

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.
Kopčianska 10
851 01 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 27.3.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

65/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rodinného domu súp. č. 1720 na pozemku parc. č. 1201/2 s príslušenstvom, skladu súp.č. 4162 na pozemku parc. č. 1201/3 s príslušenstvom, prístrešku súp. č. 4233 na pozemku parc. č. 4201/4 a pozemkov parc. č. 1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4 v k.ú. Gabčíkovo, obec Gabčíkovo, okres Dunajská Streda, Trnavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 37 (12)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rodinného domu súp. č. 1720 na pozemku parc. č. 1201/2 s príslušenstvom, skladu súp.č. 4162 na pozemku parc. č. 1201/3 s príslušenstvom, prístrešku súp. č. 4233 na pozemku parc. č. 4201/4 a pozemkov parc. č. 1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4 v k.ú. Gabčíkovo, obec Gabčíkovo, okres Dunajská Streda, Trnavský kraj.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

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

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva a spoločných priestorov domu) a v dohodnutom termíne 18.4.2024 o 11:15 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalčkyni bol predložený ZP 238/2022 Ing. Tomáš Nádaský.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18.4.2024 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 27.3.2024

ZP 238/2022 Ing. Tomáš Nádaský

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 18.4.2024

Výpis z listu vlastníctva č. 857 pre k.ú. Gabčíkovo zo dňa 30.4.2024

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 30.4.2024

Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

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

Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky

Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk
Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície dôležitých pojmov:

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

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

Technická hodnota (TH) - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Nehnutelnosť - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

K_{CV} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

K_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

K_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v K_V. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

K_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

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 v čase obhliadky.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Porovnávací metóda (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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov („ďalej len „ZDD““) odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa § 12 ods. 3 ZDD: „Ak osoba, ktorá má predmet

dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použití rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použití sú 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 857 v k.ú. Gabčíkovo. List vlastníctva č. 857 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č. 857

Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.	Druh. ch.n.
1201/1	137	Záhrada	4	1	1	501
1201/2	77	Zast. ploha a nádvorie	15	1	1	501
1201/3	32	Zast. ploha a nádvorie	18	1	1	501
1201/4	28	Zast. ploha a nádvorie	16	1	1	501

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

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Stavby

Súpisné číslo	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
1720	1201/2	10	rodinný dom	1
4162	1201/3	20	sklad	1
4233	1201/4	20	prístrešok	1

7 - Samostatne stojaca garáž

10 - Rodinný dom

20 - Iná budova

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

2 Bajcsiová Paulína r. Slivková, Novomestská 1720/77, Gabčíkovo, PSČ 93005, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva, vklad povolený 17.7.2006-V3602/06

Z-6714/12 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 1457/2012, prevedenie GP č. 36717568-006/2012 - 749/12

Z-1266/13 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 296/2013 - č.z. 155/13

Z-8432/15 Oznámenie o určení súpisného čísla č. 68-1809/2015, prevedenie GP č. 36717568-1409/2014 - č.z. 1581/15 V-3314/16

Záložná zmluva vklad povolený dňa 14.06.2016 - č.z. 852/16

Iné údaje: R-431/13 Zmena trvalého bydliska - č.z. 304/13

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 81106 Bratislava formou dobrovoľnej dražby, P-746/2022 - č.z. 598/22

Oznámenie o dražbe č. 090/2022, začatie výkonu dobrovoľnej dražby, P 945/2022 - č.z. 824/2022

P-1046/2022 osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby N1565/2022 Nz 44031/2022 (neúspešná) č.z. 940/2022

P-80/2023 osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby N 94/2023 Nz 2427/2023 (neúspešná) č.z. 142/2023

C. Ťarchy:

2 Záložné právo na pozemky reg. C KN p.č. 1201/1 záhrada o výmere 137 m², p.č. 1201/2 zastavaná plocha o výmere 77 m², p.č. 1201/3 zastavaná plocha o výmere 32 m², p.č. 1201/4 zastavaná plocha o výmere 28 m², na stavbu so súpisným číslom 1720 na p.č. 1201/2, na stavbu so súpisným číslom 4162 na p.č. 1201/3 a na stavbu so súpisným číslom 4233 na p.č. 1201/4 v prospech Tatra banky, a.s., IČO: 00686930, so sídlom Hodžovo nám. 3, 811 06 Bratislava, V-3314/16 - č.z. 852/16

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 18.4.2024 za prítomnosti zástupcu objednávateľa. Ohodnocovaná nehnuteľnosť mi pri obhliadke dňa 18.4.2024 nebola zo strany povinných osôb sprístupnená, z uvedeného dôvodu som vykonala obhliadku len formou vonkajšej obhliadky v dosahu dostupnosti (exteriér stavby). Z uvedeného dôvodu budem pri ohodnocovaní nehnuteľnosti postupovať podľa § 12 ods. 3 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalkyňou dňa 18.4.2024.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Vzhľadom na to, že mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti nie je možné vykonať porovnanie.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Rodinný dom súp.č. 1720 na parc. č. 1201/2 v k.ú. Gabčíkovo s príslušenstvom

Sklad súp.č. 4162 na parc.č. 1201/3 v k.ú. Gabčíkovo s príslušenstvom

Prístrešok súp.č. 4233 na parc.č. 1201/4 v k.ú. Gabčíkovo s príslušenstvom

Pozemky parc. č. 1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4 v k.ú. Gabčíkovo

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

Neboli zistené

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): Podľa územného plánu mesta Gabčíkovo je funkčné využitie územia, v ktorom sa ohodnocované pozemky nachádzajú - bývanie v rodinných domoch (vrátane súkromnej zelene).
<https://www.gabcikovo.sk/samosprava/dolezite-dokumenty-1/?page=all>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom na parc.č. 1614

POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka ohodnocovanej nehnuteľností, vychádzam zo ZP 238/2022 Ing. Tomáš Nádaský, ktorý vychádzal zo ZP 72/2016 Ing. P. Čepček zo dňa 23.02.2016.

