

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

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

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 21.03.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 07/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 131 na parcele číslo 134/4 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 133, 134/1, 134/2 a 134/4, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Šahy, obec Šahy, okres Levice, vedených na LV č. 333.

Počet strán (z toho príloh): 41 (20)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 23.04.2025

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 131 na parcele číslo 134/4 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 133, 134/1, 134/2 a 134/4, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Šahy, obec Šahy, okres Levice, vedených na LV č. 333.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

14.04.2025.

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

14.04.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 21.03.2025 - príloha č. 1,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – príloha č. 2,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 14.04.2025,
- Znalecký posudok číslo 26/2023 zo dňa 16.10.2023 z archívu znalca - pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 333 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 14.04.2025, okres Levice, obec Šahy, katastrálne územie Šahy - príloha č. 3,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 133, 134/1, 134/2 a 134/4 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 14.04.2025, okres Levice, obec Šahy, katastrálne územie Šahy - príloha č. 4,
- Stavebné povolenie vydal OÚŽP v Šahách dňa 04.08.1992 pod č.výst. 561/92-Ba, Ev,č, 39/92-Š – kópia prevzatá z príloh Znaleckého posudku číslo 26/2023 z archívu znalca - príloha č. 5,
- Kolaudačné rozhodnutie vydal OÚŽP v Šahách dňa 06.01.1993 – kópia prevzatá z príloh Znaleckého posudku číslo 26/2023 z archívu znalca - príloha č. 6,
- Geometrický plán č. 41283007 - 42/2018, Milan Koháry, zo dňa 09.04.2018, Mapový list Šahy 5-0/42, bez úradného overenia - kópia prevzatá z príloh Znaleckého posudku číslo 26/2023 z archívu znalca - príloha č. 7,
- Čiastočná projektová dokumentácia z roku 1997 – kópia prevzatá z príloh Znaleckého posudku číslo 26/2023 z archívu znalca - príloha č. 8,
- Fotodokumentácia - príloha č. 9.

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. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Stavebný zákon č. 25/2025 Z.z., v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastráli 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 výrobnej 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 Vyparína 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 nehnuteľnosti 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:

Stanovíť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady zo znaleckého posudku z archívu znalca, ktorý bol vypracovaný z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

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", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že ohodnocovaný dom nebol sprístupnený, na nehnuteľnostiach viaznu tarchy, 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. 333 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 14.04.2025, okres Levice, obec Šahy, katastrálne územie Šahy - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a čiastočnou fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností od ulice som vykonal osobne dňa 14.04.2025. Obhliadky sa zúčastnila zástupca zadávateľa posudku pán Ján Ševčík. Užívateľ (predstavil sa ako otec vlastníka) odmietol sprístupniť znalcovi vnútorné priestory rodinného domu za účelom znaleckej obhliadky a fotodokumentácie.

d) technická dokumentácia:

Z príloh Znaleckého posudku číslo 26/2023 z archívu znalca boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh Znaleckého posudku číslo 26/2023 z archívu znalca boli prevzaté stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie, geometrický plán a čiastočná projektová dokumentácia z roku 1997, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

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 zo Znaleckého posudku číslo 26/2023, ktorý bol vypracovaný za pomoci podkladov získaných z poskytnutých Znaleckých posudkov číslo 262/2019 a 120/2022.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Porovnanie nebolo možné vykonať, nehnuteľnosti neboli sprístupnené.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 133,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 134/1,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 134/2,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 134/4.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 131 na parcele číslo 134/4,

Ploty:

- uličné oplotenie,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- kanalizačná prípojka,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka.

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

Žiadne.

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

Žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 131 na p.č. 134/4

POPIS STAVBY

Popis a technické riešenie ohodnocovanej stavby je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcovi za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení

najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Rodinný dom súpisné číslo 131 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 134/4 v okresnom meste Šahy, na ulici Mlynská 9, postavený bol v roku 1992 po odstránení pôvodnej stavby. Dom má dve nadzemné podlažia, na každom podlaží je jedna bytová jednotka, prvé nadzemné podlažie bolo zrekonštruované, pristavená bola garáž s pochôdznou strechou a zadná terasa, garáž v súčasnosti neslúži svojmu účelu, pôvodné vráta boli nahradené stenou s oknom.

Základy tvoria betónové pásy s vodorovnou hydroizoláciou, steny sú murované, v časti dvora v mieste styku s prístavbou je na výšku obidvoch podlaží viditeľná prasklina, z toho dôvodu je znížená životnosť stavby, stropy prvého nadzemného podlažia sú betónové s rovným podhladom, stropy druhého nadzemného podlažia sú drevené s viditeľnými trámami, strecha je zložitá, krov drevený, krytina z hliníkového tvarovaného plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky prevažne na báze umelých látok, čiastočne porušené prasklinou, obklady sú z prírodného kameňa, vnútorné omietky sú vápenné, v sociálnych miestnostiach sú sčasti keramické obklady stien, dvere sú drevené plné aj zasklené, okná prevažne drevené zdvojené, sčasti doplnené žalúziami a mrežami, podlahy v obytných miestnostiach parketové, prípadne z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach je prevažne keramická dlažba, v kuchyni a sociálnych miestnostiach je štandardné vybavenie zariadení predmetmi, schodisko z mäkkého dreva bez podstupníc, vykurovanie je ústredné teplovodné s radiátormi, zdrojom vykurovania a ohrevu úžitkovej vody je prevažne plynový kotol, elektroinštalácia je svetelná a motorická, elektrický rozvádzač je s automatickým istením, zrealizovaný je bleskozvod, vybudovaný je rozvod plynu, zrealizovaná je klimatizácia, fotovoltika a tepelné čerpadlo.

Plot od ulice tvorí uličná stena pôvodného rodinného domu súpisné číslo 129, ktorý je prevažne odstránený a odpísaný z listu vlastníctva. Pôvodná stena bola stavebne upravená horným ukončením a priznaným zamurovaním dvoch okenných otvorov a zamurovaním pôvodného dverného otvoru hlavného vstupu, osadené boli celoplechové dvere, ktoré v súčasnosti slúžia na samostatný vstup do dvora z ulice.

