

Znalec : Ing. Lenka Ďurechová, J.Halašu 1, 911 08 Trenčín, tel.: 0907111187
Zadávateľ : U9 a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
Číslo (spisu) objednávky : písomná, zo dňa: 28.7.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo :149/2026

Vo veci : stanovenie všeobecnej hodnoty stavby rodinného domu s.č. 181 s príslušenstvom a pozemkami KN parc.č. 478/1, 478/2, 478/3, 478/4, 478/5, 478/6, 478/7, 478/9, 478/10 v katastrálnom území Váhovce, pre účel – výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby .

Počet strán (z toho príloh) : 40/14
Počet vyhotovení : 7

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rodinného domu s.č. 181 s príslušenstvom a pozemkami KN parc.č. 478/1, 478/2, 478/3, 478/4, 478/5, 478/6, 478/7, 478/9, 478/10 v katastrálnom území Váhovce, obec Váhovce, okres Galanta.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 3.9.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.9.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- dodané vlastníčkou na obhliadke nehnuteľností - Znalecký posudok č.160/2018 znalkyne Ing.arch.Dáši Hečkovéj

b) Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.93, k.ú. – Váhovce, zo dňa : 21.9.2026, vytvorený cez katasterportal
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 479/1 k.ú. Váhovce, vytvorená cez geoportál zo dňa : 21.9.2026

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností a porovnanie predloženej právnej dokumentácie so skutkovým stavom.

Fotodokumentácia.

6. Použité predpisy a literatúra:

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

Vyhláška č. 160/2023 Z. z. - Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 65/2018 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

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)

Stavebný zákon č.25/2025 Z.z. a o zmene niektorých zákonov

Vyhláška č.60/2025 úradu pre územné plánovanie a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby

Vyhláška Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR č.59/2025 o členení stavieb.

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

7. Definície dôležitých pojmov :

Všeobecná hodnota (VŠH)

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. 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.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

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

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

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 2. štvrťrok 2026. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 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. Osobité 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. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda nie je použitá. Na porovnanie sú v predloženej ZP len stavby, ktoré boli ponúkané na predaj v danej lokalite v čase vypracovania znaleckého posudku. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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 2. štvrťrok 2026 - 4,199.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

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 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:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - 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 porovnávaní:

- 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 nehnuteľnosti, 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávaní

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - 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 porovnávaní:

- 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 nehnuteľnosti, 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

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) Vlastnícké a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. : 93, zo dňa : 21.9.2026, k.ú. Váhovce

Vydaný : vytvorený cez katasterportal

Vlastníci nehnuteľností a ich podiely :

A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape							Počet parcel: 9
Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
478/1	78	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
478/2	79	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
478/3	22	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
478/4	29	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
478/5	838	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
478/6	218	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
478/7	62	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
478/9	76	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
478/10	46	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
181	478/7 478/4 478/1 478/2 478/3	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

B. Vlastníci:

4 Kupcová Lucia r. I

spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia :

Kúpna zmluva č. V 2677/18, vklad povolený dňa 2.7.18 - č.z. 391/18

Poznámka:

P 238/2026- EÚ Skalica, súd.exek. JUDr. Eva Šajánková - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exek. záložného práva č. 386EX 333/26 zo dňa 8.6.2026 v prospech oprávneného: : Union zdravotná poisťovňa a.s., Karadžičova 10, Bratislava, IČO: 36 284 831 - č.z.214/26

P 256/2026- Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, Bratislava, IČO: 36 854 140 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 25.6.26 formou dobrovoľnej dražby - č. z. 226/26

C. Ľarchy:

Por.č.: 4

Pod V2567/18 vklad povolený dňa 27.6.18- Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Žitkova 11, Bratislava, IČO: 36 854 140, reg.č. 559379/Zal/1 - č.z.388/18

Z 3014/2026- EÚ Skalica, súd.exek. JUDr. Eva Šajánková- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exek. záložného práva č. 386EX 333/26 zo dňa 15.6.26 v prospech oprávneného: Union zdravotná poisťovňa a.s., Karadžičova 10, Bratislava, IČO: 36 284 831 - č.z.216/26

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa: 3.9.2026 za účasti vlastníčky oceňovaných nehnuteľností a p. Brezinu zástupcu dražobnej spoločnosti.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa : 3.9.2026.

Zameranie vykonané dňa : 3.9.2026

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Projektová dokumentácia nebola znalcovi predložená. Na obhliadke bol vlastníčkou predložený k nahliadnutiu znalecký posudok č. 160/2019 znalkyne Ing.,arch. Dáši Hečkovej. Z tohto posudku bola prevzatá časť pôdorysu domu. Skutkový stav bol zistený znalcom a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku,

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

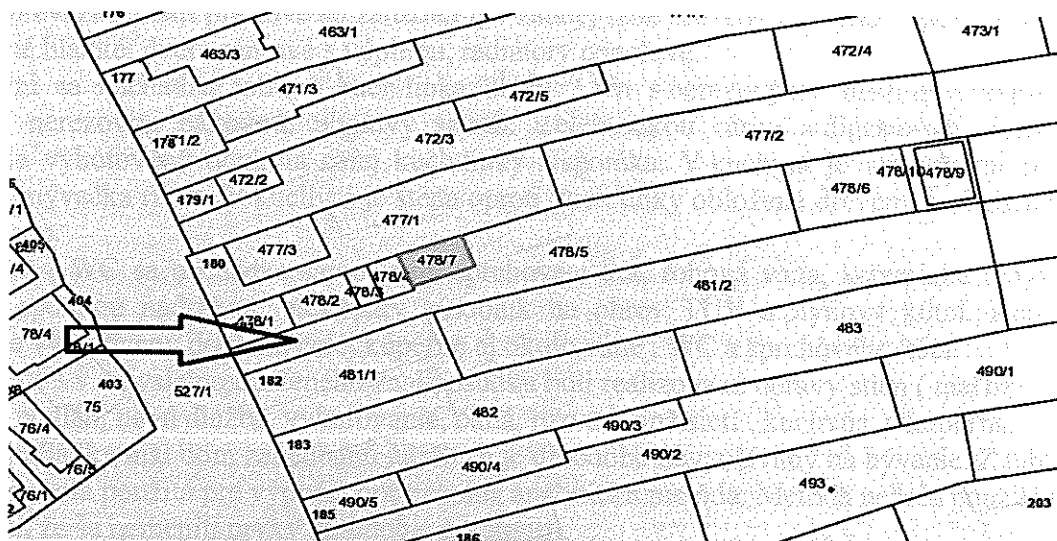
Na predloženej kópii z katastrálnej mapy je zakreslená oceňovaná stavba RD s.č. 181. Na pozemku KN p.č. 478/9 je postavená hosp. stavba , neevidovaná v KN (pozemok je evidovaný na LV pod kodom 18 ako dvor).

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

- RD s.č. 181
- príslušenstvo
- pozemok KN parc.č.478/1,478/2,478/3,478/5,478/6,478/7,478/9,478/10 v k.ú. Váhovce

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

Predmetom ohodnotenia sú pozemky KN p.č. 478/1, 478/2, 478/3, 478/4, 478/5, 478/6, 478/7, 478/9, 478/10 . Na pozemkoch 478/7,478/4,478/1, 478/2,478/3 je postavená stavba oceňovaného RD s.č.181. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce Váhovce, k.ú. Váhovce. Prístup k stavbe je z miestnej prístupovej komunikácie, ktorá prechádza touto časťou obce.



