

Menó, 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: 06.05.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 131/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 960 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 484/2 v k.ú. Malý Máger** a pozemkov parc.č. 483/2, 484/1, 484/2, evidovaných na LV č. 1175 v k.ú. Malý Máger, obec Nový Život, okres Dunajská Streda.

Počet strán (z toho príloh) : 41 (18)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 960 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 484/2 v k.ú. Malý Máger a pozemkov parc.č. 483/2, 484/1, 484/2, evidovaných na LV č. 1175 v k.ú. Malý Máger, obec Nový Život, okres Dunajská Streda.

- pozemky: parcela č. 483/2, 484/1, 484/2 v k.ú. Malý Máger
- stavby: rodinný dom súp. č. 960, postavený na pozemku parc. č.484/2 v k.ú. Malý Máger

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 29.05.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.05.2026

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 06.05.2026 - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie č.: N 2023/190-003, vydané obcou Nový Život, zo dňa 05.05.2023, s právoplatnosťou zo dňa 17.05.2023 - kópia
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla, vydané obcou Nový Život, zo dňa 29.05.2023 - kópia
- Projektová dokumentácia rodinného domu súp.č.960, Nový Život, časť Malý Máger - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1175, k.ú. Malý Máger, obec Nový Život, okres Dunajská Streda, zo dňa 07.05.2026 - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Malý Máger, obec Nový Život, okres Dunajská Streda, zo dňa 07.05.2026 - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- 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 povahy (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 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.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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:

- žiadne

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, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

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

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. 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:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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 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 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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

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 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:

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

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 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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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. 1175, dňa 07.05.2026.

Okres - Dunajská Streda, Obec- Nový Život, Katastrálne územie - Malý Máger

ČASŤ A: Majetková podstata:**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parela.č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.p.	Práv. vzťah
483/2	105	Zastavané plochy a nádvoría	18	1	501
484/1	229	Záhrada	4	1	501
484/2	73	Zastavané plochy a nádvoría	15	1	501

Legenda:**Spôsob využívania pozemku:**

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
960	484/2	10	rodinný dom	1

Legenda:**Druh stavby:**

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Banyák Tibor r. , , , PSČ , ,
Dátum narodenia:
Spoluvlastnícky podiel 1/2

2 Sárköziová Melinda r. , , , PSČ , ,
Dátum narodenia:
Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-1510/08 zo dňa 5.5.2008 a prev. GP č. 30079900-97/07 - 53/08

- Z 2866/2021 zápis rozostavanej stavby, geometrický plán č. 40286070-184/09 - č.z.78/2021

Z 3570/2023 Oznámenie o určení súp.číslo - č.z.74/23

ČASŤ C Ľarchy

- Záložné právo v prospech: 365.bank, a.s., IČO: 31 340 890 so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, na pozemky registra C KN parc. č. 483/2, 484/1, 484/2, stavba rodinný dom so s. č.960 na pozemku registra C KN parc. č.484/2, V-5340/2023, vklad povolený dňa 27.09.2023- č. z. 133/2023

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.05.2026. Vlastník nehnuteľností sprístupnil len obývaciu miestnosť s kuchyňou a neumožnil vykonať fotodokumentáciu. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti od ulice bola vyhotovená znalcom dňa 29.05.2026.

d) Technická dokumentácia:

Vlastníkom nehnuteľností bolo predložené Koľaudačné rozhodnutie, Rozhodnutie o určení súpisného čísla a projektová dokumentácia rodinného domu. Rodinný dom ohodnocujem z časti podľa predloženej

projektovej a technickej dokumentácie. Skutočný stav stavby k dátumu ohodnotenia je v prílohe znaleckého posudku- fotodokumentácia.

V čase šetrenia nebola dokončená povrchová úprava obvodového plášťa rodinného domu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Banyák Tibor r. , nar. , bytom , PSČ , so spoluvlastníckym podielom 1/2 a Sárköziová Melinda r. , nar. , bytom , PSČ , so spoluvlastníckym podielom 1/2. Ohodnocované nehnuteľnosti nadobudnuté: - Kúpna zmluva V-1510/08 zo dňa 5.5.2008 a prev. GP č. 30079900-97/07 - 53/08, zápis rozostavanej stavby, geometrický plán č. 40286070-184/09 - č.z.78/2021, Oznámenie o určení súp.čísla - č.z.74/23

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV.č. 1175, rodinný dom s.č. 960, postavený na pozemku parc.č. 484/2 a pozemky parc.č. 483/2, 484/1, 484/2 v k.ú. Malý Máger, okres Dunajská Streda.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha: - Záložné právo v prospech: 365.bank, a.s.

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

Rodinný dom - súp. č. 960, postavený na pozemku parc. č.484/2 v k.ú. Malý Máger
Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná, elektrická prípojka, žumpa, spevnené plochy, plot
Pozemky: - parcela č. 483/2, 484/1, 484/2 v k.ú. Malý Máger

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):

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v k.ú. Malý Máger, obec Nový Život, okres Dunajská Streda, v lokalite s funkciou bývania v rodinných domoch
<https://www.novyzivot.sk/urad/uzemny-plan-obce/>

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom - súp. č. 960, k.ú. Malý Máger, Nový Život, okr Dunajská Streda

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp. č. 960, je postavený na pozemku parc.č. 484/2 v okrajovej časti v k.ú. Malý Máger, obec Nový Život, okres Dunajská Streda, s prístupom po verejnej spevnenej komunikácii. Ide o samostatne stojací objekt s 1.NP s obytným podkrovím bez podpivničenia, zastrešený sedlovou strechou s vikierom. Objekt bol daný do užívania v roku 2023, podľa predloženého Kolaudačného rozhodnutia a je v dobrom udržiavanom stave.

Jedná sa o rodinný dom, nakoľko viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie.

V čase šetrenia vlastník sprístupnil len obývaciu miestnosť s kuchyňou a neumožnil fotodokumentáciu.

Rodinný dom ohodnocujem z časti podľa predloženej projektovej a technickej dokumentácie, nakoľko nebol plne sprístupnený a nebolo vlastníkom povolené vykonanie fotodokumentácie.

Dispozičné riešenie:

1.NP – zádverie, predsieň, obývacia miestnosť s kuchyňou, samostatné WC, komora a schodisko vedúce do podkrovia. Z obývacej miestnosti výstup do dvora.

Podkrovie – chodba, 3x izba, kúpeľňa spolu s WC. Z jednej izby výstup na balkón

Konštrukčné riešenie:

Ohodnocovaný rodinný dom je založený na betónových základoch s vodorovnej izolácie so spolupôsobiacou základovou doskou hr. 150mm. Zvislé konštrukcie murované z tehál zn. Porotherm, obvodové steny hr. 380mm, nosné konštrukcie hr. 250mm, deliace priečky hr. 115mm. Vodorovné konštrukcie - strop nad prízemím je polomontovaný keramický stropný systém zn. Porotherm hr. 210mm, strop v podkroví drevený so sadrokartónovým podhľadom. Schodisko do podkrovia železobetónové s povrchom z keramickej dlažby. Objekt zastrešený sedlovou strechou s krytinou zn. Bramac, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Obvodový plášť so zatepľovacím systémom - v čase šetrenia bez povrchovej úpravy. Vnútna úprava povrchov stien a stropov je vápenno cementová hladká omietka s náterom. Vstupné dvere plastové, interiérové dvere plné osadené v zárubniach, okná plastové s izolačným dvojsklom v podkroví strešné okná zn. Velux. Podlahy v veľkoplošné laminátové a z keramickej dlažby. Vykurovanie elektrické podlahové, zdroj teplej vody zásobníkový ohrievač. Elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod, internet a TV. Rozvod studenej a teplej vody je z plastového potrubia, kanalizácia je riešená plastovým potrubím do žumpy.