Znalecký posudok bol teda vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné

sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných podkladov. Predmetom ohodnotenia je samostatne stojaci rodinný dom súpisné č. 1720 na parc.č. 1201/2 s jedným nadzemným podlažím, bez obytného podkrovia. Dom je prístupný z miestnej spevnenej komunikácie. Zastrešený je dreveným krovom stanovým. Z hľadiska inžinierskych sietí je rodinný dom napojený na sieť NN vedenia, vody a kanalizáciu do vlastnej ČOV. Podrobný popis stavebných konštrukcií a vybavenia rodinného domu je uvedené v tabuľkách rozpočtových ukazovateľov.

Stavebno-technický popis:

Základové konštrukcie betónové, riešené ako základové pásy. Stavba bez podzemného podlažia, s vodorovnou izoláciou. Obvodové múry podlažia murované z tvárni 38 cm, nosné múry a deliace konštrukcie murované z tvárnic. Vnútorné omietky strojové hladké. Stropná konštrukcia drevená trámová s rovným podhl'adom. Krov drevený stanový, krytina strechy asfaltový šindel', klampiarske konštrukcie strechy úplné z pozinkovaného plechu. Ostatné klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Úpravy vonkajších povrchov izolácia polystyrénom a omietky na báze umelých látok. Vstupné dvere plastové čiastočne zasklené, ostatné výplňové konštrukcie plastové okná a interiérové dvere dyhované. Podlahy obytných miestností parkety laminátové veľkoplošné, v ostatných miestnostiach položená keramická dlažba. Vykurovanie teplovodné radiátory plechové panely, kotol UK elektrický, príprava TUV bojlerom elektrickým. Elektroinštalácia svetelná, motorická s automatickým istením. Antény rozvod pod omietkou. Rozvody teplej a studenej vody z pozinkovaného potrubia. Kuchynská linka na báze dreva 2,0 m, nerezový kuchynský drez, vodovodná batéria páková. V kúpeľni plastová vaňa, keramické umývadlo, splachovací záchod, batérie pákové, keramický obklad. V obývacej izbe krb z vyhrievacou vložkou.

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom s.č. 1720 je situovaný na parcele KN č.1201/2, príslušenstvo, nádvorie domu a záhrada je situované na pozemkoch parc. č. 1201/1, 1201/3, 1201/4.

Dispozičné riešenie:

zádverie, obývacia izba a kuchyňa, spáľňa, kúpeľňa, pracovňa. Podrobný popis stavebných konštrukcií a vybavenia rodinného domu je uvedené v tabuľke. Podrobný popis stavebných konštrukcií a vybavenia podlažia rodinného domu je uvedené v tabuľke.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - lepenkové lepenkový šindel'; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- 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; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramická dlažba
- Vybavenie kuchýň - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb je predpokladaná základná životnosť hodnotenej stavby 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2012	$7,56 \cdot 7,55 + 3,10 \cdot 1,50 + (2,75 + 2,47) / 2 \cdot 5,71$	76,63	$120 / 76,63 = 1,566$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel'	955
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7730

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
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	
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne 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
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1395

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7730 + 1395 * 1,566)/30,1260$	329,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2012	12	88	100	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	329,10 €/m ² *76,63 m ² *3,661*0,95	87 710,19
Technická hodnota	88,00% z 87 710,19	77 184,97

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Sklad súp. č. 4162 na parc. č. 1201/3

POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľností, preberám ich popis zo ZP 238/2022 Ing. Tomáš Nádaský.

Umiestnenie stavby:

sklad sú p.č.4162 na parc.č.1201/3

Dispozičné riešenie:

Obvodové steny prízemnia sú montované, nosný drevený skelet a izolačné výplne. Stropné konštrukcie drevené trámové s rovným podhl'adom, krov sedlový, krytina asfaltový šindel', klampiarske konštrukcie úplné, z poplastovaného plechu, fasádne omietky na báze umelých látok, dvere vchodové sú plastové bezpečnostné, okná sú plastové s izolačným dvoj sklom, úpravy vnútorných povrchov prevažne keramický obklad. Podlahy miestností keramická dlažba. Vykurovanie krbová pec, elektroinštalácia svetelná aj motorická s automatickým istením, alarm.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové obojstranne obité; - zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu; - zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - plastové; okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň; - vodorovná izolácia
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie a kotel ústredného vykurovania - lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.)
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty
- Konštrukcie navyše - Alarm;

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2012	6,20*5,19+4,70*2,00	41,58	18/41,58=0,433

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
-	Konštrukcie navyše	
	- Alarm	188
	Spolu	6013

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
	Spolu	165

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6013 + 165 * 0,433)/30,1260$	201,97

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]

1. NP	2012	12	38	50	24,00	76,00
-------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	201,97 €/m ² *41,58 m ² *3,661*0,95	29 207,52
Technická hodnota	76,00% z 29 207,52	22 197,72

2.2.2 Prístrešok**POPIS STAVBY**

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľností, preberám ich popis zo ZP 238/2022 Ing. Tomáš Nádaský.

Umiestnenie stavby:

Prístrešok súp.č.4233 na parc.č.1201/4.