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 RD s.č. 181 s prístavbou

2.1.1.1 Rodinný dom s.č. 181 - (pôvodná časť a prístavba z roku 1969)

Oceňovaný rodinný dom s.č. 181 je samostatne stojaci, nepodpivničený s jedným nadzemným podlažím v zadnej časti s čiastočne obytným podkrovím.

Predná časť domu bola zbúraná a na jej mieste bola vybudovaná nová predná časť domu. Z pôvodnej časti domu zostali zachované len základy a časť obvodových múrv. Zadná časť domu bola vybudovaná v roku 2011. Vzhľadom na dobu vzniku je táto časť oceňovaná samostatne a na záver je zlúčená s pôvodnou časťou do jedného celku. V roku 2003 bola predná a stredná časť domu čiastočne zrekonštruovaná.

Dom je postavený na betónových základoch. Obvodové murivo je vyhotovené v zmysle predloženého znal.posudku z tehál do hr. 40 cm, strop je drevený trámový s rovným podhl'adom. Zastrešenie je riešené krovom s krytinou škridlovou, klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové, v časti je vyhotovený kamenný obklad so štiepaného kameňa.

Pôvodná stredná časť domu z roku 1949 (vek stavby bol prevzatý z predloženého znal.posudku) dispozične pozostáva z kuchyne, kúpeľňa s WC a dvoch izieb (v súčasnosti skladové priestory). Podlahy sú vyhotovené nasledovne : v kúpeľni s WC a v časti kuchyne – keramická dlažba, v ostatných miestnostiach – betónová podlaha.

V kúpeľni s WC sa nachádza samostatný sprchovací kút a WC so spodnou nádržkou. Keramický obklad je vyhotovený len okolo sprchového kúta.

V tejto časti kuchyne sa nachádza kuchynská linka dĺžky 2,15m s nerezovým drezom s vodovodnou batériou nerezovou pákovou..

Predná časť domu, ktorá je postavená na pôvodných základoch (v zmysle predloženého ZP) dispozične pozostáva z nasledovných miestností : vstupná chodba, komora, dve izby, kuchyňa, kúpeľňa a zadné dve izby. Podlahy sú vyhotovené nasledovne :chodba, izby, kuchyňa – PVC, kúpeľňa s WC – keramická dlažba. Zadná izba . plávajúca podlaha (v časti tejto izby je vyhotovený obklad stien na báze štiepaného kameňa, strop obložený drevom).

Okná v prevažnej časti plastové so žalúziami, v zadnej izbe drevené zdvojené, vnútorné omietky – vápenné hladké, dvere rámové s výplňou, radiátory panelové.

V kuchyni sa nachádza rohová kuch.linka dĺžky 3,8m s nerezovým drezom s vodovodnou batériou nerezovou pákovou, plynový sporák s elektrickou rúrou a digestorom. Keramický obklad je vyhotovený dookola celej kuch.linky a sporáka. V kuchyni je umiestnená aj voľne stojaca umývačka riadu. V kuchyni je stena oproti kuch.linky obložená dreveným obkladom, tak isto aj strop.

V kúpeľni s WC sa nachádza samostatný sprchovací kút, rohová vaňa, keramické umývadlo , WC so spodnou nádržkou, elektrický zásobník na ohrev TUV a plynový kotol. Keramický obklad je vyhotovený dookola celej kúpeľne aj okolo vane , WC a sprchového kúta.

V roku 2003 v zmysle predloženého znal.posudku boli realizované úpravy stien (maľba), výmena podláh, nová dlažba, vykurovanie, okná, rozvody inž.sietí , kuchyňa a kúpeľňa.

V deň obhliadky mal dom zanedbanú údržbu a je dlhodobo nevyužívaný na bývanie. Z tohto dôvodu nebola použitá pre výpočet opotrebenia analytická metóda. Metóda nebola použitá aj z dôvodu, že sa nemenili prvky dlhodobej životnosti.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	kzp
1. NP	1949	8,8*7,2	63,36	
1. NP	1969	18,97*6,8	129	
Spolu 1. NP			192,36	120/192,36=0,624

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55
	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	25
15	Obklady fasád	
	15.3.c obklady remienkové a z kamenných dosiek nad 1/3 do 1/2	80
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	

	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6450

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	40
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.95 bm)	327
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	105
	38.3 pákové nerezové (5 ks)	100
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50
40	Vnútorňé 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 (2 ks)	40
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1687

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,199$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6450 + 1687 * 0,624) / 30,1260$	249,04

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1949	77	23	100	77,00	23,00
1. NP - prístavba	1969	57	23	80	71,25	28,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1949		
Východisková hodnota	249,04 €/m ² *63,36 m ² *4,199*0,95	62 943,92
Technická hodnota	23,00% z 62 943,92	14 477,10
1. NP - prístavba z roku 1969		
Východisková hodnota	249,04 €/m ² *129,00 m ² *4,199*0,95	128 152,86
Technická hodnota	28,75% z 128 152,86	36 843,95

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	191 096,78	51 321,05
Spolu	191 096,78	51 321,05

2.1.1.2 RD s.č. 181 zadná prístavba

Zadná prístavba pozostáva z jednej izby a z obytného podkrovia, ktoré je prístupné dreveným schodiskom z vonkajšej strany domu. Na prizemí sa nachádza jedna izba (na stene je klimatizačná jednotka) a v podkroví je jedna izba so skladovým priestorom. Vykurovanie je panelovými radiátormi. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, dvere hladké plné, okná plastové. Elektroinštalácia - svetelná. Podkrovie je počítané na podlahovú plochu. podlahová plocha miestností je počítaná len tam kde svetlá výška dosahuje 1,30m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	2011	10,15*6,15	62,42	120/62,42=1,922
1. Podkrovie	2011	1,2*(2,625*4,615-2*2,625+4,615*3,885+2,265*2,435-6,15*1,0-3,885*1,0)	24,32	120/24,32=4,934

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
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	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	7220

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

-	Konštrukcie navyč	
	klimatizácia (1 ks)	31
	Spolu	31

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	

	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
15	Obklady fasád	
	15.3.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/3 do 1/2	55
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
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	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	4050

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 4,199$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7220 + 31 * 1,922)/30,1260$	241,64
1. Podkrovia	$(4050 + 0 * 4,934)/30,1260$	134,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2011	15	85	100	15,00	85,00
1. Podkrovia	2011	15	85	100	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2011		
Východisková hodnota	$241,64 \text{ €/m}^2 * 62,42 \text{ m}^2 * 4,199 * 0,95$	60 167,51
Technická hodnota	85,00% z 60 167,51	51 142,38
1. Podkrovia z roku 2011		
Východisková hodnota	$134,44 \text{ €/m}^2 * 24,32 \text{ m}^2 * 4,199 * 0,95$	13 042,52
Technická hodnota	85,00% z 13 042,52	11 086,14

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	60 167,51	51 142,38
1. podkrovné podlažie	13 042,52	11 086,14
Spolu	73 210,03	62 228,52

2.1.1.3 Vyhodnotenie - RD s.č. 181 s prístavbou

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Rodinný dom s.č. 181 - (pôvodná časť a prístavba z roku 1969)	191 096,78	51 321,05
2.	RD s.č. 181 zadná prístavba	73 210,03	62 228,52
	Spolu	264 306,81	113 549,57

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Hospodárska stavba - sklad**