V čase šetrenia nebola dokončená celá povrchová úprava stien obvodového plášťa - fasády.

Vybavenie kuchyne: - nachádza sa tu kuchynská linka v dĺžke 4,80bm so zabudovanými spotrebičmi, indukčná varná doska, elektrická rúra, drezom s pákovou batériou, digestor, umývačka riadu, nad kuchynskou doskou keramický obklad, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne: (podkrovie) - nachádza sa tu rohová vaňa obložená keramickým obkladom, 2x umývadlo s pákovou batériou, osadený záchod so zabudovanou nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

V samostatnom WC osadený splachovací záchod so zabudovanou nádržkou, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby..

Vek stavby a opotrebenie:

Stavba bola daná do užívania v roku 2023 podľa predloženého Kolaudačného rozhodnutia. Vek domu k roku ohodnotenia je preto $2026-2023=3$ roky, predpokladaná životnosť domu je základná 100 rokov - stavba na bývanie s hrúbkou obvodového plášťa do 400mm. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je zabezpečovaná. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú poruchy na základoch, obvodovom murive, schodisku a zastrešení.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. NP	2023	$8,50 \times 8,50 - 1,00 \times 2,60 + \pi \times 1,625^2 / 2$	72,2	$120 / 72,2 = 1,662$
1. Podkrovie	2023	$8,50 \times 8,50 - 1,00 \times 2,60 + 1,00$	70,65	$120 / 70,65 = 1,699$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	1.PK
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
4	Murivo		
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160

6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korytkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	-
12	Klampiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190
18	Okná		
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	380
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
	22.7 keramické dlažby	180	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.2.a podlahové elektrické	560	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	155	-
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
	Spolu	7370	4245

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	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	-

	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.8 bm)	264	-
37	Vnútorné vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (3 ks)	10	20
38	Vodovodné batérie		
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	-	30
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	20	40
39	Záchod		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	80	80
40	Vnútorné obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpelne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	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	-
41	Balkón		
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	-	105
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1014	495

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 4,162$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7370 + 1014 * 1,662)/30,1260$	300,58
1. Podkrovie	$(4245 + 495 * 1,699)/30,1260$	168,82

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2023	3	97	100	3,00	97,00
1. Podkrovie	2023	3	97	100	3,00	97,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2023		
Východisková hodnota	$300,58 \text{ €/m}^2 * 72,20 \text{ m}^2 * 4,162 * 0,95$	85 807,05
Technická hodnota	97,00% z 85 807,05	83 232,84
1. Podkrovie z roku 2023		
Východisková hodnota	$168,82 \text{ €/m}^2 * 70,65 \text{ m}^2 * 4,162 * 0,95$	47 158,69
Technická hodnota	97,00% z 47 158,69	45 743,93

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	85 807,05	83 232,84
1. podkrovné podlažie	47 158,69	45 743,93
Spolu	132 965,74	128 976,77

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot záhradný**

Plot záhradný, postavený na betónových základoch, podmurovka z betónových tvárnic s oceľovými stĺpikmi s výplňou zo strojového pletiva, kde od ulice sú osadené vráta a vrátka.

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	41,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	41,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	82,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $15,00 + 26,00 = 41,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $41,00 \cdot 2,00 = 82,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,162$
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	2024	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(41,00\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 82,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,162 * 0,95$	16 185,92
Technická hodnota	96,00 % z 16 185,92 €	15 538,48

2.2.2 Vodovodná prípojka

Prípojka vody vedená z verejnej siete 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: 33,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,162$
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	2023	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,162 * 0,95$	5 413,56
Technická hodnota	94,00 % z 5 413,56 €	5 088,75

2.2.3 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta s oceľovým poklopom sa nachádza na pozemku parc.č. 483/2.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 \cdot 1,00 \cdot 1,80 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,162$
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	2023	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,162 \cdot 0,95$	2 171,57
Technická hodnota	$94,00 \% \text{ z } 2\,171,57 \text{ €}$	2 041,28

2.2.4 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je vedená z rodinného domu do žumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 24,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,162$
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	2023	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ bm} \cdot 17,59 \text{ €/bm} \cdot 4,162 \cdot 0,95$	1 669,18
Technická hodnota	$95,00 \% \text{ z } 1\,669,18 \text{ €}$	1 585,72

2.2.5 Žumpa

Žumpa s oceľovým poklopom sa nachádza na pozemku parc.č. 483/2.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $7,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,162$
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 [%]
Žumpa	2023	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,162 * 0,95$	2 985,83
Technická hodnota	$95,00 \% \text{ z } 2 985,83 \text{ €}$	2 836,54

2.2.6 Prípojka NN

Ide o elektrickú prípojku zemnú s jedny káblom.

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.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $8,86 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $33,00 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,162$
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 [%]
Prípojka NN	2023	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 4,162 * 0,95$	1 927,17
Technická hodnota	94,00 % z 1 927,17 €	1 811,54

2.2.7 Spevnené plochy

Spevnené plochy na pozemku parc.č. 483/2, 484/1, zhotovené zo zámkovej dlažby, tvoria časť pred rodinným domom a prístup od ulice do domu s možnosťou parkovania pre motorové vozidlá.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $(0,80+0,80)*28,00+7,00*2,00 = 58,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,162$
 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	2024	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$58,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,162 * 0,95$	3 396,67
Technická hodnota	96,00 % z 3 396,67 €	3 260,80

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom - súp. č. 960, k.ú. Malý Mág, Nový Život, okr Dunajská Streda	132 965,74	128 976,77
Plot záhradný	16 185,92	15 538,48
Vonkajšie úpravy		

Vodovodná prípojka	5 413,56	5 088,75
Vodomerná šachta	2 171,57	2 041,28
Kanalizačná prípojka	1 669,18	1 585,72
Žumpa	2 985,83	2 836,54
Prípojka NN	1 927,17	1 811,54
Spevnené plochy	3 396,67	3 260,80
Celkom za Vonkajšie úpravy	17 563,98	16 624,63
Celkom:	166 715,64	161 139,88

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v okrese Dunajská Streda, obec Nový Život, k.ú. Malý Máger. Nový Život leží v Podunajskej nížine v severnej časti Žitného ostrova. Nachádza sa tu občianska vybavenosť na úrovni malej obce, predajňa potravín, pohostinstvá, kostol, ihrisko, pošta, základná a materská škola. Autobusová a automobilová dostupnosť do okolitých miest a obcí Bratislava 25km, Senec 15km, Šamorín 17km, Jelka 4km.

Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 10%. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta, dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. V lokalite nie sú žiadne rušivé vplyvy, ktoré by predmetnú nehnuteľnosť zásadne znehodnocovali. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je rodinný dom súp.č.960, postavený na pozemku parc.č. 484/2 v k. ú. Malý Máger, príslušenstvo tvoria prípojky, plot, spevnené plochy. Ide o samostatne stojací rodinný dom, situovaný v tichej bočnej uličnej zástavbe rodinných domov.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba je využívaná na daný účel - na rodinné celoročné bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V čase šetrenia nebola dokončená celá povrchová úprava stien obvodového plášťa - fasády.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha: - Záložné právo v prospech: 365.bank, 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 0,55.

Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, nehnuteľnosť nachádzajúca sa v tichej uličnej zástavbe rodinných domov v obci Nový Život, k.ú. Malý Máger. Okolie nehnuteľností je zastavané rodinnými domami v štandardnom prevedení. Možnosť parkovania pred domom a vo dvore, orientácia obytných miestností je z časti vhodná z časti nevhodná, nezamestnanosť je do 10%, v blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Terén v okolí nehnuteľnosti je rovinný a nehnuteľnosti sú napojené vodovodnú a elektrickú prípojku, kanalizácia do žumpy. Nehnuteľnosť je dostupná pre autobusovú, automobilovú dopravu, v blízkosti sa nachádza autobusová zastávka s dostupnosťou do všetkých okolitých obcí a miest, Bratislava, Senec, Šamorín. Nepredpokladá sa v blízkej budúcnosti zmena funkčného využitia na iné účely ako na bývanie. Na pozemku nie je rezerva na prípadné rozšírenie. Občianska vybavenosť na úrovni malej obce.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

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.	0,550	13	7,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,550	30	16,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,100	8	8,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	Príslušnosť nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,100	10	11,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	9	9,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,550	5	2,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,650	7	11,55
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,303	7	2,12
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,303	10	3,03
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,055	8	0,44
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,650	9	14,85

16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,100	20	22,00
	Spolu			180	146,45

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 146,45 / 180$	0,814
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 161\,139,88 \text{ €} * 0,814$	131 167,86 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Malý Máger, Nový Život

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 483/2, 484/1, 484/2, sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria, záhrada o výmere spolu 407m². Umiestnené sú v zastavanom území obce, v tichej bočnej uličnej zástavbe v obci Nový Život, k.ú. Malý Máger s prístupom po verejnej komunikácii pozemku parc.č. 331/1, 331/29 - LV nezaložený. Na pozemku parc.č. 484/2 je postavená ohodnocovaný rodinný dom súpr.č. 960, pozemok parc.č. 484/1 tvorí záhradu, okolie rodinného domu a pozemok parc.č. 483/2 tvorí prístup od ulice s možnosťou parkovania pre motorové vozidlá. Pozemky sú rovinaté, oplotené a v udržiavanom stave, napojené na verejný rozvod vody, elektrickej, kanalizácia do žumpy.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 65% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko obec Nový Život je obec so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a Bratislava vzdialená 25km, je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
483/2	zastavané plochy a nádvoria	105	105,00	1/1	105,00
484/1	záhrada	229	229,00	1/1	229,00
484/2	zastavané plochy a nádvoria	73	73,00	1/1	73,00
Spolu výmera					407,00

Obec:

Nový Život

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 65,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 43,15 \text{ €/m}^2$

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	1,30

	miest nad 50 000 obyvateľov	
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	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
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	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,9165
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 43,15 \text{ €/m}^2 * 1,9165$	82,70 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 407,00 \text{ m}^2 * 82,70 \text{ €/m}^2$	33 658,90 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 483/2	8 683,50
parc. č. 484/1	18 938,30
parc. č. 484/2	6 037,10
Spolu	33 658,90

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 960 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 484/2 v k.ú. Malý Máger a pozemkov parc.č. 483/2, 484/1, 484/2, evidovaných na LV č. 1175 v k.ú. Malý Máger, obec Nový Život, okres Dunajská Streda.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

131 167,86 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

33 658,90 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom - súp. č. 960, k.ú. Malý Mág, Nový Život, okr Dunajská Streda	104 987,09
Plot záhradný	12 648,32
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	4 142,24
Vodomerná šachta	1 661,60
Kanalizačná prípojka	1 290,78
Žumpa	2 308,94
Prípojka NN	1 474,59
Spevnené plochy	2 654,29
Spolu za Vonkajšie úpravy	13 532,45
Spolu stavby	131 167,86
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Malý Máger, Nový Život - parc. č. 483/2 (105 m ²)	8 683,50
Pozemky - k.ú. Malý Máger, Nový Život - parc. č. 484/1 (229 m ²)	18 938,30
Pozemky - k.ú. Malý Máger, Nový Život - parc. č. 484/2 (73 m ²)	6 037,10
Spolu pozemky (407,00 m²)	33 658,90
Spolu VŠH	164 826,76
Zaokrúhlená VŠH spolu	165 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 165 000,00 €

Slovom: Jedenstošestdesiatpäťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V čase šetrenia nebola dokončená celá povrchová úprava stien obvodového plášťa - fasády.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ľarcha: - Záložné právo v prospech: 365.bank, a.s.

V Bratislave dňa 6.6.2026



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 06.05.2026 - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1175, k.ú. Malý Máger, obec Nový Život, okres Dunajská Streda, zo dňa 07.05.2026 - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Malý Máger, obec Nový Život, okres Dunajská Streda, zo dňa 07.05.2026 - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie č.: N 2023/190-003, vydané obcou Nový Život, zo dňa 05.05.2023, s právoplatnosťou zo dňa 17.05.2023 - kópia
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla, vydané obcou Nový Život, zo dňa 29.05.2023 - kópia
- Projektová dokumentácia rodinného domu súp.č.960, Nový Život, časť Malý Máger - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová
Kriková 8697/16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 06.05.2026

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

LV č.	Okresný úrad katastrálny odbor	Okres	Obec	Katastrálne územie
1175	Dunajská Streda	Dunajská Streda	Nový Život	Malý Máger

Pozemky parcely registra „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m²/	Druh chránenej nehn.
483/2	Zastavaná plocha a nádvorie	105	
484/1	Záhrada	229	
484/2	Zastavaná plocha a nádvorie	73	

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Druh stavby / Popis stavby
960	484/2	Rodinný dom / rodinný dom

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom Predmetu Dražby v podiele 1/2 je:

Titul, meno a priezvisko:	Tibor Banyák
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Vlastníkom Predmetu Dražby v podiele 1/2 je:

Titul, meno a priezvisko:	Melinda Sárköziová
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

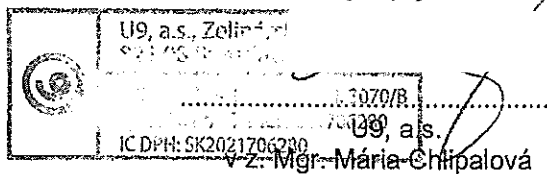
29.05.2026 o 14:00 hod.

V prípade, že Vám vlastníkom ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresu maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so

znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201 Dunajská Streda Dátum vyhotovenia : 7.5.2026
 Obec : 501808 Nový Život Čas vyhotovenia : 23:34:05
 Katastrálne územie : 842966 Malý Mager Údaje platné k : 6.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1175

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
483/2	105	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
484/1	229	Záhrada	4	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
484/2	73	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

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
960	484/2	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: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Banyák Tibor r. , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1510/08 zo dňa 5.5.2008 a prev. GP č. 30079900-97/07 - 53/08 Z 2866/2021 zápis rozostavanej stavby, geometrický plán č. 40286070-184/09 - č.z.78/2021 Z 3570/2023 Oznámenie o určení súp.čísła - č.z.74/23 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: 365.bank, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava SR, formou dobrovoľnej dražby, P-628/2025, - č.z. 149/2025	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
2	Sárköziová Melinda r. , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1510/08 zo dňa 5.5.2008 a prev. GP č. 30079900-97/07 - 53/08 Z 2866/2021 zápis rozostavanej stavby, geometrický plán č. 40286070-184/09 - č.z.78/2021 Z 3570/2023 Oznámenie o určení súp.čísła - č.z.74/23 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: 365.bank, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava SR, formou dobrovoľnej dražby, P-628/2025, - č.z. 149/2025	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: 365.bank, a.s., IČO: 31 340 890 so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, na pozemky registra C KN parc. č. 483/2, 484/1, 484/2, stavba rodinný dom so s. č. 960 na pozemku registra C KN parc. č.484/2, V-5340/2023, vklad povolený dňa 27.09.2023- č. z. 133/2023
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech: 365.bank, a.s., IČO: 31 340 890 so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, na pozemky registra C KN parc. č. 483/2, 484/1, 484/2, stavba rodinný dom so s. č.960 na pozemku registra C KN parc. č.484/2, V-5340/2023, vklad povolený dňa 27.09.2023- č. z. 133/2023

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Dunajská Streda	Nový Život	Malý Máger
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 484/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	7. 5. 2026 23:35:44	Bez autorizácie	
Údaje platné k	6. 5. 2026 18:00:00		

OBEC NOVÝ ŽIVOT
Obecný úrad, 930 38 Nový Život
Tel. č. 031/56 92 473

Číslo : N 2023/190 - 003

Nový Život 5.05.2023

Titl.