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	1992	148	148	120/148=0,811
2. NP	1992	148-3,02*7,45	125,5	120/125,5=0,956

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
4	Murivo			

	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	15	850,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou 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			
	10.1.b plechové z hliníka	710	0	710,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	0	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	15	110,5
	14.2.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	35	0	35
15	Obklady fasád			
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	55	0	55
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	0	185,0
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	0	530,0
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	0	250,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	0	75,0
21	Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)			
	- vyskytujúca sa položka	75	0	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
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)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	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 svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	7840		7670,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	0	40,0
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			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	0	200,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	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) (4 bm)	220	0	220,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	0	20,0
	37.8 pisoár (1 ks)	15	0	15,0
	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
	38.4 ostatné (1 ks)	15	0	15,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	0	35,0
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	0	50,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60	0	60,0
	Spolu	1315		1315,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	15	850,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorňé omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové pístou hladené	400	0	400,0

7	Stropy			
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570	0	570,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60	15	51
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	40	0	40
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	0	530,0
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	0	250,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	0	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
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)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
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 svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	4440		4281,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	0	40,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	60,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	150,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	125,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	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) (4.5 bm)	248	0	247,5
37	Vnútorné vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	0	115,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0

	37.6 bidet (1 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
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	30,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	0	35,0
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
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120	0	120,0
43	Sauna			
	43.1 (1 ks)	460	0	460,0
44	Vstavané skrine			
	44.1 (1 ks)	35	0	35,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
-	Konštrukcie navyše			
	tepelné čerpadlo (1 ks)	1044	0	1044,0
	fotovoltaika (1 ks)	418	0	418,0
	klimatizácia (1 ks)	157	0	157,0
	Spolu	3722		3722,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

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	$(7840 + 1315 \cdot 0,811)/30,1260$	$(7670,5 + 1315 \cdot 0,811)/30,1260$	295,64	290,01
2. NP	$(4440 + 3722 \cdot 0,956)/30,1260$	$(4281 + 3722 \cdot 0,956)/30,1260$	265,49	260,21

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1992	33	47	80	41,25	58,75
2. NP	1992	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1992		
Východisková hodnota	295,64 €/m ² *148,00 m ² *3,831*1,00	167 624,33
Východisková hodnota poškodeného podlažia	290,01 €/m ² *148,00 m ² *3,831*1,00	164 432,19
Technická hodnota	58,75% z 164 432,19	96 603,91
2. NP z roku 1992		
Východisková hodnota	265,49 €/m ² *125,50 m ² *3,831*1,00	127 645,07
Východisková hodnota poškodeného podlažia	260,21 €/m ² *125,50 m ² *3,831*1,00	125 106,50
Technická hodnota	58,75% z 125 106,50	73 500,07

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	167 624,33	164 432,19	96 603,91
2. nadzemné podlažie	127 645,07	125 106,50	73 500,07
Spolu	295 269,40	289 538,69	170 103,98

Poškodenosť stavby: $(295\,269,40\text{€} - 289\,538,69\text{€}) / 295\,269,40\text{€} * 100\% = 1,94\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Uličné oplotenie

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	15,40m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky nad 30 cm z tehál alebo plot. tvárníc	57,06m ²	1220	40,50 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 15,4 m
 Pohľadová plocha výplne: $15,4 * (4,15 + 3,26) / 2 = 57,06 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličné oplatenie	1992	33	13	46	71,74	28,26

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,40\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 57,06\text{m}^2 * 40,50 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,831 * 1,00$	10 739,31
Technická hodnota	$28,26 \% \text{ z } 10\,739,31 \text{ €}$	3 034,93

2.2.2 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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	317,90
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 317,90 \text{ €}$	95,37

2.2.3 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 3,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	380,53
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 380,53 \text{ €}$	114,16

2.2.4 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.x) káblová prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm
 Počet merných jednotiek: 1,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 3,831 * 1,00$	116,37
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 116,37 \text{ €}$	34,91

2.2.5 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: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 4 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	216,22
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 216,22 \text{ €}$	64,87

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 131 na p.č. 134/4	289 538,69	170 103,98
Uličné oplatenie	10 739,31	3 034,93
Vodovodná prípojka	317,90	95,37
Kanalizačná prípojka	380,53	114,16
Elektrická prípojka	116,37	34,91
Plynová prípojka	216,22	64,87
Celkom:	301 309,02	173 448,22

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Šahy v rovnomennom katastrálnom území. Mesto Šahy je vzdialené komunikáciami cca 40 km juhovýchodne od centra okresného mesta Levice. V meste Šahy je kompletná občianska vybavenosť. Lokalita s ohodnocovanými nehnuteľnosťami sa nachádza severne cca 450 m komunikáciami od centra mesta, resp. Mestského úradu, v bezprostrednej blízkosti si stavba synagógy, blízkosti je Billa, kaviareň a hotel s reštauráciou. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete.

b) analýza využitia nehnuteľností:

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

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 333 z ÚGKK SR je v Poznámke uvedený:

P-67/2022 zo dňa 17.01.2022 - Začatie výkonu záložného práva záložného veriteľa 365.bank, s.r.o., Bratislava, IČO: 31340890 formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. na pozemok registra C-KN parc. č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 a stavbu rod.dom so súp.č. 131 na parc.č. 134/4 vo vlastníctve Andrej Goral r. Goral (14.11.1978) v podiele 1/1. - vz.34/2022.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 333 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedený:

V-569/2020 - Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 29.1.2020 v prospech: Poštová banka, a.s., Bratislava, IČO 31340890 na pozemky registra C KN parc.č.133, 134/1, 134/2, 134/4 a stavba rodinný dom- sč.131 na pozemku registra C KN parc.č.134/4, vz.122/2020.;

Z-7508/2021 zo dňa 21.10.2021 - Rozhodnutie Mesta Šahy o zriadení záložného práva č.k. EO 1136/2021 zo dňa 14.9.2021, právoplatné dňa 13.10.2021, vykonateľné dňom 28.10.2021 vo vlastníctve daňového dlžníka Andrej Goral (), na podiel 1/1, na pozemky reg. CKN parc.č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 a na stavbu rodinného domu so sč. 131 na CKN parc.č. 134/4.-vz. 167/2022;

Z-2469/2023 zo dňa 16.5.2023, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr.Peter Balaško, č.394EX 973/22 zo dňa 15.5.2023, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., v prospech oprávneného Mesto Šahy, IČO 00307513 pre povinného Andrej Goral () na pozemky reg. CKN parc.č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 a na stavbu rodinného domu so sč. 131 na CKN parc.č. 134/4 vo vlastníctve pod B1 v podiele 1/1, vz.340/2023.

Z-6127/2023 zo dňa 21.12.2023 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr.Peter Balaško, č.394EX 846/23 zo dňa 18.12.2023, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., v prospech oprávneného Slovenský plynárenský priemysel a.s., Bratislava, IČO: 35815256 pre povinného Andrej Goral (14.11.1978) na pozemky reg. CKN parc.č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 a na stavbu rodinného domu so sč. 131 na CKN parc.č. 134/4 vo vlastníctve pod B1 v podiele 1/1.- vz.813/2023.

Z-6126/2023 zo dňa 21.12.2023, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 394EX 837/23-Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško, v prospech oprávneného 365.bank, a.s., Bratislava, IČO 31340890, pre povinného Andrej Goral nar (), na C KN p.č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 a rodinný dom so súp.č.131 na C KN p.č. 134/4, vo vlastníctve pod B 1 v podiele 1/1. - vz.814/2023.

