

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

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

Objednávka zo dňa: 24.08.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 205/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 97, postavenom na pozemku parc.č. 16/4, sklad bez súp.č., postavený na pozemku parc.č. 16/5 v k.ú. Tomášikovo** a pozemkov parc.č. 16/2, 16/4, 16/5, evidovaných na LV č. 318 v k.ú. Tomášikovo, obec Tomášikovo, okres Galanta.

Počet strán (z toho príloh) : 40 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5+2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 97, postavenom na pozemku parc.č. 16/4, sklad bez súp.č., postavený na pozemku parc.č. 16/5 v k.ú. Tomášikovo a pozemkov parc.č. 16/2, 16/4, 16/5, evidovaných na LV č. 318 v k.ú. Tomášikovo, obec Tomášikovo, okres Galanta.

- pozemky: parcela č. 16/2, 16/4, 16/5, k.ú. Tomášikovo, okres Galanta
- stavby: rodinný dom súp.č.97, parc. č. 16/4 k.ú. Tomášikovo, okres Galanta
- stavby: sklad bez súp.č., parc. č. 16/5 k.ú. Tomášikovo, okres Galanta

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 17.09.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.09.2026

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 24.08.2026 - kópia
- Znalecký posudok č. 153/2018, vypracovaný Ing. arch. Marek Balušík, zo dňa 03.12.2018 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané obcou Tomášikovo, zo dňa 05.11.2018 - kópia
- Pôdorys podlaží, situácia rodinného domu súp.č. 97, k.ú. Tomášikovo, okr., Galanta

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 318, k.ú. Tomášikovo, obec Tomášikovo, okres Galanta zo dňa 16.09.2026 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa vytvorená cez katastrálny portál pre k.ú. Tomášikovo, obec Tomášikovo, okres Galanta zo dňa 16.09.2026
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2026.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2026, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie 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:

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

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

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

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode 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:

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

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

Metóda 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:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode 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

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

kde

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností. List vlastníctva č. 318 vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.09.2026

Okres - Galanta, Obec- Tomášikovo, katastrálne územie - Tomášikovo

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcela.č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.p.	Práv. vzťah
16/2	429	Zastavané plochy a nádvoría	18	1	
16/4	139	Zastavané plochy a nádvoría	15	1	
16/5	32	Zastavané plochy a nádvoría	17	1	

Legenda:**Spôsob využitia pozemku**

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor 36 Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov ,

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

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
97	16/4	10	rodinný dom	1
	16/5	20	sklad	1

Legenda:**Druh stavby:**

10 - Rodinný dom

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

7 Antal Patrik r.

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva č. V 2414/2020, vklad povolený dňa 1.7.2020 - č.z. 148/20

ČASŤ C Ľarchy

- Pod V 2086/2020, vklad povolený dňa 27.5.2020, záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a. s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 reg.č. 641449/Zal/1 - č.z. 96/20

- Z 51/26 - EÚ Prievidza, súdny exekútor JUDr. Martin Bujna - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 330 EX 353/25 z 2.1.2026 v prospech oprávneného - Uni Credit Leasing Slovakia, a.s., Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35 730 978 - č.z. 4/26

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- P 286/2026 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dražby v prospech ČSOB, a.s., IČO: 36 854 140 na pozemky C KN parc. č. 16/2,16/4,16/5 a na stavby: rod. dom súp. číslo 97 na parc. č. 16/4; sklad na parc. č. 16/5 (číslo vkladového konania: V 2086/2020 - č. z. 191/2026

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 17.09.2026. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté prílohy a znalecký posudok č. 153/2018, vypracovaný Ing. arch. Marek Balušík. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe posledných skutočností, predložených zadávateľom. Fotodokumentácia rodinného domu od ulice bola vyhotovená znalcom dňa 17.09.2026.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko vlastník nesprístupnil nehnuteľnosť, bol zadávateľom predložený ZP č. 153/20182, odkiaľ som prevzala prílohy - pôdorysy podlaží a situácia rodinného domu a potvrdenie o veku stavby.

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

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Nehnuteľnosti evidované na LV č. 318 sú vo výlučnom vlastníctve Antal Patrik r. bytom so spoluvlastníckym podielom 1/1.

Nehnuteľnosť nadobudnutá: - Kúpna zmluva č. V 2414/2020, vklad povolený dňa 1.7.2020 - č.z. 148/20
Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.97, postavený na pozemku parc.č. 16/4, sklad bez súp.č., postavená na pozemku parc.č. 16/5 a pozemky parc.č. 16/2, 16/4, 16/5, vedené ako zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Tomášikovo, okres Galanta.

Na ohodnocovaných pozemkoch sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a. s.,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného - Uni Credit Leasing Slovakia, a.s.,

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

Rodinný dom - súp.č.97, postavený na parc.č. 16/4 v k.ú.Tomášikovo

Sklad - bez súp.č., postavený na parc.č. 16/5 v k.ú.Tomášikovo

Vonkajšie úpravy- kanalizačná, elektrická, vodovodná a plynová prípojka, vodomerná šachta, spevnené plochy, schodisko vonkajšie

Pozemky - parc.č. 16/2, 16/4, 16/5 v k.ú.Tomášikovo

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

- žiadne

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

k.ú. Tomášikovo, okr. Galanta

Existujúce zastavané územie obce

Hlavná funkcia: bývanie + občianska vybavenosť

Prípustné využitie:

- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky) strana 62/77
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- zariadenia pre šport
- verejná/vyhradená zeleň
- ostatné súvisiace funkcie
- Územný plán z roku - 2007

https://www.tomasikovo.sk/modules/file_storage/download.php?file=a671a3bb%7C592&inline=1

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom - súp.č. 97, parc.č. 16/4, Športová ul, k.ú.Tomášikovo, okr. Galanta

POPIS STAVBY

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, zastavanú plochu, rozpočtový ukazovateľ zo ZP č. 153/2018 vypracovaný Ing. arch. Marek Balušik, poskytnutý zadávateľom.

Ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 97, je samostatne stojací objekt, nachádzajúci sa v obci Tomášikovo, okres Galanta, postavený na pozemku parc.č. 16/4 v rovinnom teréne. Pozostáva z 2.NP s podpivničením, zastrešený rovnou strechou. Z prízjazdovej ulice je napojený na verejný rozvod kanalizačnej, plynovej, vodovodnej a elektrickej prípojky. Rodinný dom bol daný do užívania v roku 1984 a v roku 2014 bola prevedená komplet rekonštrukcia.

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

Dispozičné riešenie:

1.PP: - sa nachádza technické zázemie a sklady a garáž.

1.NP: - sa nachádza vstupná predsieň, chodba, kuchyňa sociálne zázemie, izby a schodisko.

2.NP: - sa nachádza, chodba, kuchyňa sociálne zázemie, izby a lôžgia.

Konštrukčné a technické riešenie:

1.PP: - Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené). Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické. Schodisko - cementový poter. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok, úvnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené, výplne otvorov - okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením. Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba. Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)

Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním.

Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická, vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. NP: - Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené), vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické. Schodisko - liate terrazzo, betónová, keramická dlažba

Strecha - ploché strechy - jednoplášťové s tepelnou izoláciou; krytiny na plochých strechách - z fólií PVC, úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok, úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m. Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové; okenice a vonkajšie rolety - plastové. Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby

Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové, vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja, vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie, vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením, v nútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - drezové umývadlo oceľové smaltované; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)

Vybavenie kúpeľní - bidet; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla

2. NP: - Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené). Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok, úprava vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m. Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové. Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby

Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové, vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja, vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie, vnútorné rozvody elektroinštalácie

- elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická, vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)

Vybavenie kúpeľní - bidet; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla

Vek, opotrebenie a životnosť stavby:

Vek rodinného domu som bol predložený potvrdením. Vek stavby k roku ohodnotenia je preto 2026-1984=42 rokov. Predpokladaná životnosť stavby je 100 rokov. Opotrebenie bude vypočítané analytickou metódou.

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. PP	1984	5,40*2,20+4,40*4,20+3,40*3,40	41,92	120/41,92=2,863
1. NP	1984	12,85*11,60-2,10*6,00-1,05*4,65	131,58	120/131,58=0,912
2. NP	1984	12,85*11,60-2,10*6,00-1,05*4,65	131,58	120/131,58=0,912

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000	1000
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	1040
9	Ploché strechy			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	-	335	-
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.8 z fólií PVC	-	365	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	100	-	-

16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	-	190	-
	16.6 cementový poter	180	-	-
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135	135
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	530	530
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	-	75	75
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	-	105	-
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	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	-	560	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	280
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55	55
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	35
	Spolu	3850	6105	4700

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	-	20	10
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	-	60	60
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	-	15	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	-	165	165
37	Vnútoré vybavenie			
	37.5 umývadlo (3 ks)	-	20	10
	37.6 bidet (2 ks)	-	40	40
	37.9 samostatná sprcha (3 ks)	-	150	75
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	-	70	35

	38.3 pákové nerezové (3 ks)	-	40	20
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (3 ks)	-	50	25
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	80	80
	40.5 samostatnej sprchy (3 ks)	-	40	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (3 ks)	-	60	30
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	-	-	105
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu	400	1050	705

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,221$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3850 + 400 * 2,863)/30,1260$	165,81
1. NP	$(6105 + 1050 * 0,912)/30,1260$	234,44
2. NP	$(4700 + 705 * 0,912)/30,1260$	177,35

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	0,00	1984	0	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	19,32	1984	100	42	8,11
3	Stropy	18,08	1984	100	42	7,59
4	Zastrešenie bez krytiny	2,41	2014	80	12	0,36
5	Krytina strechy	2,62	2014	80	12	0,39
6	Klampiarske konštrukcie	0,73	2014	80	12	0,11
7	Úpravy vnút. povrchov	6,67	2014	60	12	1,33
8	Úpravy vonk. povrchov	3,97	2014	60	12	0,79
9	Vnútorne ker. obklady	2,23	2014	50	12	0,54
10	Schody	1,78	2014	100	12	0,21
11	Dvere	1,94	2014	60	12	0,39
12	Vráta	0,00	2014	0	0	0,00
13	Okná	8,83	2014	60	12	1,77
14	Povrchy podláh	4,82	2014	60	12	0,96
15	Vykurovanie	8,82	2014	50	12	2,12
16	Elektroinštalácia	6,39	2014	50	12	1,53
17	Bleskozvod	0,00	2014	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,10	2014	50	12	0,50
19	Vnútorná kanalizácia	0,22	2014	60	12	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,58	2014	50	12	0,14
21	Ohrev teplej vody	0,15	2014	40	12	0,05

22	Vybavenie kuchýň	3,56	2014	30	12	1,42
23	Hygienické zariadenia a WC	2,95	2014	60	12	0,59
24	Výťahy	0,00	0	0	0	0,00
25	Ostatné	1,83	2014	40	12	0,55
	Opotrebenie					29,49%
	Technický stav					70,51%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1984		
Východisková hodnota	$165,81 \text{ €/m}^2 \cdot 41,92 \text{ m}^2 \cdot 4,221 \cdot 0,95$	27 872,18
Technická hodnota	70,51% z 27 872,18	19 652,67
1. NP z roku 1984		
Východisková hodnota	$234,44 \text{ €/m}^2 \cdot 131,58 \text{ m}^2 \cdot 4,221 \cdot 0,95$	123 697,39
Technická hodnota	70,51% z 123 697,39	87 219,03
2. NP z roku 1984		
Východisková hodnota	$177,35 \text{ €/m}^2 \cdot 131,58 \text{ m}^2 \cdot 4,221 \cdot 0,95$	93 575,04
Technická hodnota	70,51% z 93 575,04	65 979,76

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	27 872,18	19 652,67
1. nadzemné podlažie	123 697,39	87 219,03
2. nadzemné podlažie	93 575,04	65 979,76
Spolu	245 144,61	172 851,46

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný

Ploty uličný zhotovený na betónových základoch, murovanou výplňou, kde sú osadené 2x posuvné vráta.

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	13,80m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	28,98m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			

	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 13,80 m
 Pohľadová plocha výplne: $13,80 \times 2,10 = 28,98 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,221$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	2014	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,80 \text{ m} \times 23,24 \text{ €/m} + 28,98 \text{ m}^2 \times 25,06 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \times 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \times 134,44 \text{ €/ks}) \times 4,221 \times 0,95$	5 726,97
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 5 726,97 \text{ €}$	4 352,50

2.2.2 Plot záhradný

Ploty záhradný zhotovený na oceľových stĺpikoch s výplňou z vlnitého plechu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	18,60m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	37,20m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 18,60 m
 Pohľadová plocha výplne: $18,60 \times 2,00 = 37,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,221$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný	2014	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,60\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 37,20\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2) * 4,221 * 0,95$	3 445,83
Technická hodnota	76,00 % z 3 445,83 €	2 618,83

2.2.3 Vodovodná prípojka

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

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9,20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,221$
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	1984	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,2 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,221 * 0,95$	1 530,63
Technická hodnota	16,00 % z 1 530,63 €	244,90

2.2.4 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta - betónová s ocelovým 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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,50 * 1,20 * 2,00 = 3,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 4,221$
 $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1984	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,221 * 0,95$	3 670,60
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 3\,670,60 \text{ €}$	587,30

2.2.5 Elektrická prípojka

Ide o vzdušnú elektrickú prípojku.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.r) kábová prípojka vzdušná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $415/30,1260 = 13,78 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $8,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 11,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,221$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1984	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,5 \text{ bm} * (13,78 \text{ €/bm} + 0 * 8,27 \text{ €/bm}) * 4,221 * 0,95$	635,46
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 635,46 \text{ €}$	101,67

2.2.6 Plynová prípojka

Plynová prípojka z oceleového potrubia, daná do užívania v roku 1995.

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: 7,40 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,221$
 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	1995	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,221 * 0,95$	418,69
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 418,69 \text{ €}$	159,10

2.2.7 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka vedená do verejnej kanalizácie z rodinných domov, plastovým potrubím, daná do užívania v roku 1992.

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: 7,50 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,221$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1992	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,221 * 0,95$	853,52
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 853,52 \text{ €}$	369,83

2.2.8 Spevnené plochy

Spevnené plochy z monolitického betónu tvoria okolie rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1,87*7,40+5,47*2,10+4,85*2,40 = 36,97 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 4,221$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2015	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36,97 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,221 * 0,95$	1 623,31
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 1 623,31 \text{ €}$	1 266,18

2.2.9 Vonkajšie schodisko

Vonkajšie schodisko, nachádzajúce sa pri vstupe do rodinného domu, do suterénu a na terasu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek:

$$1,40 \cdot 2,50 \cdot 0,30 + 1,50 \cdot 0,30 \cdot 3,00 + 1,40 \cdot 1,50 \cdot 0,30 + 1,20 \cdot$$

$$2,80 \cdot 0,30 = 4,04 \text{ bm stupňa}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,221$$

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 [%]
Vonkajšie schodisko	1984	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,04 \text{ bm stupňa} \cdot 18,09 \text{ €/bm stupňa} \cdot 4,221 \cdot 0,95$	293,06
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 293,06 \text{ €}$	46,89

2.2.10 Sklad bez súp.č., parc.č. 16/5

Sklad oceľovej konštrukcie je postavený na pozemku parc.č. 16/5, daný do užívania v roku 2014.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:

Altánok

Kód KS:

2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok

Bod:

21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek:

$$4,20 \cdot 7,62 = 32 \text{ m}^2 \text{ ZP}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,221$$

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 [%]
Sklad bez súp.č., parc.č. 16/5	2014	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,221 \cdot 0,95$	13 289,94
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 13 289,94 \text{ €}$	10 100,35

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom - súp.č. 97, parc.č. 16/4, Športová ul, k.ú.Tomášikovo, okr. Galanta	245 144,61	172 851,46
Ploty		
Plot uličný	5 726,97	4 352,50
Plot záhradný	3 445,83	2 618,83
Celkom za Ploty	9 172,80	6 971,33
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 530,63	244,90
Vodomerná šachta	3 670,60	587,30
Elektrická prípojka	635,46	101,67
Plynová prípojka	418,69	159,10
Kanalizačná prípojka	853,52	369,83
Spevnené plochy	1 623,31	1 266,18
Vonkajšie schodisko	293,06	46,89
Sklad bez súp.č., parc.č. 16/5	13 289,94	10 100,35
Celkom za Vonkajšie úpravy	22 315,21	12 876,22
Celkom:	276 632,62	192 699,01

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obec Tomášikovo s počtom obyvateľov cca do 1700 sa nachádza v Trnavskom kraji, okres Galanta. Cez dedinu vedie cesta spájajúca Galantu a Dunajskú Stredú. Od mesta Bratislava je vzdialená 55 km Senec vzdialený 32km, Galanta 15km a Dunajská streda 15km.

Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, okolie nehnuteľností je zastavané rodinnými domami. Možnosť parkovania na pozemku a pred pozemkom, nezamestnanosť je do 10%, v blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Terén v okolí nehnuteľnosti je rovinný s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Nehnuteľnosť je dostupná pre autobusovú a vlastnú dopravu, v blízkosti nehnuteľnosti nie je zvýšená hlučnosť od dopravy. Nepredpokladá sa v blízkej budúcnosti zmena funkčného využitia na iné účely ako na bývanie. Na pozemku nie je rezerva plochy pre prípadné rozšírenie, nie je možné dosahovať výnos z ohodnocovanej nehnuteľnosti. Občianska vybavenosť na úrovni malej obce.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných pozemkoch sú evidované tarchy:

- Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a. s.,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného - Uni Credit Leasing Slovakia, a.s.,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,40.

Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Okolité zástavbu tvoria podobné rodinné domy s príslušenstvom. Z hľadiska dispozičného je stavba riešená veľmi dobre. Je dobre dostupná autom a autobusovou dopravou do okolitých miest a obcí. Parkovanie motorových vozidiel pred objektom a vo dvore rodinného domu. Obec s počtom obyvateľov do 1700. Výborná dostupnosť do Bratislavy vďaka rýchlostnej ceste R7. Pracovné možnosti sú vzhľadom na blízkosť - Bratislavy vzdialená 55km, 32 km od Senca, 15km od Galanty, 15km od Dunajskej Stredy, nezamestnanosť je do 10%. V blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádzajú konfliktne skupiny obyvateľstva. Terén v okolí objektu je rovinný s napojením na elektrickú, plynovú, vodovodnú a kanalizačnú prípojku. Občianska vybavenosť na úrovni malej obce - škola, škôlka, poliklinika, lekáreň, pošta, obchody, reštaurácia, cukráreň, čerpadacia stanica. Rôzne možnosti na relax a voľný čas - cykloturistika, rybolov, jazda na koni, vodný mlyn, ranč. V bezprostrednej blízkosti nehnuteľnosti nie je porušená kvalita životného prostredia.

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _I	Výsledok K _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
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 nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
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				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
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	Prípravenosť 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	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	102,34

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 102,34 / 180$	0,569
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 192\,699,01 \text{ €} * 0,569$	109 645,74 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Tomášikovo, okr. Galanta

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č.16/2, 16/4, 16/5, sú umiestnené v zastavanom území obce Tomášikovo okr. Galanta na Športovej ulici, v zástavbe rodinných domov, evidované na LV č. 318, ako zastavané plochy a nádvoria o výmere spolu 600m². Na pozemku parc.č. 16/4 je postavený rodinný dom súpr.č. 97, na pozemku parc.č. 16/5 je postavený plechový sklad a pozemok parc.č. 16/2 tvorí dvor a záhradu. Pozemky sú rovinaté, oplotené, slnečné. Z verejných inžinierskych sietí sú na pozemku dostupné - verejný rozvod: kanalizácie, elektriny, vody a plynu. Doprava do obce je zabezpečená autobusovou a vlastnou dopravou. V obci je vybudovaná sieť obchodov a služieb primeraná malej obci. Prístup k ohodnocovaným pozemkom je po spevnenej komunikácii s verejným osvetlením, pozemku par.č.459/2, LV - nezaložený.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 213/2017 Z.z. a zmien ako 50% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko obec Tomášikovo, okr. Galanta je

obec so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
16/2	zastavané plochy a nádvoria	429	429,00	1/1	429,00
16/4	zastavané plochy a nádvoria	139	139,00	1/1	139,00
16/5	zastavané plochy a nádvoria	32	32,00	1/1	32,00
Spolu výmera					600,00

Obec:

Tomášikovo

Výhodisková hodnota:

$VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 33,20 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	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

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,6585
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 33,20 \text{ €/m}^2 * 1,6585$	55,06 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 600,00 \text{ m}^2 * 55,06 \text{ €/m}^2$	33 036,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 16/2	23 620,74
parcela č. 16/4	7 653,34
parcela č. 16/5	1 761,92
Spolu	33 036,00

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 97, postavenom na pozemku parc.č. 16/4, sklad bez súp.č., postavený na pozemku parc.č. 16/5 v k.ú. Tomášikovo a pozemkov parc.č. 16/2, 16/4, 16/5, evidovaných na LV č. 318 v k.ú. Tomášikovo, obec Tomášikovo, okres Galanta.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 109 645,74 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 33 036,00 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom - súp.č. 97, parc.č. 16/4, Športová ul, k.ú.Tomášikovo, okr. Galanta	98 352,48
Ploty	
Plot uličný	2 476,57
Plot záhradný	1 490,11
Spolu za Ploty	3 966,69
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	139,35
Vodomerná šachta	334,17
Elektrická prípojka	57,85
Plynová prípojka	90,53
Kanalizačná prípojka	210,43
Spevnené plochy	720,46
Vonkajšie schodisko	26,68
Sklad bez súp.č., parc.č. 16/5	5 747,10
Spolu za Vonkajšie úpravy	7 326,57
Spolu stavby	109 645,74

Pozemky	
Pozemky - k.ú. Tomášikovo, okr. Galanta - parc. č. 16/2 (429 m ²)	23 620,74
Pozemky - k.ú. Tomášikovo, okr. Galanta - parc. č. 16/4 (139 m ²)	7 653,34
Pozemky - k.ú. Tomášikovo, okr. Galanta - parc. č. 16/5 (32 m ²)	1 761,92
Spolu pozemky (600,00 m ²)	33 036,00
Spolu VŠH	142 681,74
Zaokrúhlená VŠH spolu	143 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 143 000,00 €

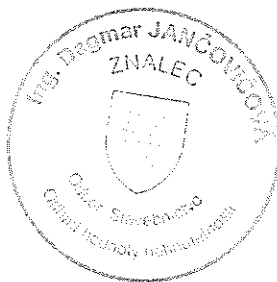
Slovom: Jedenstoštyridsaťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných pozemkoch sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a. s.,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného - Uni Credit Leasing Slovakia, a.s.,

V Bratislave dňa 25.9.2026



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 24.08.2026 - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 318, k.ú. Tomášikovo, obec Tomášikovo, okres Galanta zo dňa 16.09.2026 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa vytvorený cez katastrálny portál pre k.ú. Tomášikovo, obec Tomášikovo, okres Galanta zo dňa 16.09.2026
- Potvrdenie o veku stavby, vydané obcou Tomášikovo, zo dňa 05.11.2018 - kópia
- Pôdorys podlaží, situácia rodinného domu súp.č. 97, k.ú. Tomášikovo, okr., Galanta
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová
Kříková 16
82107 Bratislava

V Bratislave, dňa 24.08.2026
Vybavuje: Mgr. Mária Chlipalová, +421948322525

Vec: Objednávka znaleckého posudku
Naša značka: 42326

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
318	Galanta	TOMÁŠIKOVO	Tomášikovo