V zadnej časti na pozemku KN p.č. 478/9 je postavená hospodárska stavba s prístreškom. Stavba je postavená na bet.základoch s obvodovým murivom z tvárnic hr.0,21m. Prestrešenie je riešené pultovým krovom s krytinou betónovou. Klampiarske konštrukcie nie sú vyhotovené. Vonkajšie omietky vápenné hladké. V miestnosti je strop obitý dreveným obkladom. Vnútorne omietky vápenné hladké. Podlaha je betónová

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	1995	7,07*10,49	74,16	18/74,16=0,243

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korytkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465

9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.3 lepené povlakové	375
	Spolu	4130

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 4,199$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4130 + 0 \cdot 0,243) / 30,1260$	137,09

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1995	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$137,09 \text{ €/m}^2 \cdot 74,16 \text{ m}^2 \cdot 4,199 \cdot 0,95$	40 555,05
Technická hodnota	$38,00\% \text{ z } 40 555,05$	15 410,92

2.2.2 plotová brána a bránka

Oceňovaná je vstupná oceľová brána. Podľa predloženého ZP je z roku 1990.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 4,199$

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 [%]
plotová brána a bránka	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 246,80 \text{ €/ks}) * 4,199 * 0,95$	984,50
Technická hodnota	28,00 % z 984,50 €	275,66

2.2.3 studňa kopaná

Vo dvore domu sa nachádza kopaná studňa . Studňa je v zmysle predloženého ZP hĺbky 6m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 1000 mm
Počet ručných čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa kopaná	1949	77	23	100	77,00	23,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 1\text{m} + 68,05 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 4,199 * 0,95$	2 492,00
Technická hodnota	23,00 % z 2 492,00 €	573,16

2.2.4 studňa narážana

Vo dvore je okrem kopanej studne aj studňa narážaná. Tá ma tiež podľa predloženého znaleckého posudku hĺbku 6m a priemer 40mm

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 40 mm
Počet ručných čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa narážana	1960	66	14	80	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} \cdot 6 \text{ m} + 71,03 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 4,199 \cdot 0,95$	1 709,35
Technická hodnota	17,50 % z 1 709,35 €	299,14

2.2.5 vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka bola vybudovaná podľa predloženého znaleckého posudku v roku 2003. Ňou je dom napojený na verejný rozvod vody,

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navráťavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
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	2003	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ €/bm} \cdot 4,199 \cdot 0,95$	2 482,59
Technická hodnota	54,00 % z 2 482,59 €	1 340,60

2.2.6 vodomerná šachta

Vodomerná šachta je umiestnená vo dvore domu na pozemku KN p.č. 478/5. Šachta je betónová s oceľovým poklopom.

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: $1,7 \cdot 2,10 \cdot 2 = 7,14 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
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	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,14 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,199 * 0,95$	7 242,07
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 7 242,07 \text{ €}$	2 027,78

2.2.7 domáca vodáreň

Domáca vodáreň je umiestnená v šachte pri studni. V zmysle predloženého ZP bola vybudovaná v roku 1990.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
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 [%]
domáca vodáreň	1990	36	4	40	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 4,199 * 0,95$	880,54
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 880,54 \text{ €}$	88,05

2.2.8 plynová prípojka

Plynová prípojka bola vybudovaná v roku 1990. Ňou je dom napojený na verejný rozvod plynu.

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 navrtávacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
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 [%]
plynová prípojka	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,199 * 0,95$	1 406,80
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 1\,406,80 \text{ €}$	393,90

2.2.9 spevnená plocha z kameňa

V smere od vstupnej brány do domu po koniec domu bola vybudovaná spevnená plocha zo štiepaného kameňa. Plocha je vyhotovená od začiatku domu po koniec. Podľa predloženého ZP bola plocha vybudovaná v roku 2003

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: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
 Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $3,2 * (18,97 + 8,8 + 10,15) = 121,34 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha z kameňa	2003	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$121,34 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,199 * 0,95$	11 887,81
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 11\,887,81 \text{ €}$	6 419,42

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 181 s prístavbou	264 306,81	113 549,57
Hospodárska stavba - sklad	40 555,05	15 410,92
plotová brána a bránka	984,50	275,66
Studne		
studňa kopaná	2 492,00	573,16
studňa naražana	1 709,35	299,14
Celkom za Studne	4 201,35	872,30
Vonkajšie úpravy		
vodovodná prípojka	2 482,59	1 340,60
vodomerná šachta	7 242,07	2 027,78
domáca vodáreň	880,54	88,05
plynová prípojka	1 406,80	393,90
spevnená plocha z kameňa	11 887,81	6 419,42
Celkom za Vonkajšie úpravy	23 899,81	10 269,75
Celkom:	333 947,52	140 378,20

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňovaný rodinný dom súp.č.181 je samostatne stojaci postavený v centrálnej časti obce Váhovce. Dom je dlhodobo nevyužívaný na bývanie. Nevýhodou je, že stavba domu je úzka a dlhá, pozostávajúca z jednotlivých častí, ktoré boli vybudované v rôznych rokoch. Pozemok je úzky, dlhý, v zadnej časti je umiestnený bazén po životnosti a nevyužívaná hospodárska stavba, neevidovaná na LV, zakreslená na snímke y KM postavená na pozemku KN p.č. 478/10.

Prístup k domu je z miestnej prístupovej komunikácie. Obec je dostupná s krajským mestom Trnava a s okresným mestom Galanta prímestskou autobusovou dopravou.

V obci sa nachádza obecný úrad, základná škola, materská škola, obchod s potravinami.

V danej lokalite je možnosť napojenia sa na všetky verejné inžinierske siete a to konkrétne –voda, plyn, elektro, kanalizácia.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Oceňovaný RD s.č. 181 sa dlhodobo nevyužíval na bývanie. Po vypratání a vykonanej rekonštrukcii bude možné dom opätovne využívať na bývanie. Iné využitie stavby ako na bývanie je málo pravdepodobné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká vyplývajúce z predloženého LV .č 93 v časti C – Tarchy:

Por.č.: 4

Pod V2567/18 vklad povolený dňa 27.6.18- Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, Bratislava, IČO: 36 854 140, reg.č. 559379/Zal/1 - č.z.388/18

Z 3014/2026- EÚ Skalica, súd.exek. JUDr. Eva Šajánková- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exek. záložného práva č. 386EX 333/26 zo dňa 15.6.26 v prospech oprávneného: Union zdravotná poisťovňa a.s., Karadžičova 10, Bratislava, IČO: 36 284 831 - č.z.216/26

Znalcovi neboli v deň obhliadky známe žiadne riziká, ktoré by boli spojené s využitím nehnuteľností.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1 STAVBY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností stavieb ÚSI ŽU v Žiline odporúčaný pre bytové budovy v obciach v rozmedzí medzi 0,2-0,30 s možnosťou jeho zvýšenia o hodnotu 0,15. Znalcom bol koeficient stanovený na hodnotu 0,40 vzhľadom na cenovú úroveň nehnuteľností v ponukách realitných kancelárií na realitných serveroch za účelom dosiahnutia odpovedajúcej cenovej úrovne na realitnom trhu.

Porovnateľné nehnuteľnosti vybrané z internetovej ponuky RK



Rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami Váhovce

847, Váhovce, okres Galanta

Rodinný dom - 178 m²

Vo výhradnom zastúpení Vám ponúkame na predaj rodinný dom rozdelený na dve samostatné...

WINGS reality - Ing. Jonáš Irsák
Domy Slovensko Predaj

120 000 €

674,16 €/m²



Na predaj 5-izbový rodinný dom v obci Váhovce

-, Váhovce, okres Galanta

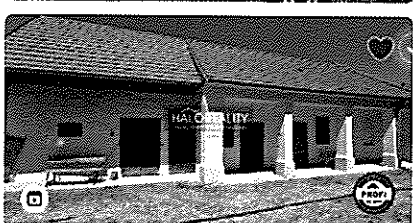
Rodinný dom - 118 m²

Moderný maklér ponúka na predaj moderný, kompletne vybavený 5-izbový rodinný dom v...