Z-3107/2024 zo dňa 19.06.2024-Ekekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 397/24 zo dňa 19.06.2024, EÚ Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško, súdny exekútor, v zmysle § 167, § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z., v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803 pre povinného Andrej Goral, () na C-KN pozemok č.133, 134/1, 134/2, 134/4 a na stavbu Rodinný dom s.č. 131 na C KN parcele č. 134/4 vo vlastníctve povinného pod B1 v podiele 1/1- vz.328/2024.

Z-5285/2024 zo dňa 18.10.2024 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 294EX 700/24 zo dňa 18.10.2024, EÚ Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško - súdny exekútor, podľa § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného SPP - distribúcia a.s., IČO , pre povinného Goral Andrej nar.

na pozemky reg. C KN č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 vo vlastníctve povinného v podiele 1/1. - vz.612/2024.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou je výrazne nižší, ohodnocované nehnuteľnosti sú umiestnené neďaleko centrálnej časti obce, nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu z dôvodu výskytu prasklín, v okolí nehnuteľnosti sú prevažne pôvodné rodinné domy, príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti, ide o priemerný dom v radovej zástavbe s dobrým dispozičným riešením, v meste je nezamestnanosť do 10 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, okolitý terén je miernom sklone, v blízkosti stavby sú prípojky všetkých základných inžinierskych sietí, doprava je možná železnicou aj autobusom, v meste Šahy je kompletná občianska vybavenosť, do 250 m sa nachádza koryto rieky Ipel', v bezprostrednom okolí stavby je bežný hluk a prašnosť od dopravy, zástavba je bez zmeny, na prislúchajúcich pozemkoch nie je žiadna možnosť rozšírenia rodinného domu, nehnuteľnosti je bez výnosu, ide o problematickú nehnuteľnosť, nakoľko sa vytvorila prasklina na vonkajšom dvornom obvodovom murive naprieč obidvoch podlaží v styku prístavby.

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 ostatných mestách sa pohybuje od 0,30 do 0,40. 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 $k_{PDI} \cdot V_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
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 nehuteľnosť 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	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,600	6	3,60
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,300	7	2,10
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,300	10	3,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	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	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	69,54

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 69,54 / 180$	0,386
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * K_{PD} = 173\,448,22 \text{ €} * 0,386$	66 951,01 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok POPIS

Pozemky parcelné číslo 133, 134/1, 134/2 a 134/4 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Šahy v rovnomennom katastrálnom území. Mesto Šahy má podľa údajov z internetovej stránky cca 7.160 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Ohodnocované pozemky sú mierne svahovité. Koeficient redukujúcich faktorov bol použitý v hodnote 0,95 z dôvodu miernej svahovitosti pozemkov.

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:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [SK],$$

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:

$$VŠHMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

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 zvyšujúcich 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]
133	zastavaná plocha a nádvorie	244,00	1/1	244,00
134/1	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
134/2	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
134/4	zastavaná plocha a nádvorie	148,00	1/1	148,00
Spolu výmera				441,00

Obec:

Šahy

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00

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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 0,95$	5,8354
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 5,8354$	29,06 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 133	$244,00 \text{ m}^2 * 29,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 090,64
parcela č. 134/1	$21,00 \text{ m}^2 * 29,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	610,26
parcela č. 134/2	$28,00 \text{ m}^2 * 29,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	813,68
parcela č. 134/4	$148,00 \text{ m}^2 * 29,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 300,88
Spolu		12 815,46

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. 131 na p.č. 134/4	65 660,13
Uličné oplatenie	1 171,48
Vodovodná prípojka	36,81
Kanalizačná prípojka	44,07
Elektrická prípojka	13,48
Plynová prípojka	25,04
Spolu stavby	66 951,01
Pozemky	
pozemok - parc. č. 133 (244 m ²)	7 090,64
pozemok - parc. č. 134/1 (21 m ²)	610,26
pozemok - parc. č. 134/2 (28 m ²)	813,68
pozemok - parc. č. 134/4 (148 m ²)	4 300,88
Spolu pozemky (441,00 m²)	12 815,46
Všeobecná hodnota celkom	79 766,47
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	79 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatdeväťtisícosemsto Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 23.04.2025

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 21.03.2025 – 1 stran2,
 - Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 333 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 14.04.2025, okres Levice, obec Šahy, katastrálne územie Šahy – 3 strany,
 - Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 133, 134/1, 134/2 a 134/4 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 14.04.2025, okres Levice, obec Šahy, katastrálne územie Šahy – 1 strana,
 - Stavebné povolenie vydal OÚŽP v Šahách dňa 04.08.1992 pod č.výst. 561/92-Ba, Ev,č, 39/92-Š – 3 strany,
 - Kolaudačné rozhodnutie vydal OÚŽP v Šahách dňa 06.01.1993 – 2 strany,
 - Geometrický plán č. 41283007 - 42/2018, Milan Koháry, zo dňa 09.04.2018, Mapový list Šahy 5-0/42, bez úradného overenia – 2 strany,
 - Čiastočná projektová dokumentácia z roku 1997 - 5 strán,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 20 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
940 54 Nové Zámky

V Bratislave, dňa 21.03.2025

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. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

LV č.	Okresný úrad katastrálny odbor	Okres	Obec	Katastrálne územie
333	Levice	Levice	Šahy	Šahy

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /
133	Zastavaná plocha a nádvorie	244
134/1	Zastavaná plocha a nádvorie	21
134/2	Zastavaná plocha a nádvorie	28
134/4	Zastavaná plocha a nádvorie	148

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/byt č.
131	134/4	Rodinný dom

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko:	Andrej Goral,
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

14.04.2025 o 11:00 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“. V tomto prípade Vás žiadame o 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 do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresu maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

2025-03-21 12:00

U9, a.s.
v z. Mgr. Mária Chlipalová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

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	Okres	Obec	Katastrálne územie
333	Levice	Levice	Šahy	Šahy

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /
133	Zastavaná plocha a nádvorie	244
134/1	Zastavaná plocha a nádvorie	21
134/2	Zastavaná plocha a nádvorie	28
134/4	Zastavaná plocha a nádvorie	148

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/byt č.
131	134/4	Rodinný dom

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 zabezpečovaní prevodu 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 úplné a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

JAN ŠEVČÍK - U9
ING. MIROSLAV TOKÁR - ZNALEC

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený	
Nehodiace sa prečiarknuť	ANO
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát Nehodiace sa prečiarknuť	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	14.04.2025 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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 vlastníč/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 nezamlčal 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
P. GORAL SE.	OTEC VLASTNÍKA	U9 NIETOL PODPISAT

*** 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 : 402 Levice
 Obec : 502782 Šahy
 Katastrálne územie : 860158 Šahy

Dátum vyhotovenia : 14.4.2025
 Čas vyhotovenia : 15:45:40
 Údaje platné k : 11.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 333

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
133	244	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
134/1	21	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
134/2	28	Zastavaná plocha a nádvorie	22	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
134/4	148	Zastavaná plocha a nádvorie	15	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 203 Pamiatková zóna