Tibor Banyák a Melinda Sárköziová



Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť

dňa: 17. 5. 2023

Dňa: 17. 5. 2023 podpis: _____

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Tibor Banyák a Melinda Sárköziová, bytom
2023 na tunajšom stavebnom úrade návrh na kolaudáciu stavby :

podali dňa 3.04.

**„Rodinného domu typu – MILENIUM 225 „
na pozemkoch parc. č. 484/2, 484/1 a 483/2
v k.ú. Malý Máger obce Nový Život.**

Pre uvedenú stavbu bolo vydané stavebné povolenie :

Obcou Nový Život pod č. N 2009/181 - 003 zo dňa 1.06.2009.

Obec Nový Život, stavebný úrad príslušný v zmysle ust. § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov / ďalej len stavebný zákon / prerokoval a posúdil predložený návrh postupom podľa § 80 až § 81b stavebného zákona a na základe výsledkov kolaudačného konania podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona a § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e s t a v b y

**„Rodinného domu typu – MILENIUM 225, pozostávajúci z jednopodlažného objektu bez podpivničenia s obytným podkrovím so šikmou sedlovou strechou s valbičkami a s vikierom, s napojením na verejný vodovod, NN rozvody a izolovanú žumpu prípojkami “
na pozemkoch parc. č. 484/2, 484/1 a 483/2
v k. ú. Malý Máger obce Nový Život.**

Pre užívanie stavby tunajší stavebný úrad určuje túto podmienku :

- dokončiť zábradlie v podkroví na balkóne v termíne do 30.09.2023

O d ô v o d n e n i e

Stavebný úrad preskúmal návrh na ústnom konaní spojenom s miestnym šetrením, ktoré sa konalo dňa 17.04.2023. V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Podmienky stavebného povolenia boli dodržané. Boli zistené iba drobné nedorobky, ktoré nemajú podstatný vplyv na užívanie stavby. Na ich odstránenie bola stanovená primeraná lehota.

Užívaním stavby nebude ohrozený život ani zdravie osôb, ani životné prostredie, preto bolo potrebné rozhodnúť tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.

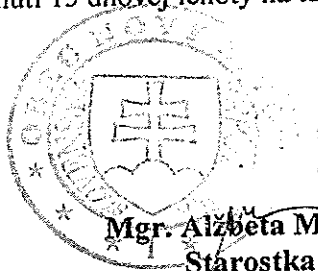
Stavebník zaplatil v zmysle zákona č. 145/1995 Z. z. v znení neskorších noviel za vydanie tohto rozhodnutia správny poplatok v hodnote 35,- € v hotovosti do pokladne obce dňa 3.04.2023.

Poučenie

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Obci Nový Život, Obecný úrad, 930 38 Nový Život.

Podľa zákona č. 162/2015 Z. z. (Správny súdny poriadok) toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku.

Stavebník si dá vyznačiť právoplatnosť po uplynutí 15 dňovej lehoty na tunajšom stavebnom úrade.



Mgr. Alžbeta Mészárosová
Starostka obce

Doručí sa :

1. Tibor Banyák,
2. Melinda Sárköziová,
3. Ing. arch. Stanislav Pšenčík – PRODOM, s.r.o., Vajnorská 2/E, 900 28 Ivanka pri Dunaji - projektant
4. Starostka obce, Obecný úrad, 930 38 Nový Život
5. a/a

Na vedomie :

1. Okresný úrad, odbor katastrálny, Agátová 10, 929 01 Dunajská Streda

Toto rozhodnutie nám bolo riadne doručené, o opravných prostriedkoch sme boli riadne poučení, týmto sa vzdávame práva odvolania dňa

.....
podpisy stavebníkov

Vybavuje: Ing. Hajdú
Tel. č.: 031/56 92 473

OBEC NOVÝ ŽIVOT

IČO: 305626, tel. č. 031/5692473, fax: 031/5692552, e-mail: novyzivot@novyzivot.sk

Obecný úrad, 930 38 Nový Život 55

Č. OcUNŽ-261/2023

v Novom Živote, dňa 29.05.2023

OZNÁMENIE

o určení (zmene, zrušení) súpisného (orientačného) čísla

Obec Nový Život, okres Dunajská Streda, kraj Trnavský, číselný kód obce 501808, číselný kód okresu 201, podľa § 2c zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

u r č u j e

stavbe postavenej v obci **Nový Život**, časť obce **Tonkovce**, súpisné číslo **960**.

Budova sa nachádza v katastrálnom území **Malý Máger**, na parcele číslo **484/2** a ide o **rodinný dom**, kód stavby: 10.

Vlastníkom (stavebníkom) budovy je:

1. **Tibor Banyák**, rod. _____, nar. _____, r. č. _____, trvale bytom: _____, v 1/2 vzhľadom k celku

a

2. **Melinda Sárköziová**, rod. _____, nar. _____, r. č. _____, trvale bytom: _____, v 1/2 vzhľadom k celku

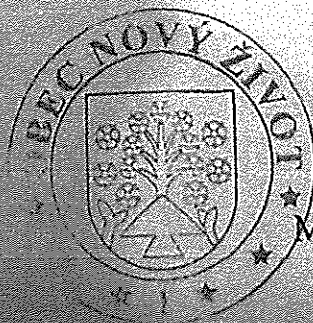
Kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby vydala:

Obec Nový Život, pod č. N 2023/190 - 003, dňa 05.05.2023, právoplatné dňa 17.05.2023.

Stavbu možno užívať na účely bývania.

Vlastník je povinný zabezpečiť pripevnenie a údržbu tabuľky so súpisným číslom na vlastné náklady.

Tabuľka so súpisným číslom sa umiestňuje tak, aby bola z ulice dobre viditeľná a nespôsobila rušivo na vzhľad stavby.



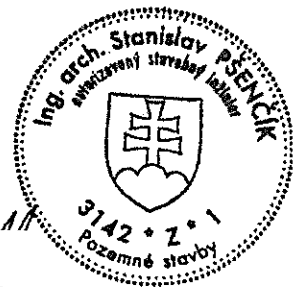
Mgr. Alžbeta Mészárosová
starostka obce

LEGENDA MIESTNOSTÍ

Č.M.	MIESTNOSTI	M ²	PODLAHA		STENY	STROPY	POZNÁMKA
			OZN.	POPIS			
1.01	ZÁVETRIE	3,60		KERAM. DLAŽBA			
1.02	ZÁDVERIE	6,80	P1	KERAM. DLAŽBA	VÁPENNÁ OMÍTKA	VÁPENNÁ OMÍTKA	KER. SOKEL
1.03	WC	3,40	P2	KERAM. DLAŽBA	VÁP. CEM. OMÍTKA KER. OBKLAD	VÁPENNÁ OMÍTKA	v. o. ≈ 2000 mm
1.04	SCHODISKO	5,10	P5	DUBOVÁ DOSKA	VÁPENNÁ OMÍTKA	VÁPENNÁ OMÍTKA	DREV. LÍŠTA
1.05	TERASA	11,00		KERAM. DLAŽBA			
1.06	OBÝVACIA IZBA	28,60	P3	MOZAIK. PARKETY	VÁPENNÁ OMÍTKA	VÁPENNÁ OMÍTKA	DREV. LÍŠTA
1.07	KUCHYŇA	11,70	P1	KERAM. DLAŽBA	VÁPENNÁ OMÍTKA	VÁPENNÁ OMÍTKA	KER. SOKEL v. o. 800-1400
1.08	KOMORA	1,90	P13	KERAM. DLAŽBA	VÁPENNÁ OMÍTKA	VÁPENNÁ OMÍTKA	KER. SOKEL