Dispozičné riešenie:

Obvodové steny prízemnia sú montované, nosný drevený skelet a izolačné výplne. Stropné konštrukcie drevené trámové s rovným podhl'adom, krov pultový, krytina asfaltový šindel', klampiarske konštrukcie úplné, z poplastovaného plechu, fasádne omietky na báze umelých látok, vrata plastové segmentové na diaľkové ovládanie, okná sú plastové s izolačným dvoj sklom, úpravy vnútorných povrchov prevažne keramický obklad. Podlahy miestností keramická dlažba. Elektroinštalácia svetelná s automatickým istením, alarm.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové obojstranne obité; - zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu; - zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindľe; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - plastové; okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň; - vodorovná izolácia
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania - lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.)
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty
- Konštrukcie navyše - Alarm;

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2012	28	28	18/28=0,643

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	

	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
-	Konštrukcie navyše	
	- Alarm	188
	Spolu	5958

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.2 plastové rolovacie alebo segmentové (1 ks)	1250
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (1 ks)	1010
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
	Spolu	2425

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5958 + 2425 * 0,643)/30,1260$	249,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2012	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	249,53 €/m ² *28,00 m ² *3,661*0,95	24 299,88
Technická hodnota	76,00% z 24 299,88	18 467,91

2.2.3 Oplotenie od ulice**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	29,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocel'ové alebo betónové stĺpiky	46,40m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 29 m

Pohľadová plocha výplne: 29*1,6 = 46,40 m²Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od ulice	2012	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(29,00m * 23,24 €/m + 46,40m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,661 * 0,95$	4 828,03
Technická hodnota	76,00 % z 4 828,03 €	3 669,30

2.2.4 Narážaná studňa**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná

Hĺbka: 12 m

Priemer: 60 mm

Počet elektrických čerpadiel: 1

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Rozpočtový ukazovateľ: 47,63 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Narážaná studňa	2012	12	88	100	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} * 12\text{m} + 422,23 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,661 * 0,95$	3 456,35
Technická hodnota	88,00 % z 3 456,35 €	3 041,59

2.2.5 Vodovodná prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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	2012	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	1 027,56
Technická hodnota	76,00 % z 1 027,56 €	780,95

2.2.6 Vodomerná šachta**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: $1,7 * 2,5 * 1,8 = 7,65 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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	2012	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,65 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	6 765,19
Technická hodnota	76,00 % z 6 765,19 €	5 141,54

2.2.7 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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	2012	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	592,23
Technická hodnota	76,00 % z 592,23 €	450,09

2.2.8 Prípojka NN

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.x) kábelová prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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	2012	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 3,661 * 0,95$	422,57

Technická hodnota	76,00 % z 422,57 €	321,15
-------------------	--------------------	--------

2.2.9 Spevnené plochy

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:	$2,0*8,0+7,50*3,0+1,0*5,0 = 43,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
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	2012	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$43,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	1 656,63
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 1 656,63 \text{ €}$	1 259,04

2.2.10 Prístrešok pri dome

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:	$2,5*5 = 12,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Prístrešok pri dome	2012	12	28	40	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	4 502,64
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 4 502,64 \text{ €}$	3 151,85

2.2.11 ČOV

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
Bod: 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ S) 1)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
ČOV	2012	12	28	40	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 1448,58 \text{ €/Ks} * 3,661 * 0,95$	5 038,09
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 5\,038,09 \text{ €}$	3 526,66

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom na parc.č. 1614	87 710,19	77 184,97
Drobné stavby		
Sklad súp. č. 4162 na parc. č. 1201/3	29 207,52	22 197,72
Prístrešok	24 299,88	18 467,91
Celkom za Drobné stavby	53 507,40	40 665,63
Oplotenie od ulice	4 828,03	3 669,30
Narážaná studňa	3 456,35	3 041,59
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 027,56	780,95
Vodomerná šachta	6 765,19	5 141,54
Kanalizačná prípojka	592,23	450,09
Prípojka NN	422,57	321,15
Spevnené plochy	1 656,63	1 259,04
Prístrešok pri dome	4 502,64	3 151,85
ČOV	5 038,09	3 526,66
Celkom za Vonkajšie úpravy	20 004,91	14 631,28
Celkom:	169 506,88	139 192,77

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom nachádzajúci sa v zastavanom území mesta Gabčíkovo na Novomestskej ulici v k.ú. Gabčíkovo. V okolí sa nachádzajú rodinné domy porovnateľného charakteru. Lokalita sa nachádza v širšom centre mesta. Mesto sa nachádza v centrálnej časti Podunajskej roviny, cca 10 km južne od Dunajskej Stredy, 40 km juhovýchodne od Bratislavy a 3 km severne od rovnomenného vodného diela. Mestom preteká Čiližský potok a v okolí je viacero zavlažovacích kanálov. V meste žije 5 268 obyvateľov (31.12.2023). Veľkosti mesta zodpovedá občianska vybavenosť. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli počas obhliadky zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom využívaný na rodinné bývanie a nie je predpoklad, že by došlo zmene užívania na iný účel..

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV č. 857 k.ú. Gabčíkovo sú zapísané poznámky a evidovaná t'archa vid' LV č. 857 v prílohe ZP.