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
131	134/4	10	Rodinný dom	203	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 203 Pamiatková zóna

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	Goral Andrej r. PSČ , SR, Dátum narodenia. Titul nadobudnutia: V-2217/2018 - Kúpna zmluva zo dňa 30.04.2018. - vz. 354/2018 Iné údaje: P-190/2024-vz.135/2024 Z-1865/2024. -vz.291/24 P-413/2024- vz.304/24. Poznámky P-67/2022 zo dňa 17.01.2022 - Začatie výkonu záložného práva záložného veriteľa 365.bank, s.r.o., Bratislava, IČO: 31340890 formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. na pozemok registra C-KN parc. č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 a stavbu rod.dom so súp.č. 131 na parc.č. 134/4 vo vlastníctve Andrej Goral) v podiele 1/1. - vz.34/2022	1/1 K nehnuteľnosti -

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

Žiadosť Pamiatkového úradu Slovenskej republiky zo dňa 9.9.2011 o vykonanie záznamu chránených skutočností pamiatkovej zóny Šahy, č. R-402/2011 zo dňa 19.9.2011. -vz.126/12.

Z- 2258/2018 - geometrický plán č. 41283007-42/2018 (ZPM 2620) kolaudačné rozhodnutie č.j. SP-H-99/03549-Kor. - v.z. 235/18.

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-569/2020 - Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 29.1.2020 v prospech: Poštová banka, a.s., Bratislava, IČO 31340890 na pozemky registra C KN parc.č.133, 134/1, 134/2, 134/4 a stavba rodinný dom-sč.131 na pozemku registra C KN parc.č.134/4, vz.122/2020.
Vlastník poradové číslo 1	Z-7508/2021 zo dňa 21.10.2021 - Rozhodnutie Mesta Šahy o zriadení záložného práva č.k. EO 1136/2021 zo dňa 14.9.2021, právoplatné dňa 13.10.2021, vykonateľné dňom 28.10.2021 vo vlastníctve daňového dlžníka Andrej Goral r. na podiel 1/1, na pozemky reg. CKN parc.č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 a na stavbu rodinného domu so sč. 131 na CKN parc.č. 134/4.-vz. 167/2022
Vlastník poradové číslo 1	Z-2469/2023 zo dňa 16.5.2023, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva- Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr.Peter Balaško, č.394EX 973/22 zo dňa 15.5.2023, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., v prospech oprávneného Mesto Šahy, IČO 00307513 pre povinného Andrej Goral r.) na pozemky reg. CKN parc.č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 a na stavbu rodinného domu so sč. 131 na CKN parc.č. 134/4 vo vlastníctve pod B1 v podiele 1/1, vz.340/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Z-6127/2023 zo dňa 21.12.2023 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva- Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr.Peter Balaško, č.394EX 846/23 zo dňa 18.12.2023, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., v prospech oprávneného Slovenský priemysel a.s., Bratislava, IČO: 35815256 pre povinného Andrej Gora (na pozemky reg. CKN parc.č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 a na stavbu rodinného domu so sč. 131 na CKN parc.č. 134/4 vo vlastníctve pod B1 v podiele 1/1.- vz.813/2023.

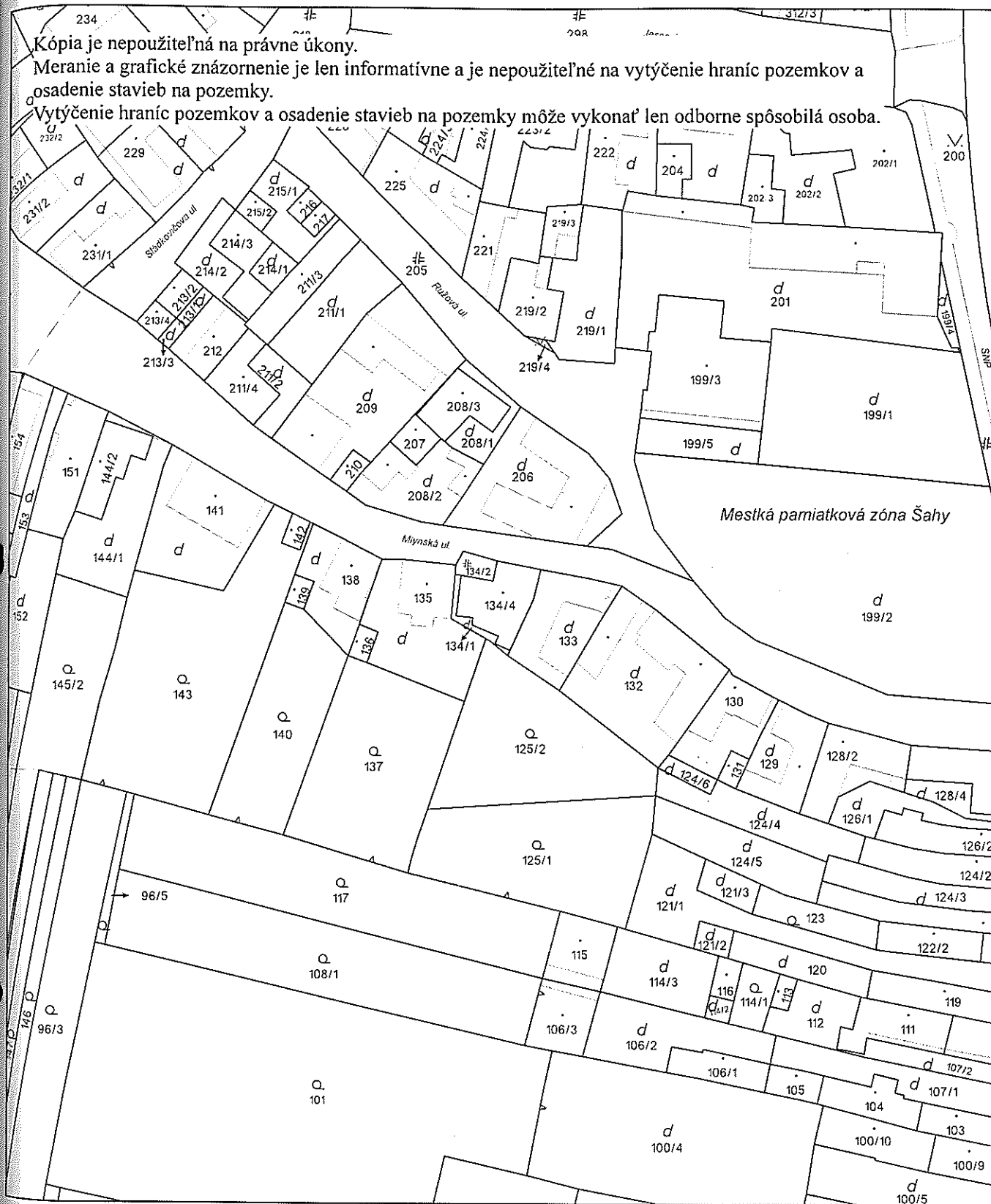
Vlastník poradové číslo 1	Z-6126/2023 zo dňa 21.12.2023, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 394EX 837/23-Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško, v prospech oprávneného 365.bank, a.s., Bratislava, IČO 31340890, pre povinného Andrej Goral nar. , na C KN p.č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 a rodinný dom so súp.č.131 na C KN p.č. 134/4, vo vlastníctve pod B 1 v podiele 1/1. - vz.814/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Z-3107/2024 zo dňa 19.06.2024-Ekekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 397/24 zo dňa 19.06.2024, EÚ Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško, súdny exekútor, v zmysle § 167, § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z., v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803 pre povinného Andrej Goral, rod. l na C-KN pozemok č.133, 134/1, 134/2, 134/4 a na stavbu Rodinný dom s.č. 131 na C-KN parcele č. 134/4 vo vlastníctve povinného pod B1 v podiele 1/1-vz.328/2024
Vlastník poradové číslo 1	Z-5285/2024 zo dňa 18.10.2024 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 294EX 700/24 zo dňa 18.10.2024, EÚ Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško - súdny exekútor, podľa § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného SPP - distribúcia a.s., IČO , pre povinného Goral Andrej nar. , na pozemky reg. C KN č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 vo vlastníctve povinného v podiele 1/1. - vz.612/2024