POZNÁMKA

- ☐ LEGENDU MATERIÁLOV POZRI NA VÝKR. č. 5
- ☐ SKLADBY PODLÁH SÚ V TECHNICKÉJ SPRÁVE.
- ☐ PRI BETONÁŽI STROPOV OZNAČIŤ MIESTA PRECHODU POTRUBÍ - VŠETKY STAVEBNÉ ÚPRAVY POZRI PROFESIE
- ☐ "A" STROPNÚ DOSKU ZÁVETRIA ZATEPLIŤ ZOSPODU TEPELNOU IZOLÁCIOU STYRODUR HR. 100 KTORÁ SA PRICHYŤÍ TANIEROVÝMI PODLOŽKAMI
- ☐ OBVODOVÉ MURIVO JE TREBA ZATEPLIŤ ZATEPLOVACÍM SYSTÉMOM, SKLADBA VÍD TECHNICKÁ SPRÁVA

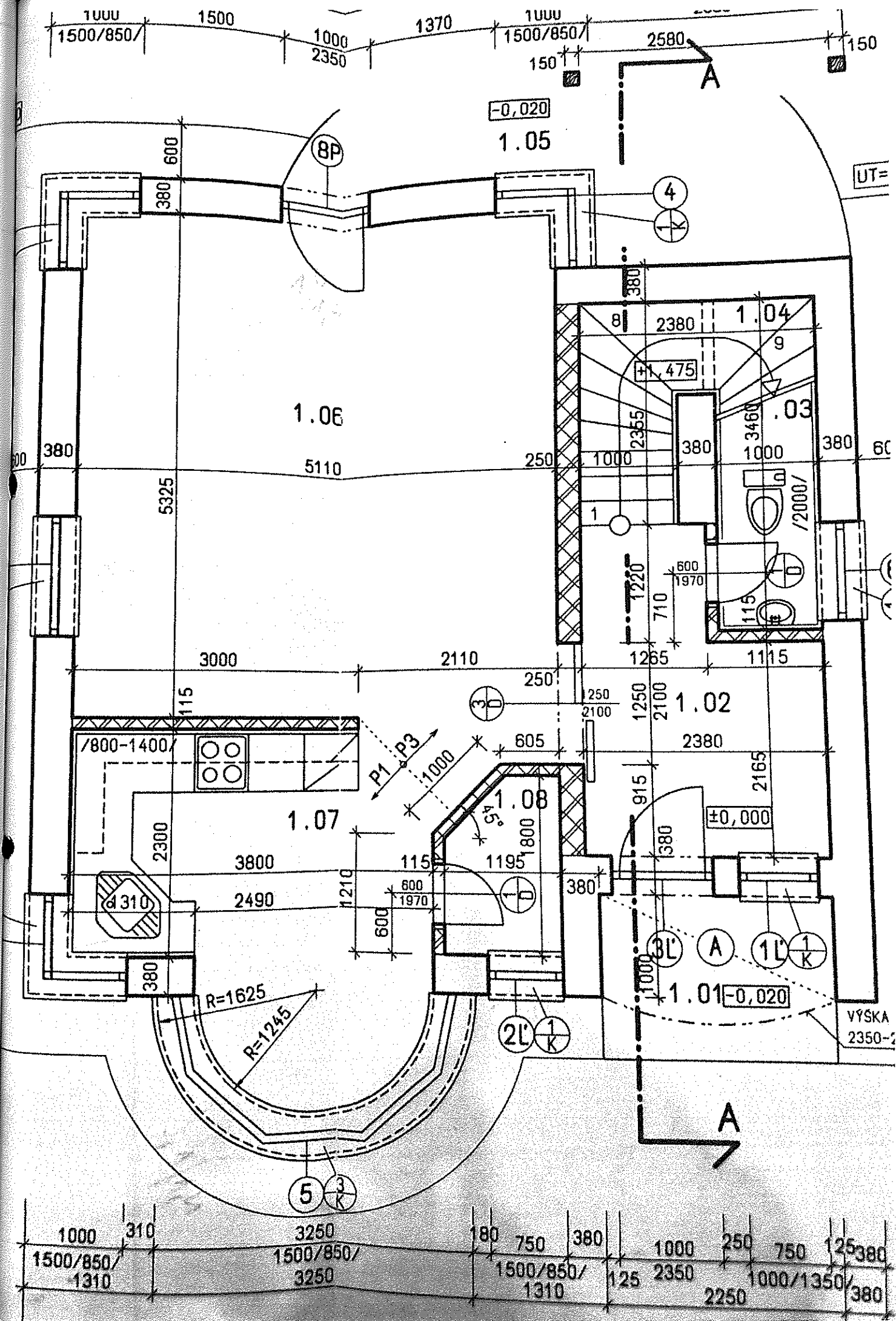


NOVÝ ŽIVÔT

T. BANIÁK

M. SZÁRKŮŽIČOVÁ

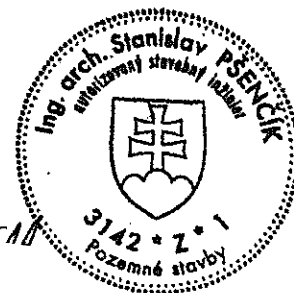
HL. PROJEKTANT	ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESLIL	KONTROLOVAL		
ING. ARCH. S. PŠENČÍK		ING. M. ZILINSKÝ				
KRAJ:	OBEČ:					
INVESTOR:	RODINNÝ DOM MILENIUM 225 ARCHITEKTONICKE A STAVEBNÉ RIEŠENIE PODORYS PRÍZEMIA				FORMÁT	3 A4
STAVBA:					DÁTUM	2003
OBJEKT:					STUPEŇ	PS
DRUH PROJEKTU:					ZAKAZKA ČÍSLO	KP
PREDMET VÝKRESU:					ARCHIVNÉ ČÍS.	
					NÍTERKA:	1:50
					KÓTOVANE V m	ČÍS. VÝK. 2



LEGENDA MIESTNOSTÍ

Č.M.	MIESTNOSTI	M ²	PODLAHA		STENY	STROPY	POZNÁMKA
			OZN.	POPIS			
2.01	SCHODISKO		P5	DUBOVÁ DOSKA	VÁPENNÁ OMÍTKA	SADROKARTON	DREV. LÍŠTA
2.02	CHODBA	6,20	P4	MOZAIK. PARKETY	VÁPENNÁ OMÍTKA	SADROKARTON	DREV. LÍŠTA
2.03	KÚPEĽŇA	7,30	P6	KERAM. DLAŽBA	KER. OBKLAD VÁP. CEM. OMÍTKA	SADROKARTON	POZRI POZNÁMKU v.o.=2000 mm
2.04	BALKÓN	4,60	P7*	KERAM. DLAŽBA			
2.05	SPÁĽŇA RODIČOV	15,70	P4	MOZAIK. PARKETY	VÁPENNÁ OMÍTKA	SADROKARTON	DREV. LÍŠTA
2.06	IZBA	10,90	P4	MOZAIK. PARKETY	VÁPENNÁ OMÍTKA	SADROKARTON	DREV. LÍŠTA
2.07	IZBA	8,50	P4	MOZAIK. PARKETY	VÁPENNÁ OMÍTKA	SADROKARTON	DREV. LÍŠTA