Na nehnuteľnosti sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", podľa tabuľky č.7 vydané ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, technický stav nehnuteľnosti uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,300	13	3,90
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,300	30	9,00
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,600	8	4,80

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
	Spolu			180	73,31

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 73,31 / 180$	0,407
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 139 192,77 \text{ €} * 0,407$	56 651,46 €

3.2 POZEMKY

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne mesta Gabčíkovo v bežnej zástavbe rodinných domov. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Na pozemku parc.č.1201/2 je postavená stavba rodinného domu súp.č. 1720, na parc.č. 1201/3 je postavený sklad súp. č. 4162, na parc.č. 1201/4 je postavený prístrešok súp. č. 4233 a na parc.č.1201/1 je dvor a záhrada. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č.213/2017, ktorou sa mení Vyhláška MS SR č.492/2004 Zb.z. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov. Pozemky sú rovinnaté, oplotené.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1201/1	záhrada	137,00	1/1	137,00
1201/2	zastavaná plocha a nádvorie	77,00	1/1	77,00
1201/4	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
Spolu výmera				242,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\%$ z 66,39 €/m² (Bratislava) = 39,83 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,30 * 1,00$	1,9773
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 1,9773$	78,76 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1201/1	$137,00 \text{ m}^2 * 78,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 790,12

parcela č. 1201/2	77,00 m ² * 78,76 €/m ² * 1/1	6 064,52
parcela č. 1201/4	28,00 m ² * 78,76 €/m ² * 1/1	2 205,28
Spolu		19 059,92

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rodinného domu súp. č. 1720 na pozemku parc. č. 1201/2 s príslušenstvom, skladu súp.č. 4162 na pozemku parc. č. 1201/3 s príslušenstvom, prístrešku súp. č. 4233 na pozemku parc. č. 4201/4 a pozemkov parc. č. 1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4 v k.ú. Gabčíkovo, obec Gabčíkovo, okres Dunajská Streda, Trnavský kraj.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou poloh. diferenciácie: 56 651,46 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. dif.: 19 059,92 €

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

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom na parc.č. 1614	31 414,28
Drobné stavby	
Sklad súp. č. 4162 na parc. č. 1201/3	9 034,47
Prístrešok	7 516,44
Spolu za Drobné stavby	16 550,91
Oplotenie od ulice	1 493,41
Narážaná studňa	1 237,93
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	317,85
Vodomerná šachta	2 092,61
Kanalizačná prípojka	183,19
Prípojka NN	130,71
Spevnené plochy	512,43
Prístrešok pri dome	1 282,80
ČOV	1 435,35
Spolu za Vonkajšie úpravy	5 954,93
Spolu stavby	56 651,46
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 1201/1 (137 m ²)	10 790,12
Pozemok - parc. č. 1201/2 (77 m ²)	6 064,52
Pozemok - parc. č. 1201/4 (28 m ²)	2 205,28
Spolu pozemky (242,00 m²)	19 059,92
Všeobecná hodnota celkom	75 711,38
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	75 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatpäťtisíc sedemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 857 k.ú. Gabčíkovo sú zapísané poznámky a evidovaná ťarcha vid' LV č. 857 v prílohe ZP.
Na nehnuteľnosti sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 13.05.2024

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 587 k.ú. Gabčíkovo zo dňa 30.4.2024
2. Katastrálna mapa zo dňa 30.4.2024
3. Schématická situácia a pôdorys 1.NP (zo ZP 72/2016 Ing. Peter Čepček)
4. Kolaudačné rozhodnutie pod č.j.5278/796/2012-003/SSÚ zo dňa 20.8.2012
5. Rozhodnutie pod č.j.1589/2012-003 zo dňa 5.2.2013
6. Kolaudačné rozhodnutie pod č.j.604/5280/2015-004 zo dňa 23.6.2015
7. Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201 Dunajská Streda Dátum vyhotovenia : 30.4.2024
 Obec : 501573 Gabčíkovo Čas vyhotovenia : 23:59:26
 Katastrálne územie : 814440 Gabčíkovo Údaje platné k : 29.4.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 857

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1201/1	137	Záhrada	4	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1201/2	77	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1201/3	32	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1201/4	28	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradárskej 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
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1720	1201/2	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4162	1201/3	20	sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4233	1201/4	20	prístrešok		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 OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Bajcsiová Paulína r. Slivková, Novomestská 1720/77, Gabčíkovo, PSČ 93005, SR, Dátum narodenia: 10.06.1974	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, vklad povolený 17.7.2006-V3602/06 Z-6714/12 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 1457/2012, prevedenie GP č. 36717568-006/2012 - 749/12 Z-1266/13 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 296/2013 - č.z. 155/13 Z-8432/15 Oznámenie o určení súpisného čísla č. 68-1809/2015, prevedenie GP č. 36717568-1409/2014 - č.z. 1581/15 V-3314/16 Záložná zmluva vklad povolený dňa 14.06.2016 - č.z. 852/16		
Iné údaje: R-431/13 Zmena trvalého bydliska - č.z. 304/13		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 81106 Bratislava formou dobrovoľnej dražby, P-746/2022 - č.z. 598/22		-
Oznámenie o dražbe č. 090/2022, začatie výkonu dobrovoľnej dražby, P 945/2022 - č.z. 824/2022		-
P-1046/2022 osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby N1565/2022 Nz 44031/2022 (neúspešná) č.z. 940/2022		-
P-80/2023 osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby N 94/2023 Nz 2427/2023 (neúspešná) č.z. 142/2023		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