Moderný maklér s.r.o.
Domy Váhovce Predaj

318 900 €

2 702,54 €/m²



HALO reality - Predaj, rodinný dom Váhovce - ZNIŽENÁ CENA ...

Váhovce, okres Galanta

Rodinný dom - 116 m²

Realitná kancelária HALO reality a Michal Józsa, kontakt: 0908 834 353, nehnuteľnosť s ID: GA...

HALO reality, s.r.o.
Domy Váhovce Predaj

114 900 €

990,52 €/m²

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,220	8	1,76
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody,	IV.	0,220	10	2,20

	služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnutel'nosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	99,42

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 99,42 / 180$	0,552
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 140\,378,20 \text{ €} * 0,552$	77 488,77 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavané plochy a nádvoria

Predmetom ohodnotenia sú pozemky KN p.č. 478/1, 478/2, 478/3, 478/4, 478/5, 478/6, 478/7, 478/9, 478/10 evidované na LV č. 93 pre k.ú. Váhovce. Pozemky sú rovinaté umiestnené v zastavanom území obce Váhovce, k.ú. Váhovce. Na pozemkoch 478/7, 478/4, 478/1, 478/2, 478/3 je postavená stavba oceňovaného RD s.č.181. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce Váhovce, k.ú. Váhovce. Prístup k stavbe je z miestnej prístupovej komunikácie, ktorá prechádza touto časťou obce.

Vzhľadom na rýchlu dostupnosť a dobré dopravné spojenie s krajským mestom Trnava, ide o lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu rodinných domov. Z tohto dôvodu a vzhľadom na ceny pozemkov v danej obce bola ako východisková hodnota pozemku braná znalcom do úvahy hodnota rovnajúca sa 50 % z východiskovej hodnoty krajského mesta Trnava.

V lokalite je možnosť napojenia sa na všetky verejné inž.siete a to konkrétne : voda, plyn, elektro, kanalizácia

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
478/1	zastavaná plocha a nádvorie	78,00	1/1	78,00
478/2	zastavaná plocha a nádvorie	79,00	1/1	79,00
478/3	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
478/4	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
478/5	zastavaná plocha a nádvorie	838,00	1/1	838,00
478/6	zastavaná plocha a nádvorie	218,00	1/1	218,00
478/7	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00

478/9	zastavaná plocha a nádvorie	76,00	1/1	76,00
478/10	zastavaná plocha a nádvorie	46,00	1/1	46,00
Spolu výmera				1 448,00

Obec:

Váhovce

Výhodisková hodnota:

$VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

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	1,25
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	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
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 zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,1755
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 2,1755$	28,89 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 478/1	$78,00 \text{ m}^2 * 28,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 253,42
parcelsa č. 478/2	$79,00 \text{ m}^2 * 28,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 282,31
parcelsa č. 478/3	$22,00 \text{ m}^2 * 28,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	635,58
parcelsa č. 478/4	$29,00 \text{ m}^2 * 28,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	837,81
parcelsa č. 478/5	$838,00 \text{ m}^2 * 28,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	24 209,82
parcelsa č. 478/6	$218,00 \text{ m}^2 * 28,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 298,02
parcelsa č. 478/7	$62,00 \text{ m}^2 * 28,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 791,18
parcelsa č. 478/9	$76,00 \text{ m}^2 * 28,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 195,64
parcelsa č. 478/10	$46,00 \text{ m}^2 * 28,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 328,94
Spolu		41 832,72

III. ZÁVER

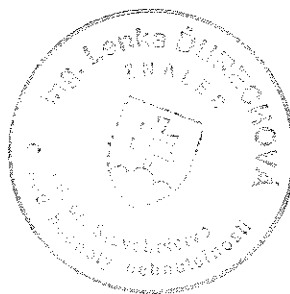
Rodinný dom s.č. 181 s príslušenstvom a pozemkami KN parc.č. 478/1, 478/2, 478/3, 478/4, 478/5, 478/6, 478/7, 478/9, 478/10 v katastrálnom území Váhovce.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľností bola zvolená znalcom metóda polohovej diferenciácie.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 181 s prístavbou	62 679,37
Hospodárska stavba - sklad	8 506,83
plotová brána a bránka	152,16
Studne	
studňa kopaná	316,38
studňa naražaná	165,13
Spolu za Studne	481,51
Vonkajšie úpravy	
vodovodná prípojka	740,01
vodomerná šachta	1 119,33
domáca vodáreň	48,60
plynová prípojka	217,43
spevnená plocha z kameňa	3 543,52
Spolu za Vonkajšie úpravy	5 668,90
Spolu stavby	77 488,77
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie LV č. 93 - parc. č. 478/1 (78 m ²)	2 253,42
zastavaná plocha a nádvorie LV č. 93 - parc. č. 478/2 (79 m ²)	2 282,31
zastavaná plocha a nádvorie LV č. 93 - parc. č. 478/3 (22 m ²)	635,58
zastavaná plocha a nádvorie LV č. 93 - parc. č. 478/4 (29 m ²)	837,81
zastavaná plocha a nádvorie LV č. 93 - parc. č. 478/5 (838 m ²)	24 209,82
zastavaná plocha a nádvorie LV č. 93 - parc. č. 478/6 (218 m ²)	6 298,02
zastavaná plocha a nádvorie LV č. 93 - parc. č. 478/7 (62 m ²)	1 791,18
zastavaná plocha a nádvorie LV č. 93 - parc. č. 478/9 (76 m ²)	2 195,64
zastavaná plocha a nádvorie LV č. 93 - parc. č. 478/10 (46 m ²)	1 328,94
Spolu pozemky (1 448,00 m²)	41 832,72
Všeobecná hodnota celkom	119 321,49
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	119 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodevät' tisíc Eur	

V Trenčíne, dňa : 223.9.2026



Ing. Lenka Ďurechová

IV. PRÍLOHY

- objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.93, k.ú. – Váhovce, zo dňa : 21.9.2026, vytvorený cez katasterportal
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 479/1 k.ú. Váhovce, vytvorená cez geoportál zo dňa : 21.9.2026
- Situácia (prevzatá z predloženého ZP)
- Pôdorys RD s prístavbami, nákras podkrovia, nákras hosp. stavby
- Fotodokumentácia.
- Dodatočné povolenie stavby, vydané obcou Váhovce zo dňa: 8.3.2011 na prístavbu k rodinnému domu (prevzaté z predloženého ZP č.160/2018 znalkyne Ing,arch.Dáši Hečkovej)

)



U9, a.s.
Zelárska 6
821 08 Bratislava

E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Lenka Ďurechová
J. Halašu 2701/1
91108 Trenčín

V Bratislave, dňa 28.07.2026
Vybavuje: Mgr. Mária Chlípálová, +421948322525

Vec: Objednávka znaleckého posudku – zmena termínu
Naša značka: 42314

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.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
93	Galanta	VÁHOVCE	Váhovce

Pozemky parcely registra „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
478/1	78	zastavaná plocha a nádvorie
478/2	79	zastavaná plocha a nádvorie
478/3	22	zastavaná plocha a nádvorie
478/4	29	zastavaná plocha a nádvorie
478/5	838	zastavaná plocha a nádvorie
478/6	218	zastavaná plocha a nádvorie
478/7	62	zastavaná plocha a nádvorie
478/9	76	zastavaná plocha a nádvorie
478/10	46	zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby
181	478/1, 478/2, 478/3, 478/4, 478/7	Rodinný dom

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby na liste vlastníctva č. 93 v podiele 1/1 je:

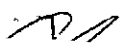
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Lucia Kudrnová
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa: **03.09.2026 o 14:30 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“.