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	Obec	Katastrálne územie
	Levice	Šahy	Šahy
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 134/4		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 14. 4. 2025 15:43:16		Bez autorizácie	
Údaje platné k 11. 4. 2025 18:00:00			

Obvodný úrad životného prostredia v Š a h á c h

V ŠAHÁCH

Č. výst.: 561/92-Sa
Ev.č. 39/92-S.

V Šahách dňa 4.8.1992

STAVEBNÉ POVOLENIE

Tunajší odbor výstavby a územného plánovania, príslušný podľa § 117 zák. č. 50/76 Zb. (stavebný zákon) prerokoval žiadosť Mezei Tibor a manž. Klára rod.

so sídlom (bytom)

o stavebné povolenie na "Prístavba k espressu GABRIELA"

s dotknutými orgánmi štátnej správy a so známymi účastníkmi konania. Podľa ustanovenia § 9 vyhl. č. 85/1978 Zb. o podrobnejšej úprave územného konania a stavebnom poriadku, bolo zlúčené územné konanie o umiestnení žiadanej stavby so stavebným konaním.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť (vrátane návrhu umiestnenia stavby) v zmysle §§ 37 a 62 stavebného zákona a rozhodol takto: "Prístavba k espressu GABRIELA". Prístavba bude jednopodlažná s plochou strechou. Elektrická, vodovodná stavba a kanalizačná prípojka.

(je stručný popis)

na pozemku par. č. (EN - pozemkovoúzemný) 121

katastrálne územie

Šahy

obec

Šahy

sa podľa §§ 39 a 66 stavebného zákona

p a v a n i j a

Pre umiestnenie a uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba môže byť umiestnená len na pozemku vyššie uvedenom, a to takto:
- Stavbu osadiť a realizovať podľa overeného a schváleného situačného plánu v M = 1:200, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou PD.
2. - zo západnej strany prístavbu umiestniť na úrovni jestvujúcej stavby.
- výškové osadenie: podlažie prízemí ±0,00 sa osadí na úrovni jestvujúcej stavby.
- elektrická prípojka sa napojí na jestv. elektrický rozvod /vzdušný/.
- vodovodná prípojka sa napojí do jestv. vodovodnej šachty.
3. Stavba musí byť uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Táto dokumentácia je súčasťou tohoto stavebného povolenia. Prípadné zmeny majú byť upravené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
4. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavisku.
5. - Dodržať pripomienky účastníkov stav. konania a pripomienky dotknutých orgánov štátnej správy.

6. Stavba bude dokončená najneskôr do 12 mes. od nadobudnutia právoplatnosti tohoto rozhodnutia
 7. Stavbu bude uskutočňovať Nagy Imrich - Šahy, Vajanského 2
 8. U stavby, ktoré bude organizácia stavať sama pre seba:

Organizácia (investor) bude stavbu stavať sama pre seba; za odborné vedenie a uskutočňovanie stavby zodpovedá.

9. (Vzhľadom na to, že stavebný úrad upúšťa od vytýčenia priestorovej polohy stavby organizáciou na to oprávnenou) § 38 vyhl. č. 85/78 Zb., zodpovedá za súlad priestorovej polohy s dokumentáciou a podmienkami tohoto povolenia osoba určená na výkon odborného dozoru nad uskutočňovaním stavby, t.j.

Ing. Kollár Miroslav

bytom

9. - kanalizačná prípojka sa napojí do existujúcej kanalizačnej šachty.
 - dodržať bezpečnostné predpisy a platné normy ČSN.
 - pri realizácii stavby venovať maximálnu pozornosť tvorbe a ochrane životného prostredia.
 10. - za dodržanie PD zodpovedá stavebný dozor.
 - pri realizácii stavby dodržať bezpečnostné predpisy pri práci podľa vyhl. č. 374/90 Zb.
 - v prípade užívania verejného priestranstva vyžiadať povolenie od Mestského úradu - Šahy.

11. Stavba nesmie byť začatá, kým stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť (§ 52 ods. 1 zák. č. 71/67 Zb. o správnom konaní - správny poriadok).

12. Stavebník je povinný viesť jednoduchý záznam o stavbe, ktorý spolupodpisuje osoba vykonávajúca odborný dozor nad uskutočňovaním stavby. V zázname je povinný uviesť i osoby vypomáhajúce na stavbe. V prípade úrazu je stavebník povinný zabezpečiť urýchlenú prvú pomoc zranenej osobe, vyžiadať lekársku pomoc a miesto úrazu zabezpečiť až do príchodu orgánov verejnej bezpečnosti. V prípade ťažkej újmny na zdraví alebo živote, je stavebník povinný prípad oznámiť do 7 dní stavebnému úradu, ktorý stavebné povolenie vydal.

13. Stavebník všetky podmienky, za ktorých mu je stavba povolená, je povinný plniť a po dotčení tohoto povolenia ich berie na vedomie s tým, že sa ich plniť zaväzuje.

Námietky účastníka Osennýánszky Ján -
 Dombi Jura J -

- sused

- sused

ktoré sa týkajú Účastníci konania s prístavbou nesúhlasia, lebo prevádzkovaním espresso je rušený nočný klud a je znečistené okolie.

- Z Účastníci konania s prístavbou nesúhlasia a dali odvolanie proti
 Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti nebude stavba začatá.

- K začiatku stavebného konania. Konanie bolo zastavené tunajším Obvodným úradom dňa 19.6.1992. Proti zastaveniu stav. konania stavebník p. Mezei sa odvolal. Odvolaniu Okú ŽP Levice vyhovel a zrušil rozhodnutie Okú ŽP Šahy o zastavení stavebného konania a vec mu vracia na nové prejednanie a rozhodnutie.