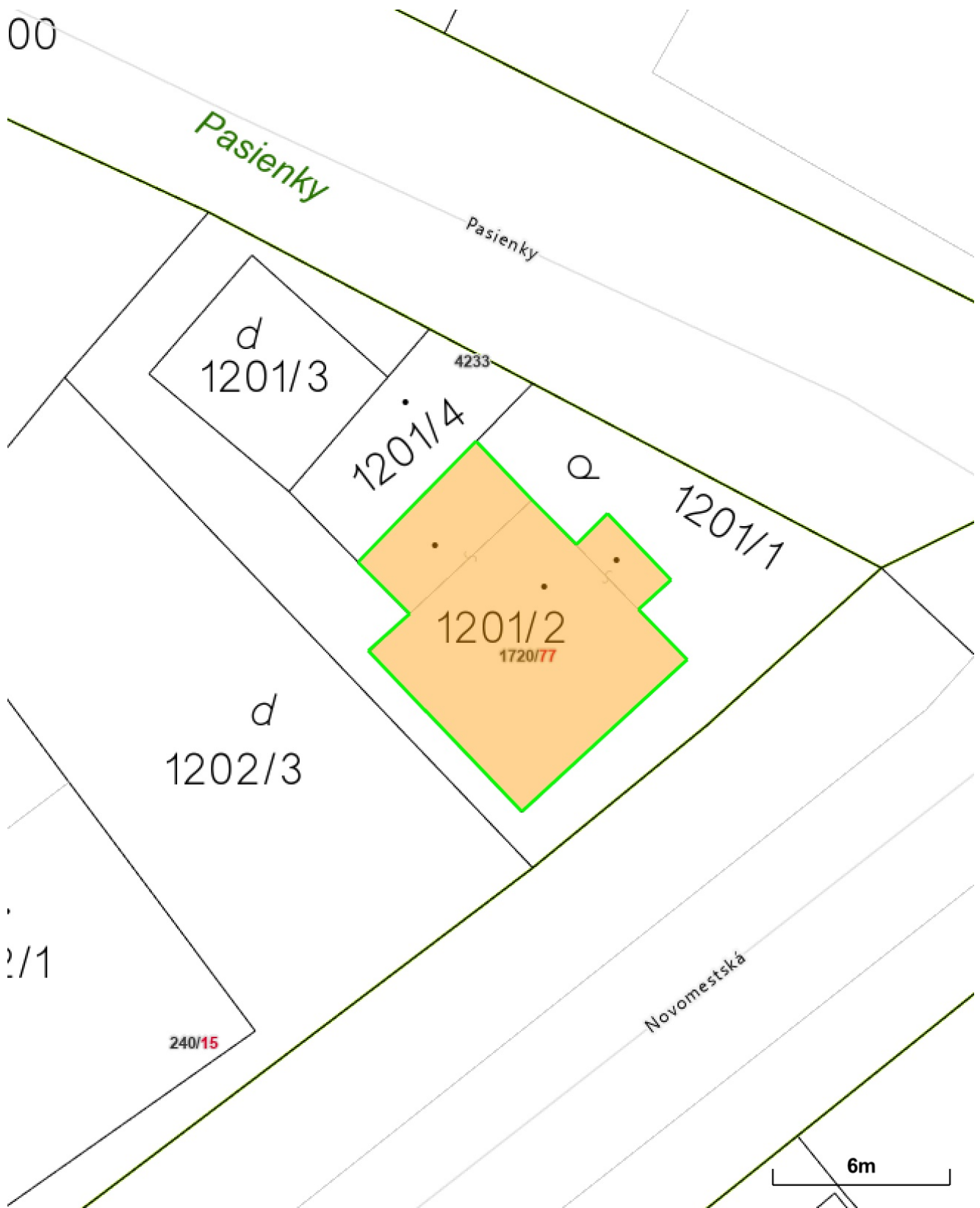
ČASŤ C: ŤARCHY

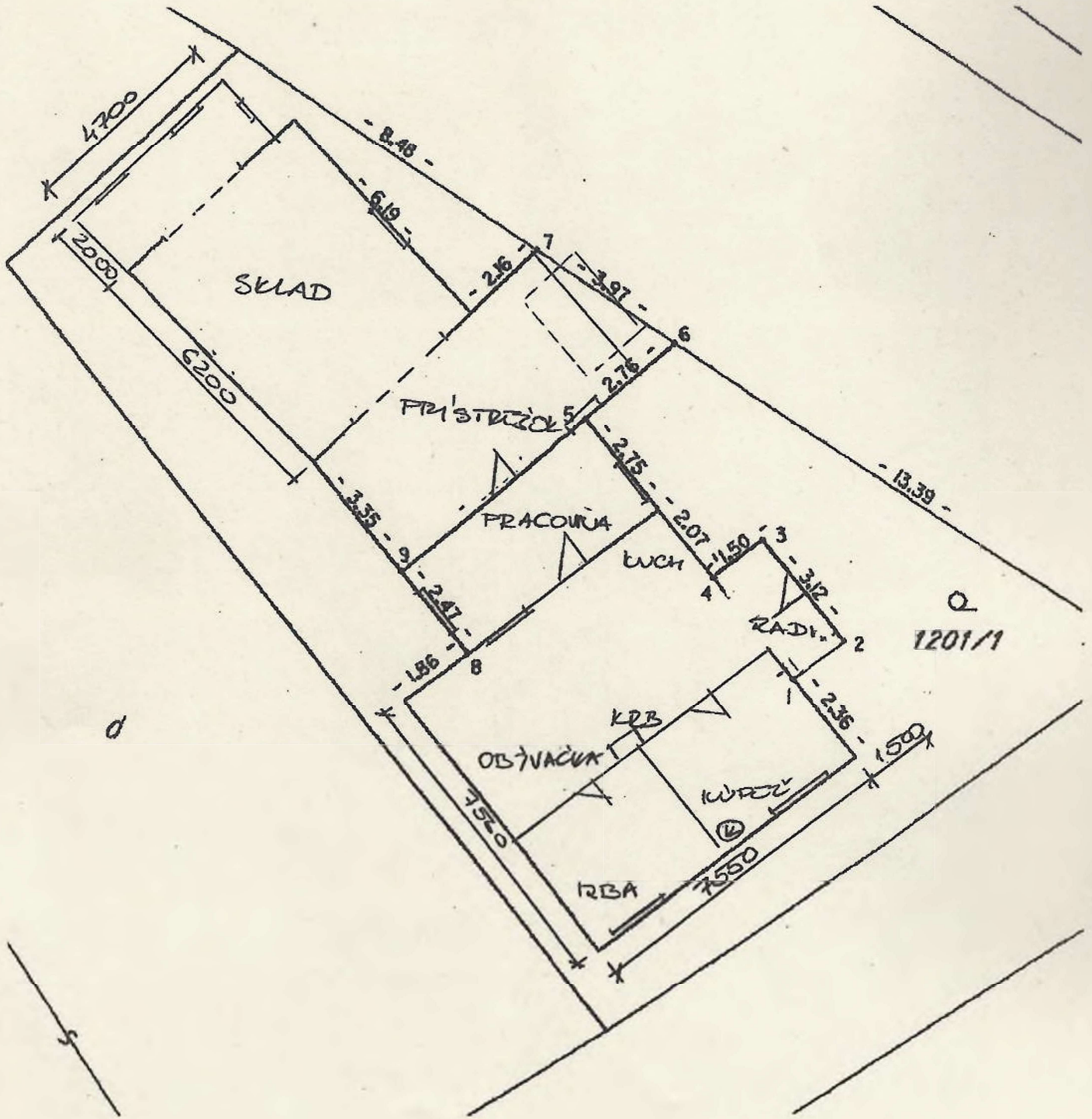
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo na pozemky reg. C KN p.č. 1201/1 záhrada o výmere 137 m ² , p.č. 1201/2 zastavaná plocha o výmere 77 m ² , p.č. 1201/3 zastavaná plocha o výmere 32 m ² , p.č. 1201/4 zastavaná plocha o výmere 28 m ² , na stavbu so súpisným číslom 1720 na p.č. 1201/2, na stavbu so súpisným číslom 4162 na p.č. 1201/3 a na stavbu so súpisným číslom 4233 na p.č. 1201/4 v prospech Tatra banky, a.s., IČO: 00686930, so sídlom Hodžovo nám. 3, 811 06 Bratislava, V-3314/16 - č.z. 852/16