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 adresy maria.chlipalova@u9.sk, milos.brezina@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



v z. Mgr. Mária Chlipalová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202 Galanta
Obec : 504114 Váhovce
Katastrálne územie : 866709 Váhovce

Dátum vyhotovenia : 21.9.2026
Čas vyhotovenia : 7:28:55
Údaje platné k : 18.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 93

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 9

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
478/1	78	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
478/2	79	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
478/3	22	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
478/4	29	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
478/5	838	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
478/6	218	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
478/7	62	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
478/9	76	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
478/10	46	Zastavaná plocha a nádvorie	18		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

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
181	478/7 478/4 478/1 478/2 478/3	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
4	Kupcová Lucia r. Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 2677/18, vklad povolený dňa 2.7.18 - č.z. 391/18 Iné údaje: Bez zápisu	1/1
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 238/2026- EÚ Skalica, súd.exek. JUDr. Eva Šajánková - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exek. záložného práva č. 386EX 333/26 zo dňa 8.6.2026 v prospech oprávneného: : Union zdravotná poisťovňa a.s., Karadžičova 10, Bratislava, IČO: 36 284 831 - č.z.214/26	-
	P 256/2026- Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, Bratislava, IČO: 36 854 140 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 25.6.26 formou dobrovoľnej dražby - č. z. 226/26	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

OÚ-GA-KO - Protokol o oprave chyby v KO- X2 45/2020 - č.z. 137/20

ČASŤ C: ĽARCHY

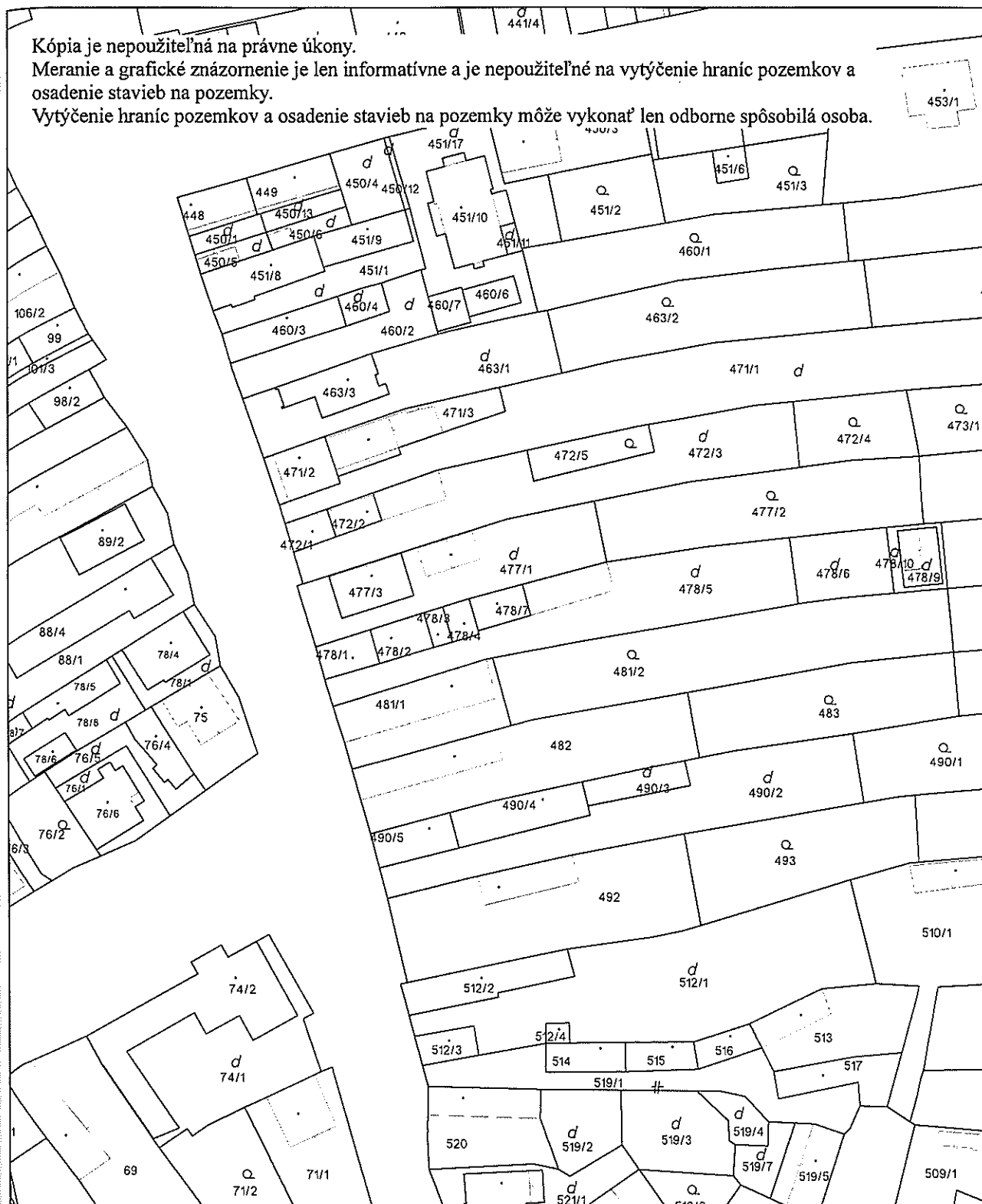
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 4	Pod V2567/18 vklad povolený dňa 27.6.18- Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, Bratislava, IČO: 36 854 140, reg.č. 559379/Zal/1 - č.z.388/18
Vlastník poradové číslo 4	Z 3014/2026- EÚ Skalica, súd.exek. JUDr. Eva Šajánková- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exek. záložného práva č. 386EX 333/26 zo dňa 15.6.26 v prospech oprávneného: Union zdravotná poisťovňa a.s., Karadžičova 10, Bratislava, IČO: 36 284 831 - č.z.216/26