D o v a d y:

Stavebný úrad v zhlátenom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním preskúmal predložený návrh a žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v ustanoveniach §§ 37 a 62 ods. 1 a 2 stavebného zákona zistil, že umiestnením stavby za podmienok v tomto povolení nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia stavby vyhovuje požiadavkám určeným výhláškou č. 83/78 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu. V priebehu stavebného konania nenašiel stavebný úrad také dôvody, ktoré by znemožňovali možnosť povolenia stavby.

Námietky účastníkov konania boli brané do úvahy a po posúdení skutočností rozhodol ObÚ ŽP Šahy tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavebník je povinný podľa § 79 stavebného zákona po ukončení stavby podať návrh na kolaudáciu, v prípade uplynutia termínu uvedenia v stavebnom povolení predĺžiť právoplatnosť rozhodnutia.

Proti tomuto rozhodnutiu možno sa odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na tunajšom odbore.



Mgr. Terézia Kyselová
prednostka Obvodného
úradu ŽP v Šahách

Toto povolenie sa doručí:

1. nasledujúcim účastníkom konania

a) stavebníkovi Mezei Tibor a manželka Klára rod.

bytom

spolu s overenou dokumentáciou a šitkom obsahujúcim údaje podľa § 27 ods. 2 vhl. č. 85/1978 Zb.

b) Ing. Kollár Miroslav, Šahy, Agátová č. 8 - stav. dozor

Nagy Imrich,

c) Csernyánszky Ján,

Dombi Juraš,

2. ~~Miestny úrad obce Šahy~~ Mestský úrad - Šahy

spolu s jedným vyhotovením overenej dokumentácie

3. Stredisko geodézie v Leviciach

4. ÚHE - Levice

5. Okú ŽP - Levice

6. Živnostenský úrad - Šahy

STL 26-1335-83

11-11-61

[illegible]

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

5.	naučnoveštná	Nečet Tibor a manželka
6.	adresa	Hydroelektrárňa, 20, 514

Udai da 7.13.1932

návrh na vydanie kolešadačného rozhodnutia pre stavbu.....

pre ktori bolo vydané stavebné povolenie dňa 24. 8. 1992

and claim: Set/24 17.8 3057-8

Myring Wm 1860-1870 1870-1880

podľa § 82 odst. 1. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) doplneného zmenami a úpravami zák. 31/1987/1990 Zb. a zákona č. 263/1992 Zb.

poveljuje, uživante

starby "Zilansky k vyznamu "Gahvrla" - 5000

Stravba obsahuje : Prílohu 1a je schéma 1-1-1 s podrobným zariadením elektrického prípoja je napojené na 100V. elektr. rozvod, vodovodná prípojka a kanalizačná prípojka a plyn, rozvod, odpadové. Dňa 15. v Baniči, oddelenie JB a 130 vlník, povolenie čísla stavby pred jej dokončením dňa 12.11.1992 pod čísl. 1170/92/B, Sv. 5.6/92. Jedná sa o súhrn vykonaného expozice a technického projektu na stavbu plyn a plynová prípojka.

SEVT-01 102 0

鐵粉

TSNP 5012 90 457 B9 G-642

Pri kňaudatnom konaní boli zistené tieto nedostatky:

ktoré musia byť odstránené do

Nepodstatné odchýlky od dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii. Tieto odchýlky navyžujú samostatné kopanie.

Konsultačné rozhodnutie je zároveň v zmysle § 82 ods. 3 stavebného zákona overené, že stavba je v súlade s podmienkami územného rozhodnutia a stavebného povolenia.

Dôvodnenie

Návrh bol posúdený pri ústnom pojednaní spojenom s miestnym šatrením, ktoré sa konalo dňa 31.12.2015.

K stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy: Oblasť územného plánovania, územného plánovania, územného plánovania.

Ich stanoviská nie sú záporné, ani protichodné.

ktorý je nadriadeným orgánom

Investora, vydal podľa § 81 ods. 1 stavebného zákona stanovisko, že

V konaní sa zistilo, že stavba je postavená v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní, že boli dodržané podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia.

Posúdenie

Príhli k tomuto rozhodnutiu sa musíme do 15 dní po dňe jeho doručenia

na územnom úrade územného plánovania, územného plánovania, územného plánovania.

Prílohy:

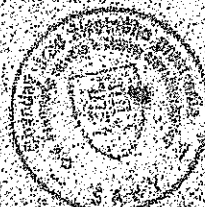
1/ Zápisnica z ústneho pojednania

2/ Stanovisko územného plánovania

3/ Stanovisko územného plánovania

4/ Stanovisko územného plánovania

5/ Stanovisko územného plánovania



Ing. Peter Villant
Stavby
Prílohy: Zápisnica z ústneho pojednania, Stanovisko územného plánovania, Stanovisko územného plánovania, Stanovisko územného plánovania.

Doterajší stav										VÝKAZ VÝMER										Strana 1
Číslo					Zmeny					Nový stav										
PK		parcely		Vymera	Druh		D		K		od		Cislo		Vymera	Druh		Vlastník		
LV	PK	KN	ha	m ²	pozemku	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	parcely	ha	m ²	pozemku	ha	adresa (sídlo)	
STAV PRÁVNÝ JE TOTOŽNÝ S REGISTROM GKN																				
333		134/1	169		zastav. pl.									134/1	21		zastav. pl.	00018	Mesto Trnava Mlynska 131/6 Sady 936/1 delta	
														134/4	148		zastav. pl.	00015		
Spolu			169												169					

Legenda: kód spôsobu využitia pozemkov:
 00018 - Pozemok na ktorom je dvor
 00015 - Pozemok na ktorom je bytová budova so súpravným dvorom