SADROKARTRÓNOVÝ PODHLAD RIGIPS 66,10 M²



POZNÁMKA

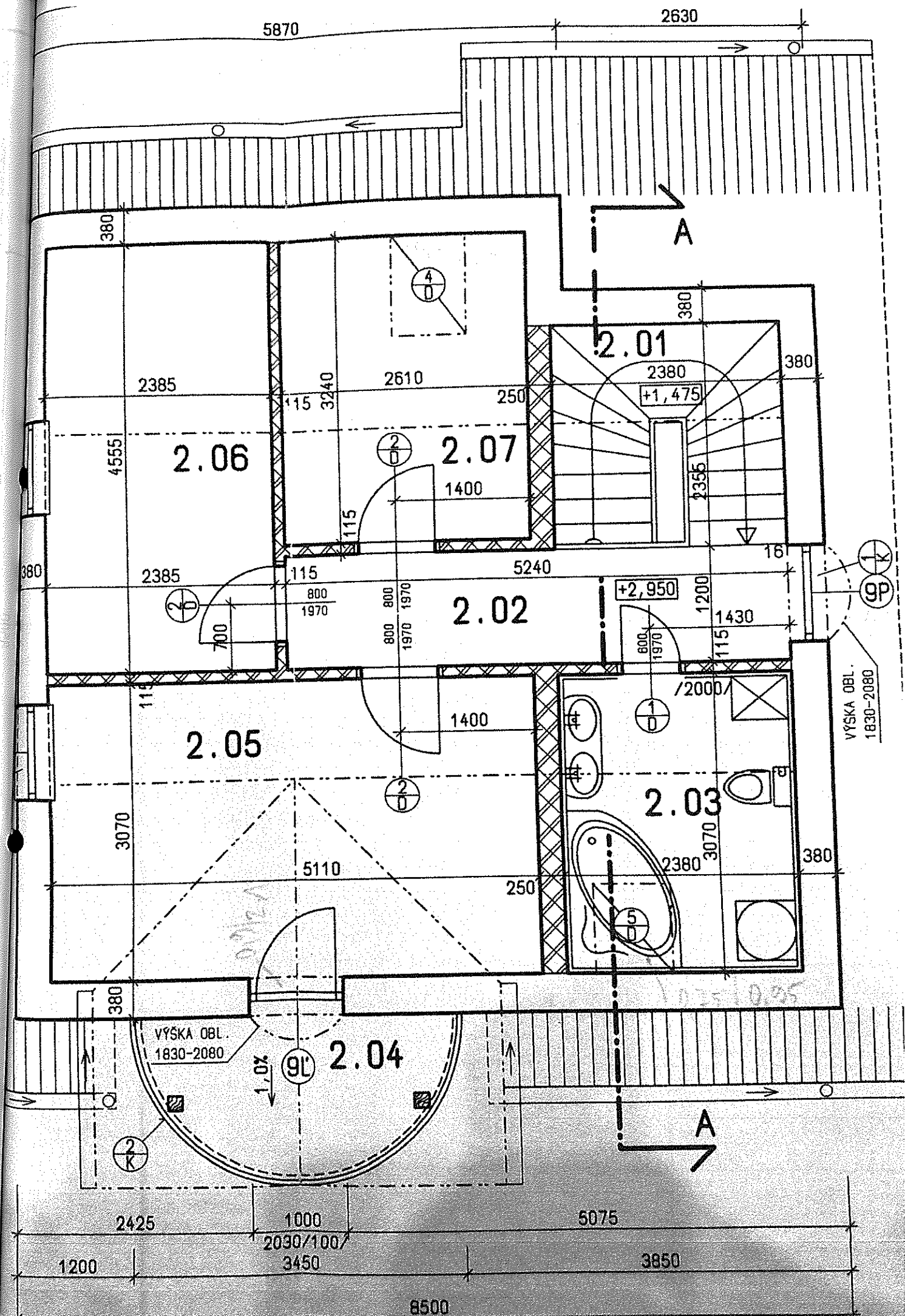
NOVÝ ŽIVOT

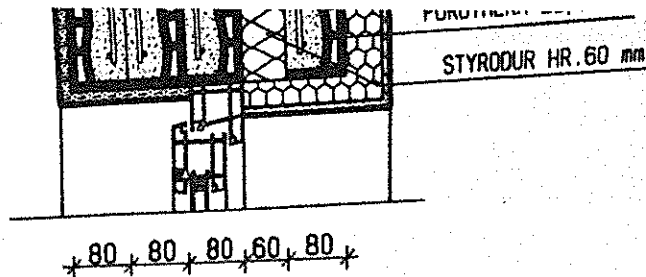
T. BANÍK

M. SZÁRKOŽIOVÁ

- LEGENDU MATERIÁLOV POZRI NA VÝKR. č. 5
- SKLADBY PODLÁH SÚ V TECHNICKÉJ SPRÁVE.
- V MIESTNOSTI č. 2.03 OBLOŽIŤ STENY OBKLADOM DO VÝŠKY 2000 mm (HORNÁ HRANA ZÁRUBNE DVERÍ), NA STENÁCH POD ZOŠIKMENÝM STROPOM LEN PO ZOŠIKMENIE.
- PRI BETÓNOVANÍ VENCOV POD POMŮRNICAMI A POD VÁZNICAMI OSADIŤ KOTEVNÉ HÁKY 1/2 a 500 mm A KOTEVNÉ HÁKY 2/2 PRI KAŽDOM KRÍŽENÍ VÁZNICE S NOSNÝM MŮROM.
- OBVODOVÉ MURIVO JE TREBA ZATEPLIŤ ZATEPLOVACÍM SYSTÉMOM, SKLADBA vid TECHNICKÁ SPRÁVA

HL. PROJEKTANT	ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESLIL	KONTROLOVAL
ING. ARCH. S. PŠENČÍK		ING. M. ŽILINSKÝ		
KRAJ:	OBEČ:			
INVESTOR:				
STAVBA:	RODINNÝ DOM			
OBJEKT:	MILENIUM 225			
DRUH PROJEKTU:	ARCHITEKTONICKE A STAVEBNÉ RIEŠENIE			
PREDMET VÝKRESU:	PODORYS POSCHODIA			
PRODOM				
FORMÁT	3 A4			
DATUM	2003			
STUPEN	PS			
ZAKAZKA ČÍSLO	KP			
ARCHIVNÉ ČÍS.				
MIERKA:	1:50			ČÍS. VÝK.
KOTOVANÉ V mm				





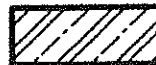
LEGENDA MATERIÁLOV



NOSNÉ MURIVO POROTHERM 38
HR. 380 mm NA MVC



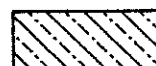
NOSNÉ MURIVO POROTHERM 25
HR. 250 mm NA MVC
PRIEČKOVÉ MURIVO POROTHERM 11,5
HR. 115 mm NA MVC



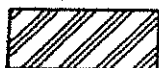
ŽELEZOBETÓN B 20



STRKOVÉ LOŽKO



PROSTÝ BETÓN B 15



RASTLÁ ZEMINA

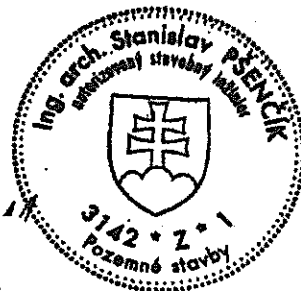
POZNÁMKA

- SKLADBY PODLÁH SÚ V TECHNICKEJ SPRÁVE.
- PREKLADY NAD OKENNÝMI A DVERNÝMI OTVORMI V OBVODOVOM MURIVE, AKO AJ ŽELEZOBET. VENCE SÚ IZOLOVANÉ TEPELNOU IZOLÁCIOU STYRODUR HR. 60 mm Z PREDNEJ STRANY A TEPELNOU IZOLÁCIOU STYRODUR HR. 20 mm ZO SPODNEJ STRANY - PODĽA DETAILU "A"
- OBVODOVÉ MURIVO JE TREBA ZATEPLIŤ ZATEPLOVACÍM SYSTÉMOM, SKLADBA vid TECHNICKÁ SPRÁVA

NOVÝ ŽIVOT

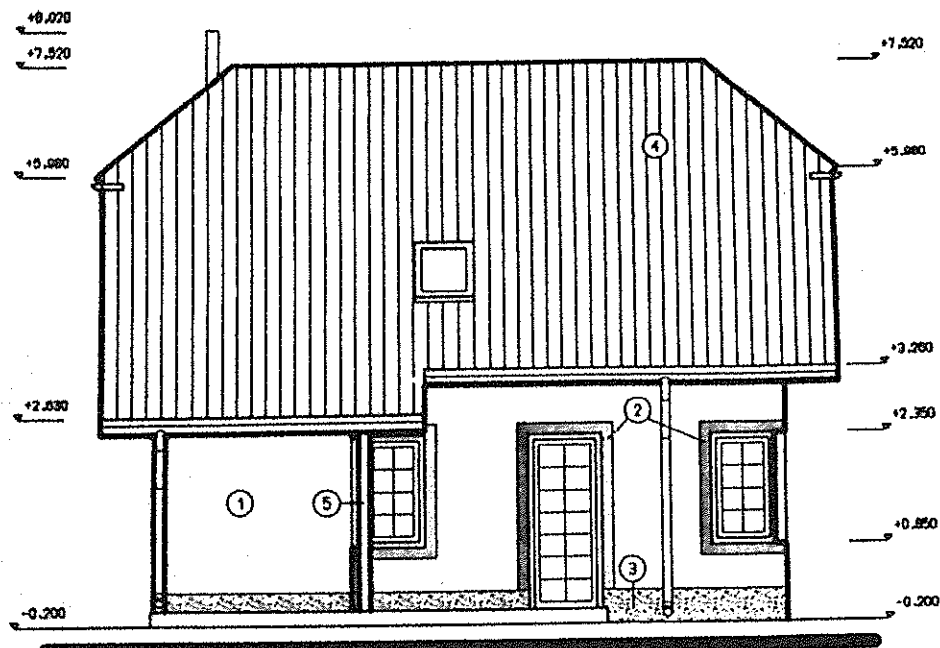
T. BANYÁK

M. SZÁRKŮZIOVÁ



HRIEZKA

HL. PROJEKTANT	ZOOP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESLIL	KONTROLOVAL		
ING. ARCH. S. PŠENČÍK		ING. M. ZILINSKÝ				
KRAJ:	OBEČ:					
INVESTOR:					FORMÁT	6 A4
STAVBA:	RODINNÝ DOM MILENIUM 225				DÁTUM	2003
OBJEKT:					ARCHITEKTONICKE A STAV. RIEŠENIE	STUPEŇ
DRUH PROJEKTU:					ZAKAZKA ČÍSLO	KP
PREDMET VÝKRESU:	REZ A-A				ARCHIVNE ČÍS.	
					MIERKA:	1:50
					KÓTOVANE V m	ČÍS. VTK. 5



POHĽAD ZADNÝ

LEGENDA

- ① POVRCHOVÁ OMIETKOVÁ VRSTVA - GRANOLAN BAUMIT - FARBA ZLTÁ
- ② VYSTÚPENÁ VRSTVA OMIETKY - FARBA BIELA
- ③ SOKLOVÁ OMIETKA BAUMIT - FARBA SVETLOSIVÁ
- ④ BETÓNOVÁ STREŠNÁ KRYTINA BRAMAC - BRIDLICOVO ČIERNA
- ⑤ DREVENÉ PRVKY NATRIEŤ 3x CHEMOLUXOM - ODTIEŇ PALISANDER
- ⑥ BALKÓNOVÉ ZÁBRADLIE MOSADZNÉ

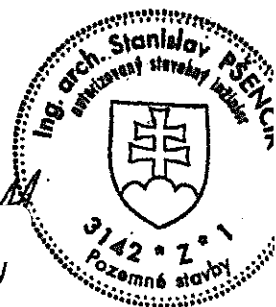
NOVÝ ŽIVOT

T. BANYÁK

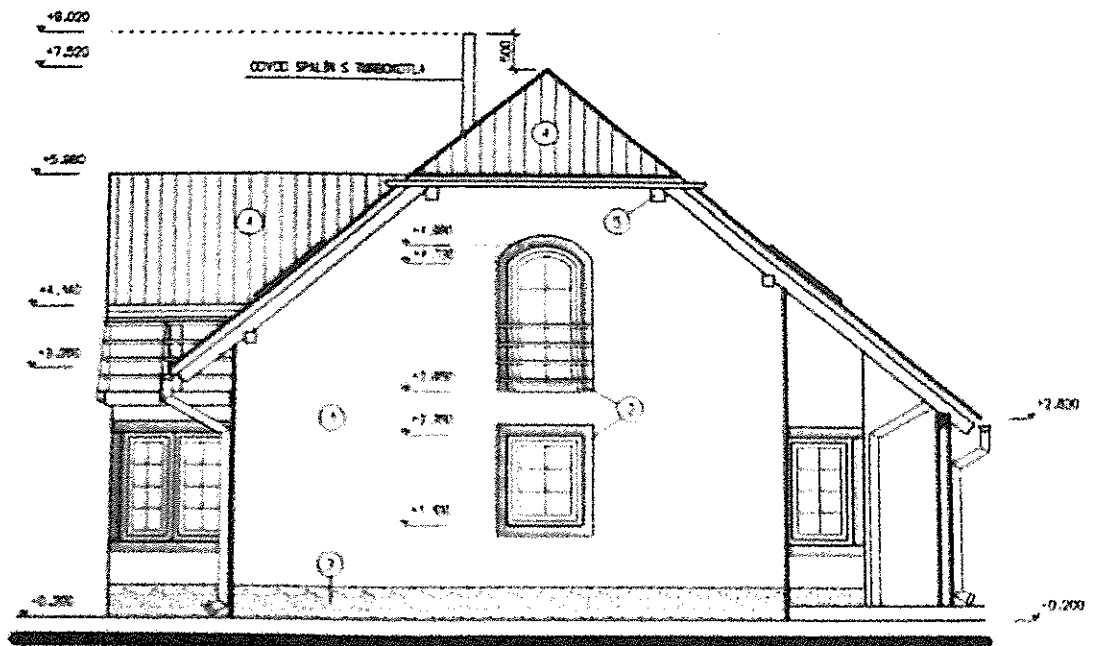
M. SZÁRKŮZIOVÁ

POZNÁMKA

- VŠETKY FAREBNÉ ODTIENE PODĽA INDIVIDUÁLNEHO VÝBERU STAVEBNÍKA
- DREVENÉ PRVKY NAMORIŤ 3x CHEMOLUX, ODTIEŇ PALISANDER



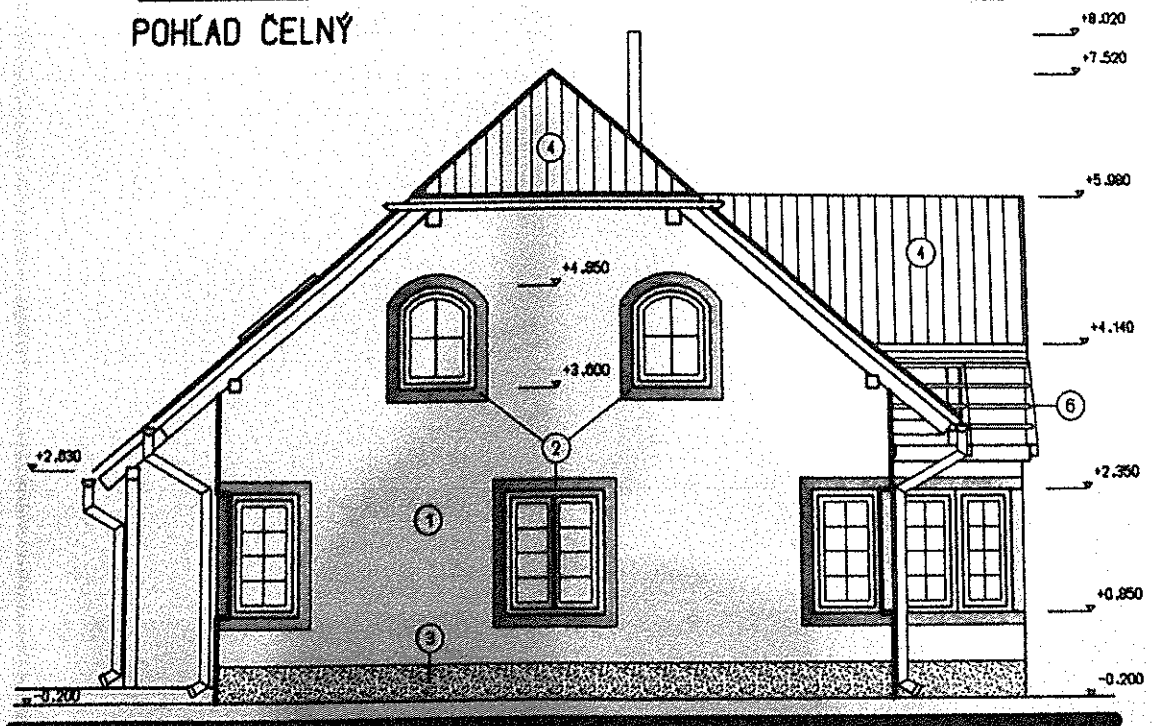
HL. PROJEKTANT	ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESLIL	KONTROLOVAL				
ING. ARCH. S. PŠENCIK		ING. M. ZILINSKY						
KRAJ:		OBJEKT:				FORMAT	2 A4	
INVESTOR:		RODINNÝ DOM MILENIUM 225				DATUM	2003	
STAVBA:						STUPEŇ	PS	
OBJEKT:		ARCHITEKTONICKÉ A STAV. RIEŠENIE				ZAKAZKA ČÍSLO	KP	
DRUH PROJEKTU:						ARCHIVNÉ ČÍS.		
PREDMET VÝKRESU:		POHĽADY				MIERKA:	1:100	CÍS. VÝK.
						KÓTOVANE V mm		



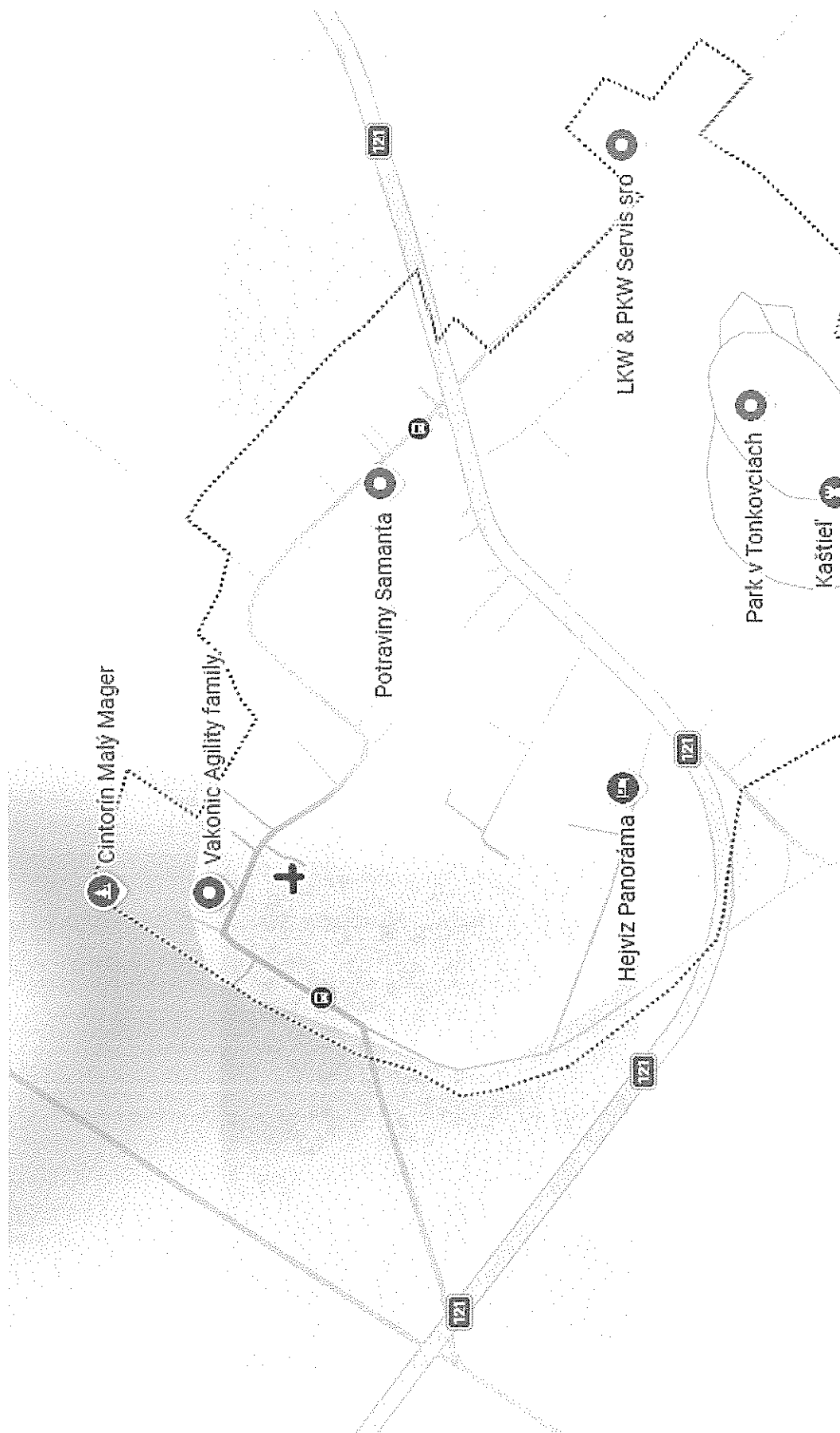
POHLED BOČNÝ



POHLED ČELNÝ



POHLED BOČNÝ



Fotodokumentácia

**Rodinný dom – súp.č. 960, k.ú. Malá Máger, Nový Život,
okr. Dunajská Streda,zo dňa 29.05.2026**



Pohľad na rodinný dom od ulice



Pohľad zo S-V 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, odvetvi Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 131/2026

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



Ing. Dagmar Jančovičová

APLIKACE

1. Všeobecné údaje o aplikaci
2. Podrobný popis aplikace
3. Seznam použitých materiálů
4. Postup aplikace
5. Závěrečné poznámky

Ing. Dagmar JANČOVICOVÁ