Pozemky parcely registra „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
16/2	429	zastavaná plocha a nádvorie
16/4	139	zastavaná plocha a nádvorie
16/5	32	zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby
97	16/4	Rodinný dom
-	16/5	Sklad

Spoluvlastnícky podiel 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby na liste vlastníctva č. 318 v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko:	Patrik Antal
Bydlisko:	
Dátum narodenia/r.č.:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa: **17.09.2026 o 14:30 hod.**

V prípade, že Vám vlastníkom ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie 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

U9, a.s.

v z. Mgr. Mária Chlipalová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Parcelné číslo : 202 Galanta
 Katastrálne územie : 504076 Tomášikovo
 : 863459 Tomášikovo

Dátum vyhotovenia : 16.9.2026
 Čas vyhotovenia : 22:47:18
 Údaje platné k : 15.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 318

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
16/2	429	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
16/4	139	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
16/5	32	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 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: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
97	16/4	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	16/5	20	Sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

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
7	Antal Patrik , narodenia: Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 2414/2020, vklad povolený dňa 1.7.2020 - č.z. 148/20 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky P 286/2026 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dražby v prospech ČSOB, a.s., IČO: 36 854 140 na pozemky C KN parc. č. 16/2,16/4,16/5 a na stavby: rod. dom súp. číslo 97 na parc. č. 16/4; sklad na parc. č. 16/5 (číslo vkladového konania: V 2086/2020 - č. z. 191/2026	1/1 K nehnuteľnosti -

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 7	Pod V 2086/2020, vklad povolený dňa 27.5.2020, záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a. s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 reg.č. 641449/Zal/1 - č.z. 96/20
Vlastník poradové číslo 7	Z 51/26 - EÚ Prievidza, súdny exekútor JUDr. Martin Bujna - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 330 EX 353/25 z 2.1.2026 v prospech oprávneného - Uni Credit Leasing Slovakia, a.s., Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35 730 978 - č.z. 4/26

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Galanta	Tomášikovo	Tomášikovo
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 16/4 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	16. 9. 2026 22:49:46	Bez autorizácie	
Údaje platné k	15. 9. 2026 18:00:00		



OBEC TOMÁŠIKOVO
925 04 Tomášikovo 7 319 okr. Galanta

Tóth Andrej
Čierny Dúh 585

Všetchny směrky na dno

Směrky směrky
251/2018

v Tomášikove, dňa
5.11.2018

Vec:

Potvrdenie

Obec Tomášikovo zastúpená PhDr. Zoltánom Horváthom, starostom obce v zmysle § 13 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a v zmysle § 4 ods. 3 písm. d/ zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov týmto potvrdzuje, že budova so súp.č. 97 na parc.č. 16/4 v kat.ú. Tomášikovo je vedená na LV č. 318 a bola postavená v roku 1984.

Vlastníkom nehnuteľnosti je Agroreal s.r.o. Galanta

Potvrdenie sa vydáva k vypracovaniu znaleckého posudku nehnuteľnosti.

PhDr. Horváth Zoltán

starosta obce
OBEC TOMÁŠIKOVO
925 04 TOMÁŠIKOVO
okres Galanta
2

Obec Tomášikovo Telefón
031/7855231

e-mail:
obec@tomasikovo.sk

internet:
www.obec.tomasikovo.sk

IČO: DIČ:
00306223 2021197255

SITUÁCIA

M 1:200

STAVBY
K. NE

TOMÁŠIKOV
TOMÁŠIKOV
TOMÁŠIKOV
TOMÁŠIKOV

Documentácia o stavbe v stavovom KONTROL
je podrobná a kutočnosť stavby podľa
povolenia č. 1081/1 1984
roka 20.10.1984
Galants dňa 20.10.1984



LEGENDA:

--- VODOVODNA TRIPKNA
--- KANALIZAČNÁ TRIPKNA
--- ELEKTROVODNÉ VEDENIE
--- ELEKTRICKÉ VEDENIE

PODPRÍZEMIE

OKRESNÝ STAVEBNÝ PODNIE
V GALANTS
Otvorená projekcia

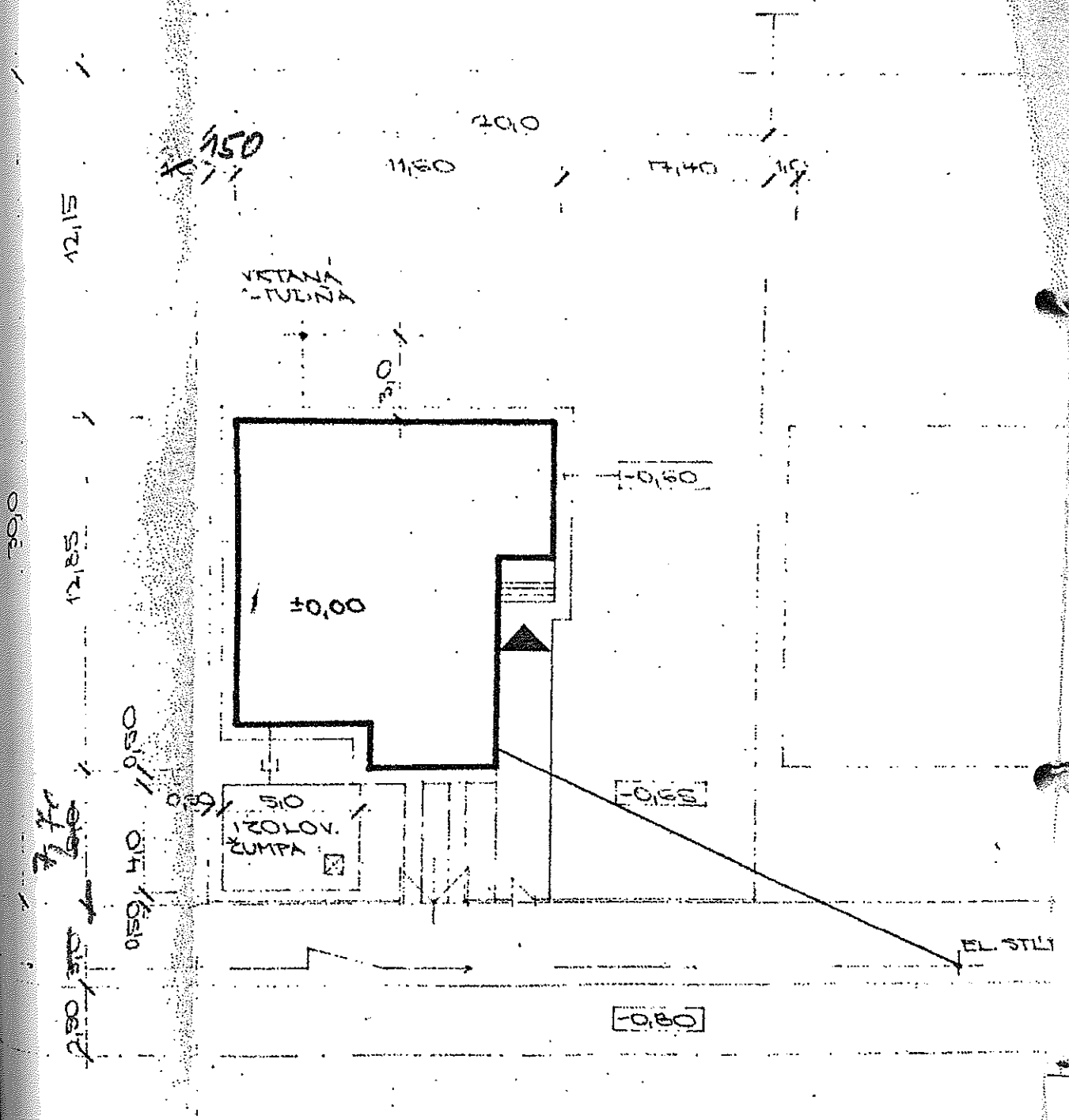
MESZAROSOVA	ING. ARCH. DZAMBA
MESZAROSOVA	
ING. TODOLAUOVA	
ZAPADOSLOV. GALANTS	TOMÁŠIKOV
TOTH JÚLIUS	
RODINNÝ DOM	
SITUÁCIA	