Kód druhu stavby:
 010 - Rodinný dom

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

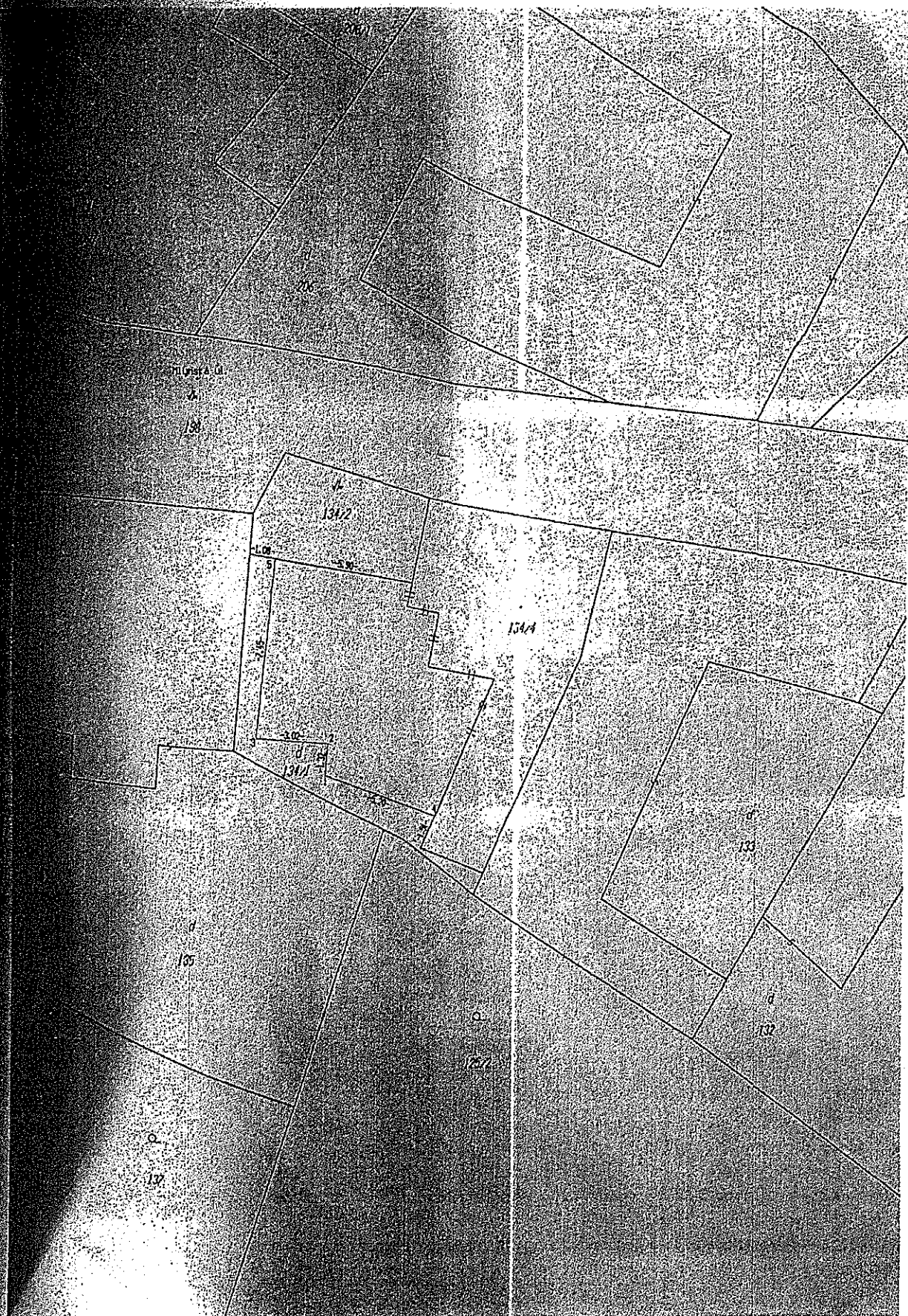
Vyhoviteľ		Kraj	Nitriansky	Okres	Levice	Obec	Sady
Geodetická kancelária		Katastr. územie	Sady	Číslo plánu	41283007 - 422018	Mapový list	Sady 5-0462
Milan Koháry Záhradná 855/7 99128 Vlnka ICO: 41283007		GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie sady (rodinný dom) na p.č. 134/4					

Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Uradne overil	
Dňa	09.04.2018	Meno	Milan Koháry	Dňa	10.04.2018
		Meno	Ing. Stanislav Čestník		
Nové hranice boli v prírode označené		Nálezitosťami a prístupnou zodpovedá predpisom		Uradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznamy podrobného merania (meračský náčrt) č. 2620					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné merateľské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Príloha a podpis		Podpis a pečiatka	

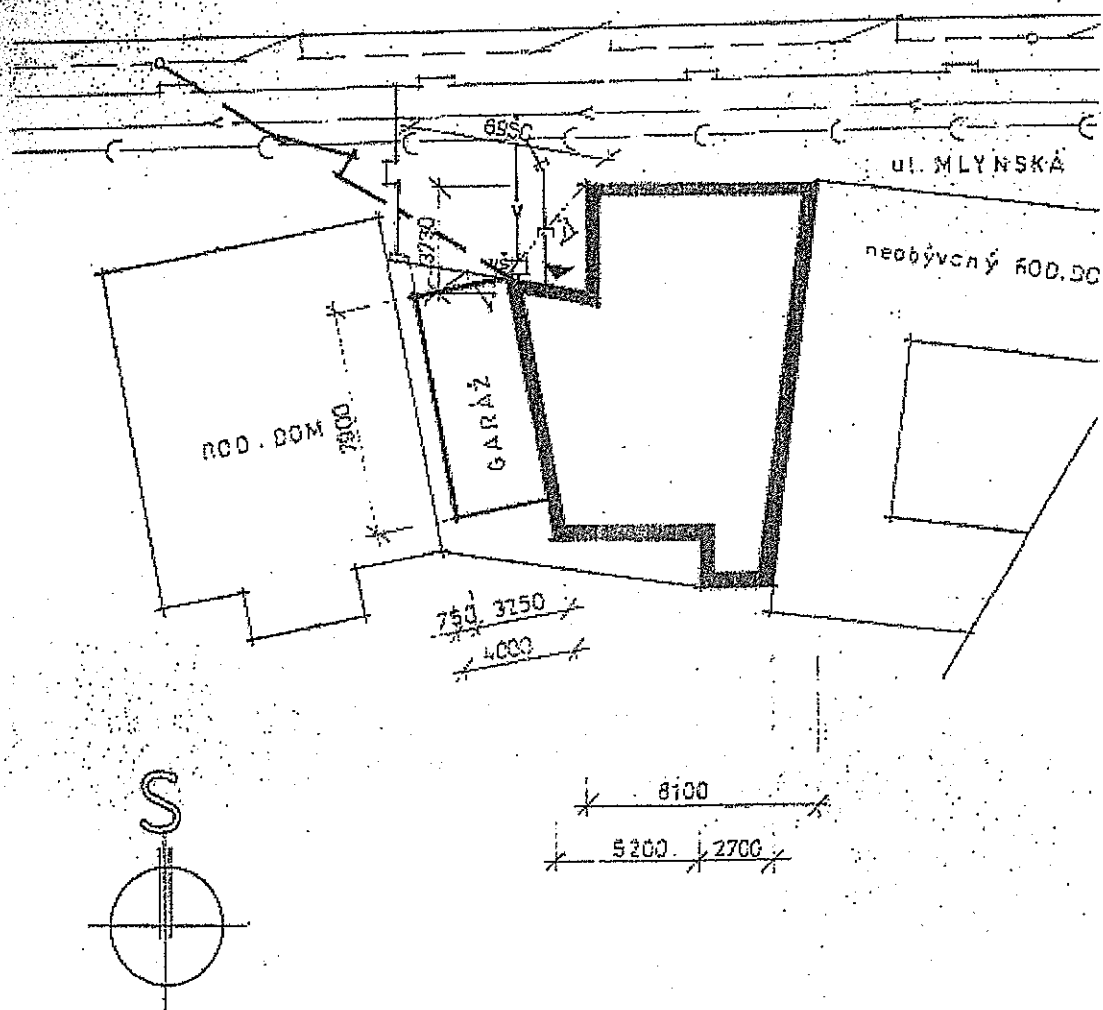
Strana 12

číslo
všeobecne
záväzného
rozhodnutia (súhlas)

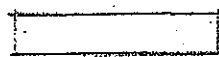
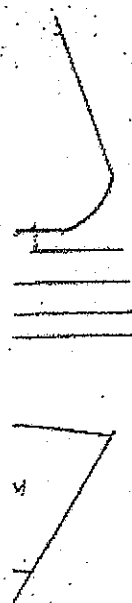
číslo
rozhodnutia
číslo
rozhodnutia



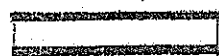
SITUÁCIA

 $m = 1:200$ 

LEGENDA



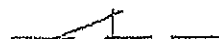
STÁVAJÚCE ROD. DOMY



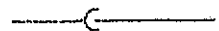
NAVŤHOVANÁ STAVBA



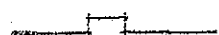
VEREJNÝ VODOVOD



VZDUŠNÁ NN SIEŤ



VEREJNÁ KANALIZÁCIA



STL. PLYNOVOD



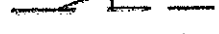
STÁV. PRÍPOJKA VODOVODU



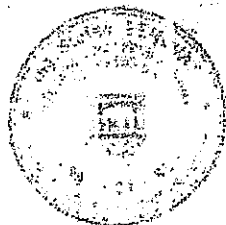
STÁV. KANALIZAČNÁ PRÍP.



ELEKTR. VZDUŠ. PRÍP.



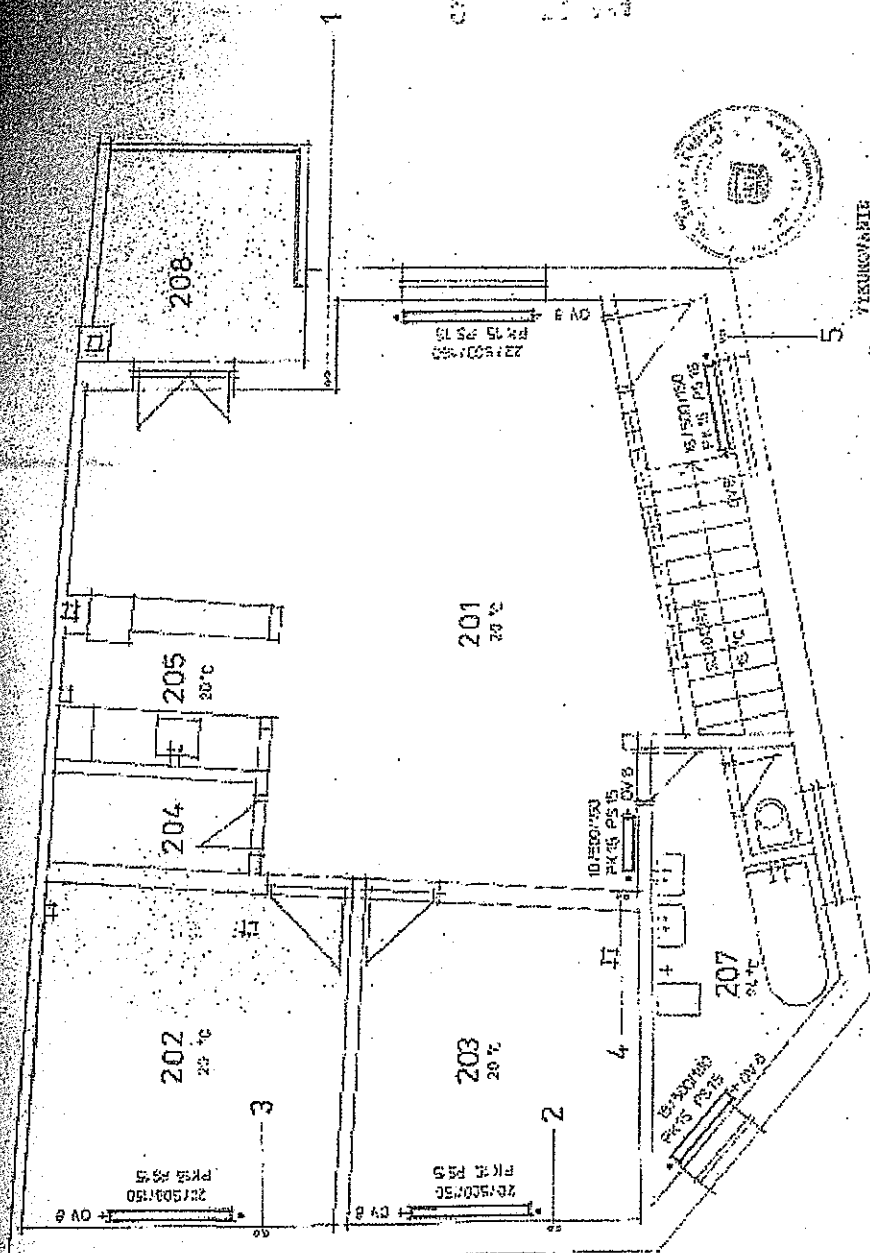
STÁV. PRÍPOJKA PLYNU

VÝŠKOVÉ OSADENIE:PB $\pm 0,000$ / úroveň podlahy stáv. objektu /ÚROVEŇ PODLAHY NADSTAVBY
JE NA VÝŠKE +2,950

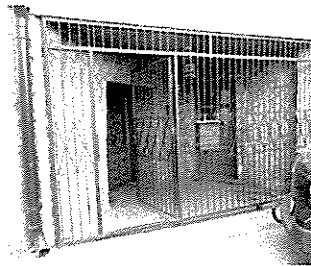
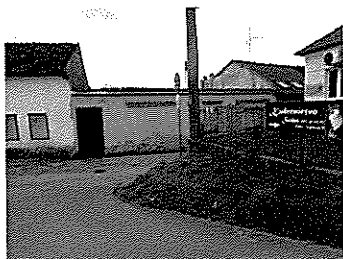
4

ING. LENOVAJ		S. A. S. P.	
LENOVAJ		Prac. list č. 1000	
MELETTIDOR, BAHY		A. A. Y	
BAHY, MLYNSKÁ UL.		v. 37	
M. D. STAVBY		2. 4. 4	
nadstavba b.j.		STUP. PB.	
OSADENIE VÝŠKOVÉ		1:200	
SITUÁCIA		1	

STATION OF	1170	CH. NO.
SECTION	1170	CH. NO.

[illegible]

Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 131 na parcele č. 134/4,
katastrálne územie Šahy



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 07/2025.

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