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

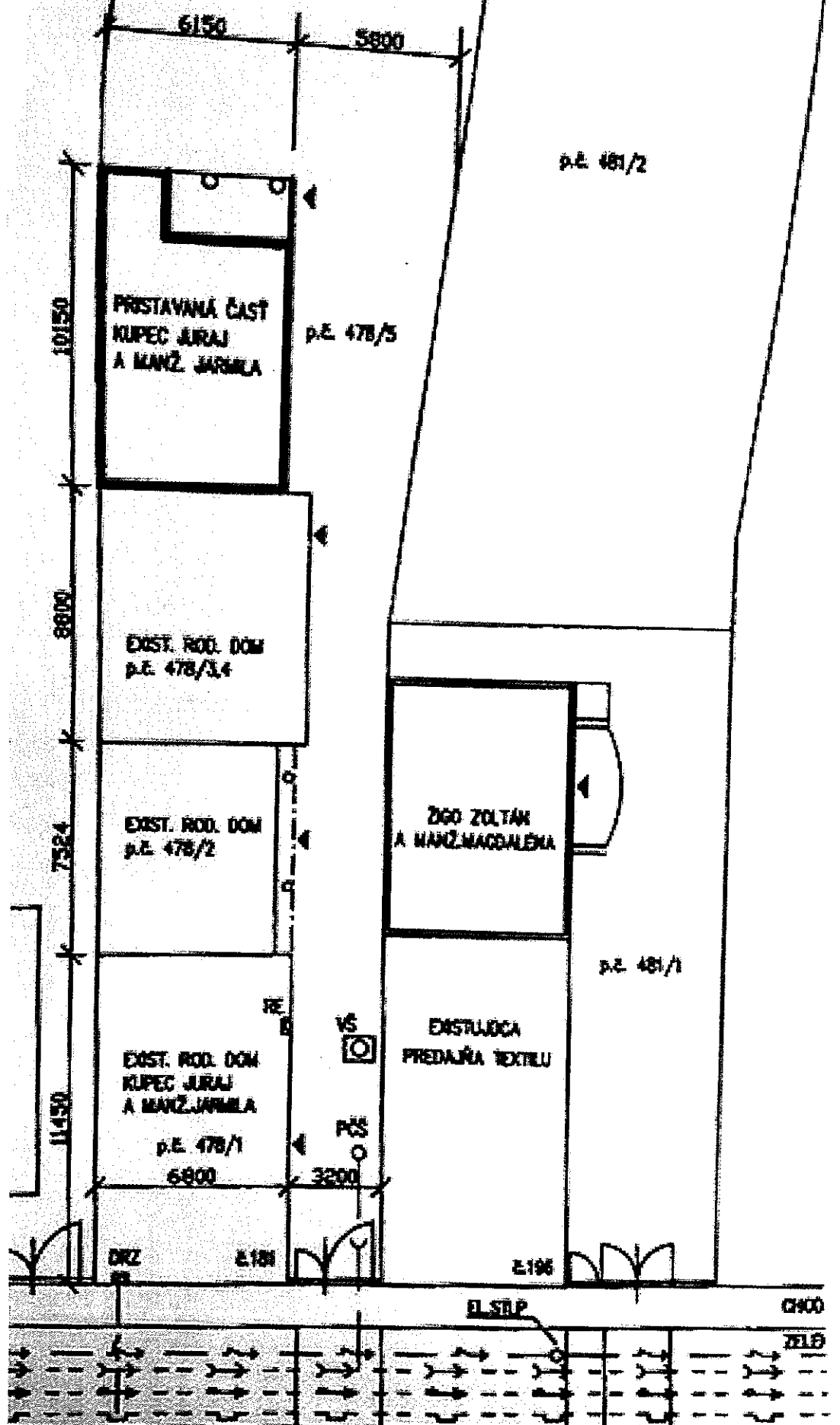
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

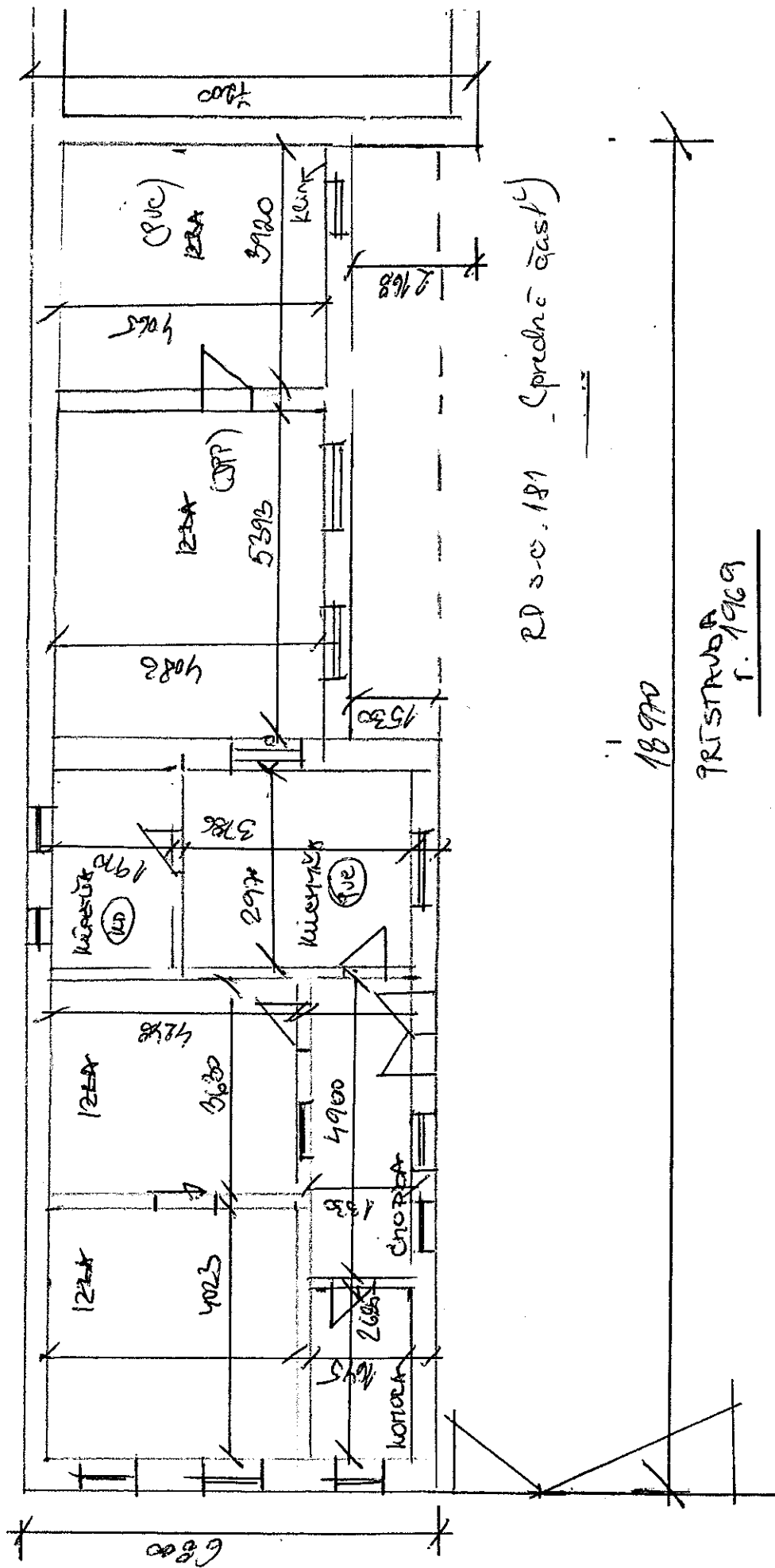
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Galanta	Obec Váhovce	Katastrálne územie Váhovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 478/7		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 21. 9. 2026 7:27:53			
Údaje platné k 18. 9. 2026 18:00:00			