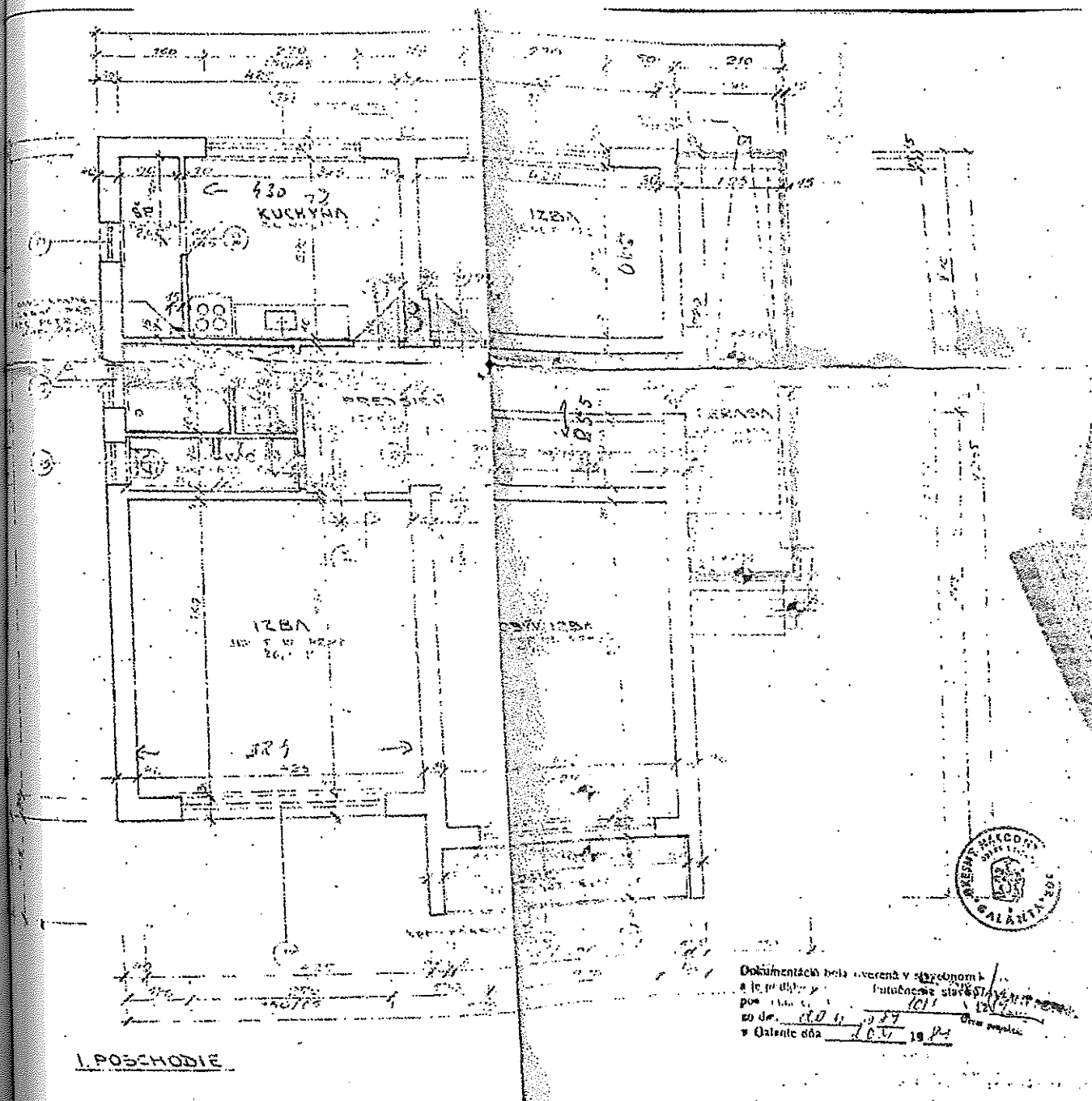
11.1984

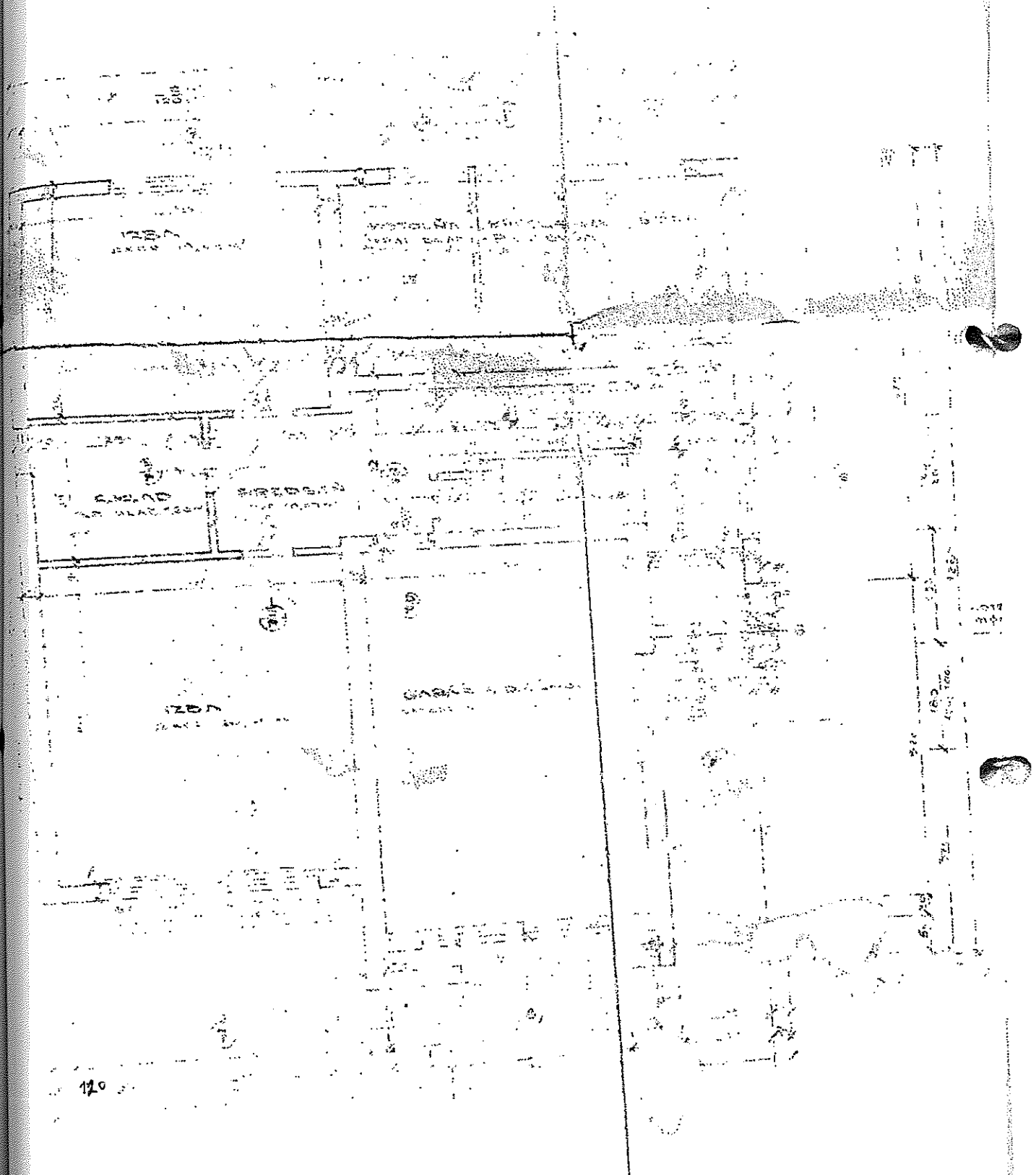
J.T.

3A4 1:200

C3 0001







Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- drobné prevádzky remeselnej a priemyselnej výroby
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru

Rozvojové plochy č. 12, 15

Hlavná funkcia: výroba

Prípustné využitie:

- priemyselná výroba
- skladové plochy a plochy technických zariadení
- čerpacia stanica pohonných hmôt
- podnikateľské aktivity nevýrobného charakteru
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- bývanie
- živočíšna výroba

Rozvojové plochy č. 18, 19

Hlavná funkcia: rekreácia

Prípustné využitie:

- agroturistika – drobných hospodárskych zvierat
- služby pre rekreáciu – požičovne športových potrieb
- zariadenia pre spoločné stravovanie
- podnikateľské aktivity nevýrobného charakteru
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- priemyselná výroba
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu)

Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbuExistujúce zastavané územie obce

Hlavná funkcia: bývanie + občianska vybavenosť

Prípustné využitie:

- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- zariadenia pre šport
- verejná/vyhradená zeleň
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru

Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi

Existujúce plochy výrobných areálov

Hlavná funkcia: výroba

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- priemyselná výroba
- skladové plochy a plochy technických zariadení
- zariadenia na zhodnocovanie biologicky rozložiteľného komunálneho odpadu (kompostárne)
zariadenie na využitie príp. zneškodnenie vyprodukovaných drobných stavebných odpadov
- prevádzky výrobných služieb
- živočíšna výroba
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- bývanie

Plocha chráneného krajinného parku s kaštieľom (v hraniciach CHA)

Hlavná funkcia: verejná/vyhradená zeleň

Prípustné využitie:

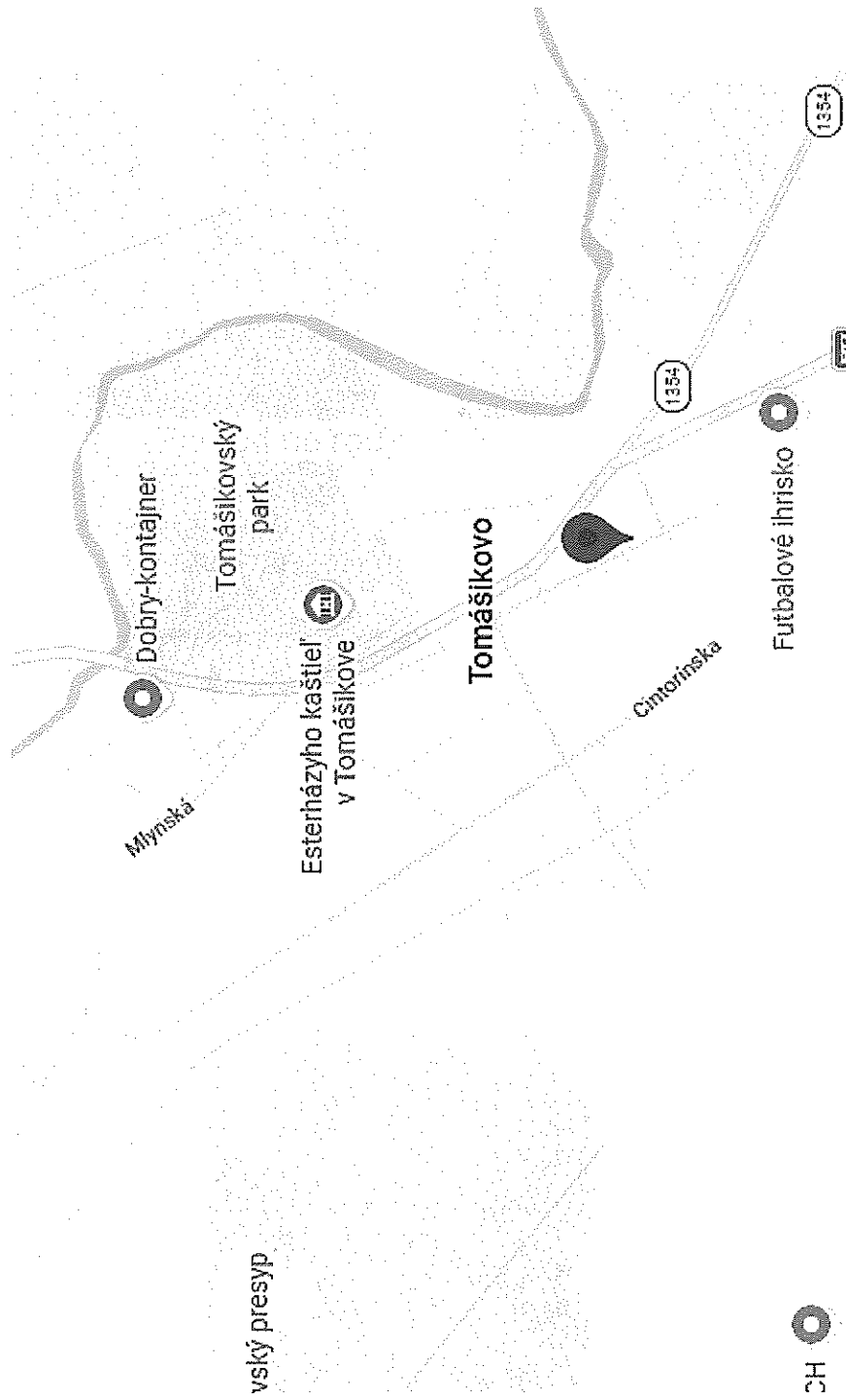
- špecifická občianska vybavenosť

Nepripustné využitie:

- všetky ostatné funkcie

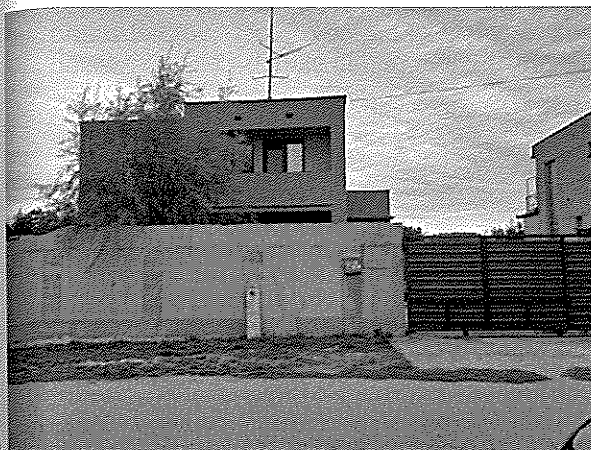
Regulatívy funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby

Ide o plochy poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu mimo zastavaného územia obce bez predpokladu lokalizácie zástavby. Využitie tohto územia sa riadi zásadami stanovenými v Krajinnoekologickom pláne.

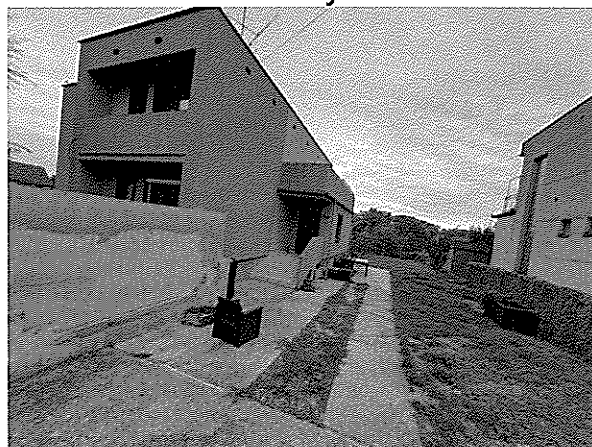


Fotodokumentácia

Rodinný dom – súp.č. 97, Športová ul., parc.č. 16/4, Tomášikovo okr. Galanta,
zo dňa 17.09.2026



Pohľad na rodinný dom od ulice



Pohľad na pozemok parc.č. 16/2



Pohľad zo S-Z strany

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 205/2026

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



Ing. Dagmar Jančovičová