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

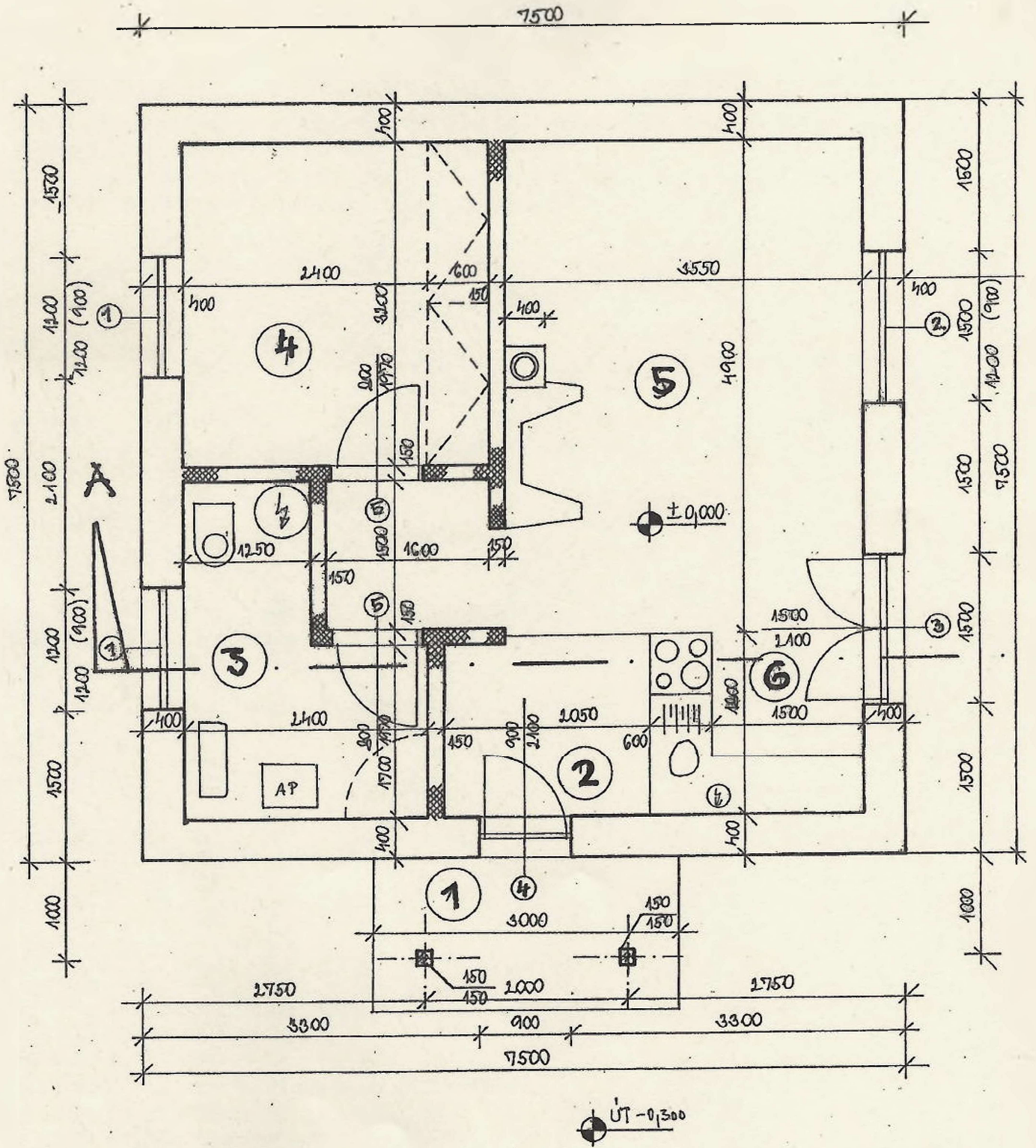
Parcela registra C, 1201/2

Trnavský > Dunajská Streda > Gabčíkovo > k.ú. Gabčíkovo





PŮDORYS PRÍZEMIA



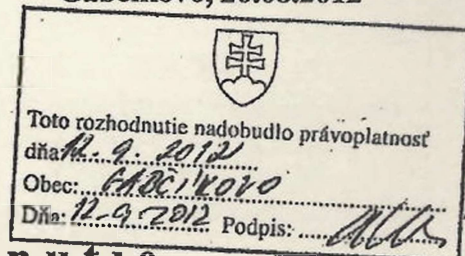
Obec Gabčíkovo

930 05 Gabčíkovo, Hlavná 1039/21

Tel. č. 031/559 41 01

Číslo: 5278/796/2012-003/SSÚ

Gabčíkovo, 20.08.2012



K o l a u d a č n é r o z h o d n u t i e

Navrhovateľ: **Paulína Bajcsiová**
bytom: **931 01 Šamorín, ul. Márie 22**

podal dňa 21.05.2012 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: „Rodinný dom“ na pozemku parc. č.: 1201 v k. ú. Gabčíkovo obce Gabčíkovo, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Gabčíkovo dňa 22.10.2007 pod číslom 714/1968/2007-003/SOÚ.

Obec Gabčíkovo, ako stavebný úrad príslušný podľa §117 zákona č.50/1976Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona a

povoľuje užívanie stavby „Rodinný dom s prístreškom“

na pozemkoch parc. č.: **1201 (podľa geometrického plánu o zameraní novostavby parc.č. 1201/1, 1201/2, 1201/3)**

v katastrálnom území : **Gabčíkovo**
mesta : **Gabčíkovo**

ktorá pozostáva

- zo samostatne stojaceho jednopodlažného rodinného domu bez suterénu a bez obytného podkrovia
- z izolovanej žumpy
- z napojenia stavby na verejný vodovod, na vlastnú izolovanú žumpu a na verejnú sieť NN
- so samostatne stojaceho prístrešku pre osobné autá, ktorý bude napojený na NN rodinného domu

podľa v stavebnom konaní overenej projektovej dokumentácie.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje nasledovné podmienky:

1. Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí.
2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania a pri zmene vlastníctva stavby odovzdať ju novému nadobúdateľovi.

Odôvodnenie

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 12.07.2012.

V konaní bolo zistené, že počas výstavby boli realizované menšie dispozičné zmeny, ktoré sú zakreslené do overenej projektovej dokumentácie.

Po preskúmaní uskutočnenej zmeny stavebný úrad dospel k záveru, že uskutočnením zmeny nie sú ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona v znení neskorších predpisov uskutočnená zmena **sa povoľuje**.

V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie a preto bolo užívanie stavby povolené.