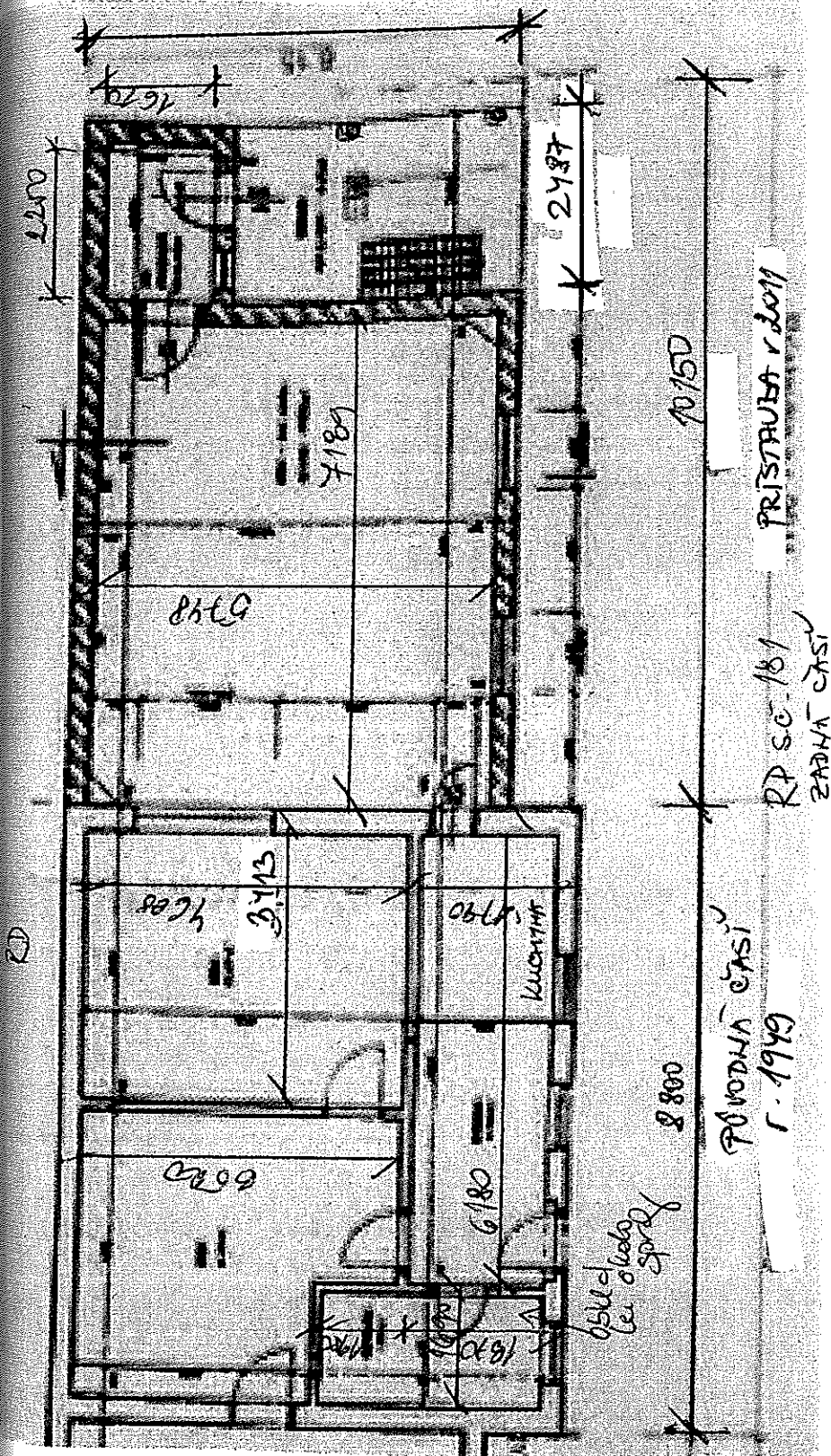
SITUACIA
REVIZIA 2 RED. 2P





RD 3-0.181 - Sprzedac zastly

PRISTAVOK
r. 1969



PRÍSTAVBA R. 2011

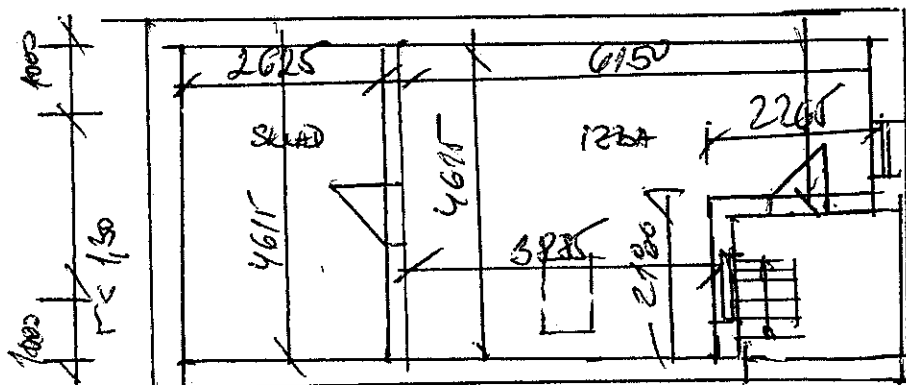
RP SC-181
ZADNÁ ČASŤ

PŮVODNÁ ČASŤ

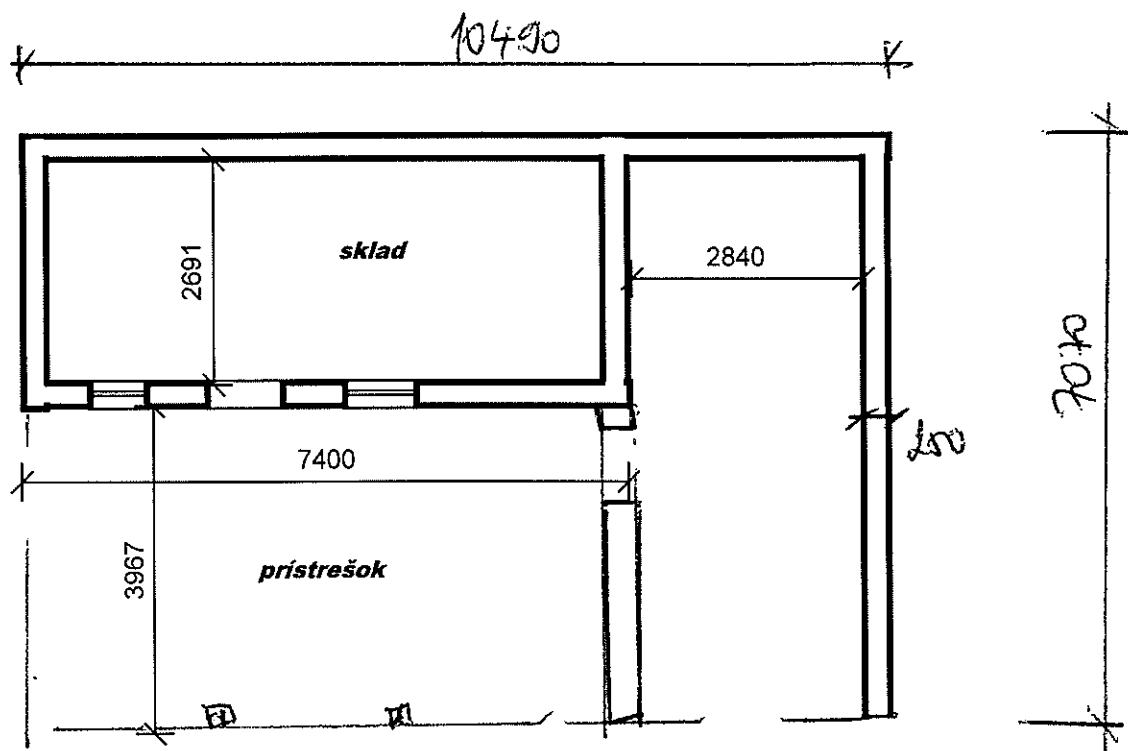
R. 1949

Podkrovié
RD s.c. 181

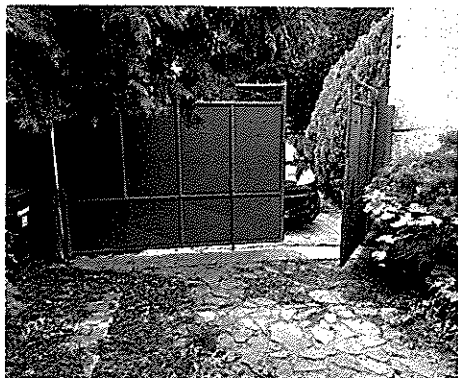
2435



Nákres hosp. stavby na p.č. 478/9



**- strecha pultová, krytina betónová bez klampiarskych
konštrukcii, podlaha betónová, hr. steny 0,21 (YTONG)**



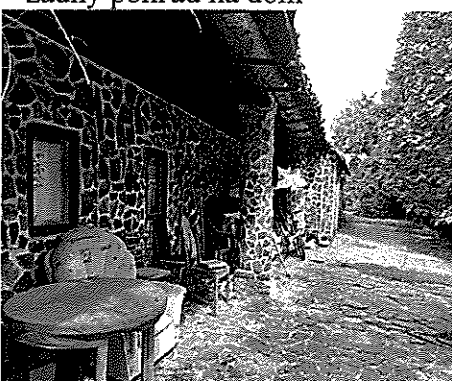
vstup do domu



zadný pohľad na dom



bočné pohľady na RD



Hospodárska stavba



bazén v zadnej časti domu
(po životnosti) p.č.478/6



predná izba v dome

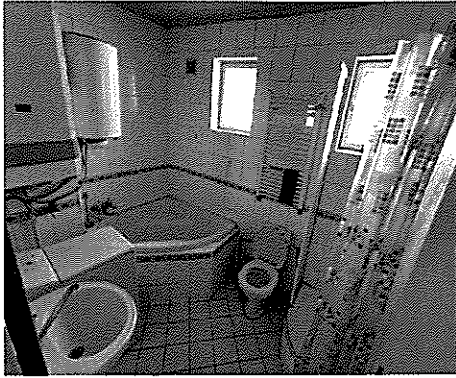


izba



zadná izba za kuchyňou

(prístavba z roku 1969)



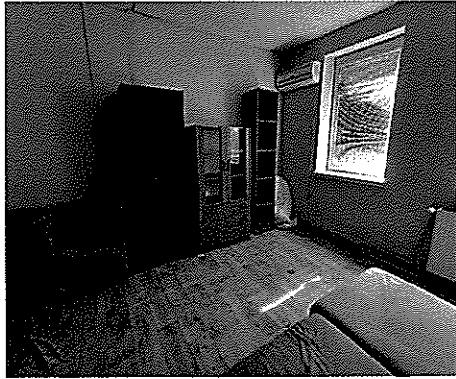
kúpeľňa (prístavba z roku 1969)



kuchyňa v prístavby



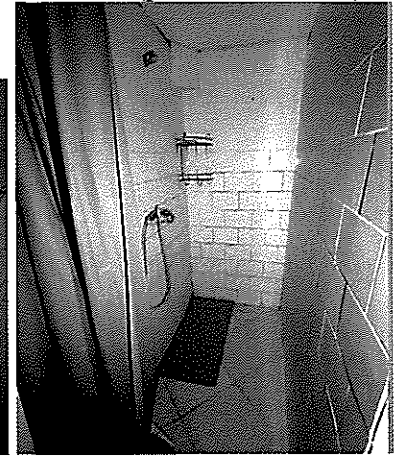
chodba (prístavba r.1969)



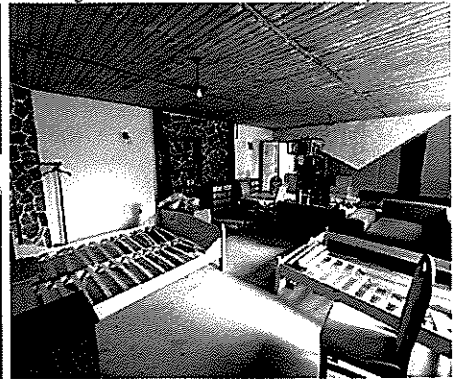
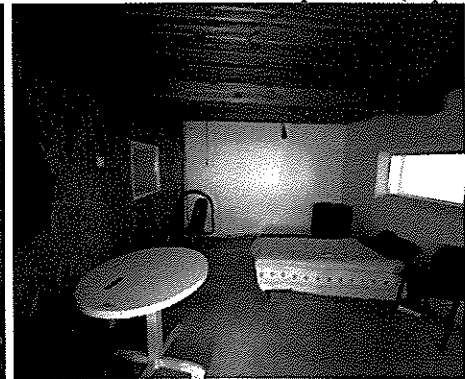
zadná izba (prístavba z roku 1969)



WC so sprchou (v pôvodnej časti RD z roku 1949)



izby v pôvodnej časti z roku 1949



izba (prístavba z roku 2011)



schody do podkrovia



izba v podkroví



sklad v podkroví

OBEC VÁHOVCE

Číslo: OcÚ 250/2011- SP-005/2011-SP

Vo Váhovciach, dňa: 08. 03. 2011

Vec: Juraj Kupec a manž. Jarmila,

žiadosť o dodatočné povolenie stavby „Prístavba k rodinnému domu“

DODATOČNÉ POVOLENIE STAVBY

Stavebníci Juraj Kupec a manž. Jarmila, bytom 925 62 Váhovce č. 181, podali dňa 08.02.2011 žiadosť o dodatočné povolenie stavby „Prístavba k rodinnému domu“.

Obec Váhovce, ako príslušný správny orgán podľa §117 ods. 1 zákona SNR 450/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa zákona NR SR 2416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov prerokoval žiadosť stavebníka a podľa § 88a stavebného zákona a po preskúmaní žiadosti rozhodol takto:

podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona

dodatočne povol'uje

Stavebníka : Juraj Kupec a manž. Jarmila
stavbu : Prístavba k rodinnému domu
na pozemku parc. č. 478/5 (podľa geometrického plánu č. 31/2010 parc. č. 478/7) kat. územie Váhovce, v zastavanom území obce Váhovce.

Podľa predloženej projektovej dokumentácie v rámci stavby sa realizovala prístavba k rodinnému domu so súpisným číslom 181, ktorá je prízemná, bez podpivničenia, strešná dreveným krovom. Podkrovie je plánované len na príležitostné využitie.

Prízemí prístavby sa nachádza: terasa, predsieň, izba, vonkajšie schodisko.

Podkroví prístavby sa nachádza: terasa, izba, šatník.

podlažná plocha prístavby:	62,42 m ²
podlažná plocha prístavby:	94,14 m ²
podlažná plocha prístavby:	61,79 m ²

Zároveň podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona povoľuje užívanie stavby.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: neboli podané.

Odôvodnenie

Obec Váhovce oznámením zo dňa 23.02.2011 čísl. OcÚ 250/2011- SÚ-003/2011-0. nariadil konanie o dodatočnom povolení stavby s miestnym zisťovaním na deň 07.03.2011, kde sa zistilo, že stavba „Prístavba k rodinnému domu“ je ukončená a schopná užívania. Preto stavebný úrad rozhodoval o tejto stavbe podľa § 88 ods. 1 písm. b), § 88a a § 82 ods. 1 stavebného zákona.

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

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obec Váhovce. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.


Ferdinand Szalay
starosta obce

Správny poplatok bol zaplatený podľa zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov dňa 08.02.2011 v sume 23.- €, č. dokl. 0114904.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor : stavebníctvo a odvetvie : odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom: 910647.

Znalecký posudok je zapísaný v znaleckom denníku pod číslom 149/2026.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital 'G' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