Žiadateľ zaplatil v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. o poplatkoch, položky 62a) písm. a, za vydanie tohto rozhodnutia správny poplatok v hodnote 23,- € pokladničným dokladom zo dňa 21.5.2012 na účet obce.

Poučenie

Podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obec Gabčíkovo so sídlom Hlavná 1039/21, 930 05 Gabčíkovo.

Toto rozhodnutie možno preskúmať príslušným súdom po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku a nadobudnutí právoplatnosti.



Iván Feries
starosta obce

Doručí sa:

1. Pulína Bajcsiová, 931 01 Šamorín, ul. Márie 22
2. a/a – Obec Gabčíkovo

Na vedomie:

3. Ing. Karol Bakos, 945 01 Komárno, Prowazekova 8
4. Ing. Rudolf Romhányi, 945 01 Komárno, Zvievarenská 11
5. Správa katastra, 929 01 Dunajská Streda, Agátová
6. a/a – SSÚ Dunajská Streda

Vybavuje: **Ing. Kristína Állóová**

Mestský úrad v Dunajskej Strede, spoločný stavebný úrad
Hlavná 50/16, prízemie č. 117, č.t. 031/590 39


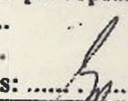
Obec Gabčíkovo**Obecný úrad, Hlavná 1039/21, 930 05 Gabčíkovo**

Tel. č. : 031/559 41 01

Fax : 031/559 44 06

Číslo: 1859/2012-003

Gabčíkovo, 5.2.2013

	
Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť	
dňa	12.02.2013
Obec:	Gabčíkovo
Dňa:	12.02.2013
Podpis:	

ROZHODNUTIE

Na základe ohlásenia stavebníka : **Paulína Bajcsiová**, bytom **931 01 Šamorín, ul. Márie 22**, zo dňa **7.12.2012** Obec Gabčíkovo, stavebný úrad príslušný podľa §117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov

p o v o ľ u j e z m e n u v u ž í v a n í
stavby:

„Prístrešok pre osobné autá“

ktorá sa mení na:

„Sklad“

bez stavebných úprav podľa predloženej projektovej dokumentácie, ktorá pozostáva:

- samostatne stojaca stavba bez podpivničenia bez obytného podkrovia s hamlálovou strechou,
- napojenie stavby na sieť NN existujúceho rodinného domu

na pozemkoch parc. č.: **1201/3**
v katastrálnom území : **Gabčíkovo**
mesta : **Gabčíkovo**
podľa §82 ods. 1 a §85 ods. 1 stavebného zákona.

Pre užívanie stavby Obec Gabčíkovo určuje podmienku:

1. Stavbu možno užívať len na účel určený v tomto rozhodnutí
2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania a pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi.

Námietky účastníkov konania: vznesené neboli

O d ô v o d n e n i e

Obec Gabčíkovo, ako príslušný stavebný úrad preskúmal žiadosť o povolenie zmeny v užívaní stavby podľa priložených podkladov v zmysle §82 a §85 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 22.01.2013 a zistil, že jej uskutočnením nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprímerane obmedzené alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Užívaním stavby nebude ohrozený život, zdravie osôb ani životné prostredie a preto tunajší úrad rozhodol tak, ako je to vo výrokovvej časti uvedené.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu, ktorú vypracovala odborne spôsobilá osoba.

Žiadateľ zaplatil v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. o poplatkoch, položky 62, za vydanie tohto rozhodnutia správny poplatok v hodnote 20,- € zo dňa 26.11.2012 do pokladne mesta.

Poučenie

Podľa § 53 a 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obec Gabčíkovo so sídlom 930 05 Gabčíkovo, Hlavná 1039/21. Toto rozhodnutie možno preskúmať príslušným súdom po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku a nadobudnutí právoplatnosti.



Iván Fenes
starosta obce

Doručí sa:

1. Pulína Bajcsiová, 931 01 Šamorín, ul. Márie 22
2. Imrich Kántor, 930 05 Gabčíkovo, Nový rad 781/12
3. Zlatica Kántorová, 930 05 Gabčíkovo, Nový rad 781/12
4. Ing. Karol Bakos, 945 01 Komárno, Prowazekova 8
5. Ing. Rudolf Romhányi, 945 01 Komárno, Zvievarenská 11
6. a/a - Obecný úrad Gabčíkovo

Na vedomie :

7. Obvodný úrad životného prostredia, 929 01 DŠ, Ádorská č. 5400
8. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, 929 01 DS , Veľkobláhovská 1067
9. OR HaZZ v Dunajskej Strede, 929 01 Dunajská Streda, Trhovisko 1102/
10. a/a - Obecný úrad Gabčíkovo, správa majetku
11. a/a - Spoločný stavebný úrad v Dunajskej Strede

Vybavuje: Ing. Kristína Állóová


Mestský úrad v Dunajskej Strede, Spoločný stavebný úrad
Hlavná 50/16, prízemie č. dverí 117, č.t. 031/590 39 37

OBEC GABČÍKOVO
OBECNÝ ÚRAD, 930 05 GABČÍKOVO, HLAVNÁ 1039/21

Tel. č. 031/559 44 01

Číslo : 604/5280/2015-004

Gabčíkovo 23.06.2015

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť
 dňa: 23. JÚN 2015
 Obec: GABČÍKOVO
 Dňa 23. JÚN 2015 podpis: 

K o l a u d a č n é r o z h o d n u t i e

Obec Gabčíkovo ako stavebný úrad príslušný podľa §117 zákona č.50/1976Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

p o v o ľ u j e u ž i v a n i e s t a v i e b "Prístrešok"

pre navrhovateľ **Paulína Bajcsiová**
 bytom: **930 25 Gabčíkovo, Novomestská 1720/77**

na pozemkoch parc. č. podľa SP: **1201/1, 1201/2 a 1201/3**
 novovytvorená parc. č. podľa GP: **1201/4 (Prístrešok)**
 v katastrálnom území : **Gabčíkovo**
 obce : **Gabčíkovo**

ktorá pozostáva:

- z prepojenia terasy rodinného domu a skladu s rozmermi 6,5 x 5,2m

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa § 82 ods.2 stavebného zákona určuje nasledovné podmienky:

1. Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí.
2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania a pri zmene vlastníctva stavby odovzdať ju novému nadobúdateľovi.

O d ô v o d n e n i e

Navrhovateľ Paulína Bajcsiová rod. Jakusová, bytom 930 25 Gabčíkovo, Novomestská 1720/77, podala dňa 17.03.2015 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu "Prístrešok" na pozemku parc. č. 1201/1, 1201/2 a 1201/3 v katastrálnom území Gabčíkovo, obce Gabčíkovo pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Gabčíkovo, dňa 15.10.2015 pod číslom 1143/6326/2013-003/SSÚ.

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 23.06.2015.

V konaní bolo zistené, že počas výstavby boli realizované zmeny, ktoré sú uvedené v projekte skutočného prevedenia.

Po preskúmaní uskutočnenej zmeny stavebný úrad dospel k záveru, že uskutočnením zmeny nie sú ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Podľa § 68 stavebného zákona v znení neskorších predpisov uskutočnená zmena **sa p o v o ľ u j e**.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie a preto bolo užívanie stavby **novolené**.

2

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie a preto bolo užívanie stavby povolené.


Žiadateľ uhradil v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. o poplatkoch, položky 62a) písm. a, za vydanie tohto rozhodnutia správny poplatok v hodnote 20 € pokladničným blokom zo dňa 17.03.2015 do pokladne obce.

Poučenie

Podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na obecný úrad v Gabčíkove, so sídlom Obecný úrad, 930 05 Gabčíkovo, Hlavná 1039/21.

Toto rozhodnutie možno preskúmať príslušným súdom po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku a nadobudnutí právoplatnosti.




Iván FENES
starosta obce

Doručí sa:

1. Paulína Bajcsiová, 930 05 Gabčíkovo, Novomestská 1720/77
2. a/a – Obecný úrad Gabčíkovo

Na vedomie:

3. Ing. Karol Bakos, 945 01 Komárno, Prowazekova 8
4. a/a – Obec Gabčíkovo
5. a/a – Spoločný stavebný úrad Dunajská Streda

Vybavuje: Ing. Ladislav Adamiczký, Spoločný stavebný úrad Dunajská Streda
Alžbetínske nám. 1203, 3.poschodie č.dv.: 308, č.tel. 0918/ 607 327



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 65/2024.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec