

**Znalkyňa v odbore Stavebníctvo:** odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností Ing.  
arch. Iveta Horáková, bytom Palisády č. 42, 811 06 Bratislava  
tel.: 0903246030, iveta.horakova@gmail.com

**Zadávatel':** PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

**Číslo spisu/objednávky:** písomná

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **č. 113 / 2021**

**Vo veci** stanovenia všeobecnej hodnoty polyfunkčnej budovy súp.č. 406 a pozemkov par.č. 2880/1-2; 2881/1-2 a 2953/1 k.ú. Matúškovo, obec Matúškovo, okres Galanta

**Počet strán ( z toho príloh):** 49 ( 10A<sub>4</sub> + 14>A<sub>4</sub>)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3 + CD

## I. ÚVOD

**1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na LV č. 5187 k.ú. Matúškovo, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

**2. Účel znaleckého posudku:** podklad k dobrovoľnej dražbe

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 04.10.2021

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 14.09.2021

**5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

**a) podklady dodané zadávateľom**

- Znalecký posudok č. 172/2013 vypracovaný Ing. Ladislavom Augustiničom

a/ dodatočné povolenie stavby „ sklady a dielňa, objekt sčasti podpivničený, so sedlovou strechou, s využitím podkrovia, s napojením na el. sieť, o rozmeroch 16 x 5,9 m – prístavba k objektu s.č. 406“, vydané OÚŽP v Galante pod č. 637/92 z 3.6.1992

b/ povolenie užívať stavbu „ dielňa, sklady a kancelárie pre fy „Szabó – Suvení“, vydané OÚŽP v Galante pod č. 890/92 z 3.8.1992

c/ povolenie užívať stavbu „ Modernizácia a prestavba obj. s.č. 406 v Matúškove – predná časť na p.č. 2880“, vydané OÚ pod č. 96/03726 OŽP 871-SP z 20.12.1996

- dodatočné povolenie s povolením užívať stavbu „ Prístavba k rodinnému domu s.č. 406“ pod č. 60/2014-SÚ z 14.02.2014, právoplatné dňom 14.02.2014

- rozhodnutie o pridelení súpisného čísla pod č.j. 73/2014-SÚ z 03.03.2014

- rozhodnutie o pridelení súpisného čísla pod č.j. 97/2014-SÚ z 20.02.2014

- stanovisko Obce Matúškovo o potvrdení užívania stavby z 23.09.2021

- projektová dokumentácia overená stavebným úradom v konaní o dodatočnom povolení s povolením užívať stavbu „Prístavba k rodinnému domu s.č. 406“ pod č. 60/2014-SÚ z 14.02.2014, právoplatné dňom 14.02.2014

- PD z 1/2013 – architektúra, overená stavebným úradom (situácia,1.PP,1.-2.NP,rez,pohľady)

- geometrický plán č. 05-05/2012 pod č. 1311/2012 z 19.11.2012

**b) podklady získané znalcom**

- Výpis z katastra nehnuteľností (cez KP) LV č. 5187 k.ú. Matúškovo z 02.09.2021

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy cez kataster portál

- Fotodokumentácia

- Vlastné poznatky o podmienkach v mieste nehnuteľnosti

- Archív znalca

**6. Použité predpisy**

- Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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

- Vyhláška č. 228/2019 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov

- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( stavebný zákon ) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 527/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
- Opatrenie ŠÚ SR č. 278/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác
- [www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.trh.sk](http://www.trh.sk)
- Územný plán mesta a verejné internetové portály

#### **7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :**

Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi ( postupy výpočtu):

- porovnaním
- kombinovanou metódou ( stavby )
- výnosovou metódou ( pozemky )
- metódou polohovej diferenciacie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

**Pri použití metódy polohovej diferenciacie stavieb** sa vychádza zo základného vzťahu  $VŠHS = TH \cdot kPD$  [€], kde TH – technická hodnota stavby [€], kPD – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu. Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory: trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, a iné faktory.

**Pri použití metódy polohovej diferenciacie pozemkov**, tie sa delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

Povyšujúce a redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov je 1.

**Pri výpočte všeobecnej hodnoty porovnaním** sa hodnota zisťuje porovnaním oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, pri ktorých sa v danom mieste a čase už zrealizovali prevody a sú od týchto úkonov dostupné podklady na porovnanie (kúpne zmluvy, rozhodnutia súdov, exekučné rozhodnutia, výsledky konkurzov a znalecké posudky, na základe ktorých boli prevody či prechody vložené do katastra nehnuteľností, ďalej ponuky realitných kancelárií). Pri výpočte sa pri výpočte používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb alebo pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku  $1\text{m}^2$  s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a pozemkov. Podklady na porovnanie ( doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií ) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)

**VÝNOSOVÁ HODNOTA** : odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu, stanovený spravidla z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa výška nájmu nedá zistiť pre nedostatok podkladov napr. nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadziieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod. Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa spravidla určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

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

**Východisková hodnota (VH)** - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.

**Technická hodnota (TH)** - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*.

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

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

**Opotrebenie stavby (O)** - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

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

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

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

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** nie sú známe

## II. POSUDOK

**1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:**

**a) výber použitej metódy:**

Všeobecná hodnota je vypočítaná kombinovanou metódou a metódou polohovej diferenciacie podľa platnej vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha 3, programom HYPO verzia 19.50

**b) vlastnícke a evidenčné údaje:**

k rozhodujúcemu termínu bol vlastníkom nehnuteľností na LV č. 5187 v k.ú. Matúškovo

**LS PLUS s.r.o., Korzo Bélu Bartóka 16, 929 01 Dunajská Streda, v celosti**

**Ťarchy:** Pod V 2809/2014, vklad povolený 11.7.2014, vklad záložného práva v prospech : AKCENTA, spožitelní a úvěrní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, Metodova 7, 821 08 Bratislava - č.z. 253/2014 Pod V 2809/2014, vklad povolený 11.7.2014, vklad záložného práva v prospech : AKCENTA, spožitelní a úvěrní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, Metodova 7, 821 08 Bratislava - č.z. 253/2014 Pod V 2809/2014, vklad povolený 11.7.2014, vklad záložného práva v prospech : AKCENTA, spožitelní a úvěrní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, Metodova 7, 821 08 Bratislava - č.z. 253/2014 Pod V 2809/2014, vklad povolený 11.7.2014, vklad záložného práva v prospech : AKCENTA, spožitelní a úvěrní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, Metodova 7, 821 08 Bratislava - č.z. 253/2014 Pod V 2809/2014, vklad povolený 11.7.2014, vklad záložného práva v prospech : AKCENTA, spožitelní a úvěrní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, Metodova 7, 821 08 Bratislava - č.z. 253/2014 Pod V 2809/2014, vklad povolený 11.7.2014, vklad záložného práva v prospech : AKCENTA, spožitelní a úvěrní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, Metodova 7, 821 08 Bratislava - č.z. 253/2014 V 3046/2014-vklad povolený dňa 6.11.2014-záložné právo v prospech AKCENTA, spožitelní a úvěrní družstvo, /IČO:64946851/,Gačárova třída 312, 500 02 Hradec Králové, organizačná zložka na Slovensku:AKCENTA, spožitelní a úvěrní deuzstvo ,pob.Slovensko /IČO:36866750/, Metodova 7, 821 08 Bratislava-v.z.346/2014

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:** predmet posúdenia bol obhliadnutý a vyhotovený fotodokumentárny záznam z exteriéru dňa 14.09.2021

**d) Technická dokumentácia:** pri miestnej obhliadke bol zistený skutočný stav nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva; v KKM; v predloženej PD overená stavebným úradom pod č. 60/2014-SÚ z 14.02.2014.

Bolo zistené, že nehnuteľnosť je dlhodobo mimo prevádzky, v roku 1996 bola povolená zmena stavby v užívaní modernizáciou a prestavbou objektu s.č. 406 – predná časť pre fy „Szabó – Suveníř“. Podklady na stanovenie podstatných rozmerov pre ohodnotenie bolo prevzaté z predloženej projektovej dokumentácie stavebným úradom v Matúškove.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:** porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom bolo zistené, že sú čiastočne v súlade.

Vlastník alebo iná oprávnená osoba si nespĺnila povinnosť vyplývajúcu z § 19 katastrálneho zákona, kedy je povinná dbať na to, aby všetky údaje katastra týkajúce sa nehnuteľností alebo vlastníka nehnuteľností, ako aj zmeny týchto údajov mohli byť v katastri riadne evidované, a ohlásiť každú zmenu okresnému úradu do 30 dní odo dňa vzniku zmeny alebo zániku rozhodujúcej skutočnosti, a to zápis rozhodnutia o trvalej prestavbe obj. s.č. 406 v Matúškove – predná časť na p.č. 2880“, vydané OÚ pod č. 96/03726 OŽP 871-SP z 20.12.1996, ktorá aj pôvodnú stavbu rodinného domu zmenila na stavbu nebytovú. Uvedené skutočnosti mali vplyv na kategorizáciu objektu pre výpočet VŠH.

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

- Polyfunkčný objekt s.č. 406 na p.č. 2880/2
- Plechový sklad s.č. 406 na p.č. 2881/2
- uličné oplotenie
- vodovodná prípojka
- vodomerná šachta
- kanalizačná prípojka
- prípojka plynu
- prípojka nn
- spevnené plochy
- parcela č. 2880/1 zastavaná pl. o výmere 603 m<sup>2</sup>
- parcela č. 2880/2 zastavaná pl. o výmere 666 m<sup>2</sup>
- parcela č. 2881/1 záhrada o výmere 246 m<sup>2</sup>
- parcela č. 2881/2 zastavaná pl. o výmere 55 m<sup>2</sup>
- parcela č. 2953/1 zastavaná pl. o výmere 527 m<sup>2</sup>

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

nie sú známe

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Matúškovo, polyfunkčný objekt s.č. 406

Polyfunkčný objekt s.č. 406 na parc.č. 2880/2 v k.ú. Matúškovo pozostáva z pôvodnej stavby rodinného domu z roku 1942, ku ktorému bola stavebným úradom v roku 1992 povolená prestavba a prístavba v rozsahu dielňa, sklady, kancelárie, garáž, s výstavnými priestormi a s dvomi apartmánmi, v užšom centre obce Matúškovo. Objekt je čiastočne podpivničený s dvomi nebytovými priestormi. Objekt je jednopodlažný, nad celým objektom je zobytnené podkrovie.



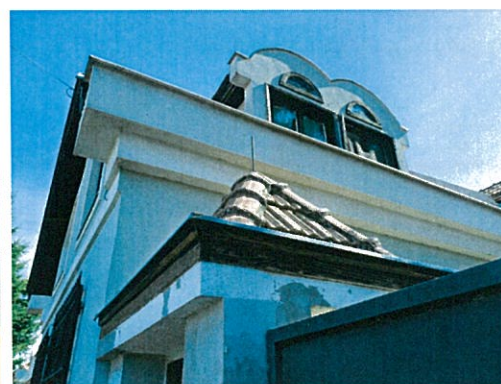
Stavebno-technické riešenie: základové pásy pod obvodovými stenami sú monolitické pásy. Výplňové murivo je murované z tvárnic v hr. 340 mm – 440 mm bez zateplenia. Horizontálne nosné konštrukcie tvoria monolitické stropné dosky. Schody do podlažia sú dvojramenné monolitické, prestrčenie je jednoplášťovou sedlovou strechou s vikiermi ( v časti strešné okná ) na obe strany, krytina je keramická dvojdrážková, oplechovanie je kompletne z pozinkovaného plechu aj parapety, okenné konštrukcie sú drevené s izolačným dvojsklom, v hygienických zariadeniach a v kuchynkách je keramický obklad. Podlaha v predajni a v prevádzke kaderníctva a kozmetiky je z veľkoplošnej keramický obklad, dlažba a zariadenie (sanita) štandardná k roku 1992. Vykurovanie je teplovodné cez radiátory z plynového kotla s prípravou TÚV ( prevzaté z posudku č. 172/2013). Elektroinštalácia svetelná s meraním na objekte. Vnútorň rozvod vody je z pozink. trubiek, kanalizácia je z plastových rúr zo všetkých zariadených predmetov, ohrev teplej vody je zabezpečený zo zásobníka vody v kombinácii s plynovým kotlom. Jednotlivé prevádzky v čase obhliadky neboli zistené či sú prevádzkyschopné, technický stav budovy vykazuje, podľa obhliadky z exteriéru, nepravidelnú až zanedbanú údržbu.

Za objektom s.č. 406 je povolená jednoduchá stavba skladdu s dielňou z plechu na stĺpikoch s plytkou sedlovou strechou.

Pozemok je z ulice oplotený s dvomi bráničkami a bránami na posuvné otváranie s prístupom po spevnených pásoch pre zásobovanie a manipulovanie s tovarom pozdĺž objektu z obidvoch strán. Objekt je pripojený na obecné technické siete (voda, kanalizácia, plyn, vzdušné vedenie nn) a cestnú sieť.

Opotrebenie stavby je vypočítané lineárnou metódou k predpokladanému roku začatia užívania.

V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje prevažujúce, alebo najbližšie podobné prvky vyhotovenia z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny:





**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 812 14 budovy spotrebného priemyslu

KS: 1251 Priemyselné budovy

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Pôvodná stavba z roku 1942

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
23,14*7,0*0,2	32,40
<b>Vrchná stavba</b>	
23,14*7,0*3,0	485,94
<b>Obstavaný priestor pôvodnej stavby</b>	<b>518,34</b>

**Prístavba z roku 1992**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
(29,51*7,0+19,3*6,1)*0,2	64,86
<b>Spodná stavba</b>	
4,8*5,72*2,14	58,76
8,64*6,1*3,35	176,56
<b>Vrchná stavba</b>	
29,51*7,0*3,24	669,29
19,3*6,1*2,885	339,65
<b>Zastrešenie</b>	
23,14*7,0*4,5/2 (pôvodný dom )	364,46
29,51*7,0*4,43/2	457,55
19,3*6,1*3,935/2	231,63
7,2*6,1*4,08/2 (prestrešenie podjazdu)	89,60
<b>Ostatné</b>	
22ks vikier*1,0*1,15*1,8/2	22,77
<b>Obstavaný priestor prístavby</b>	<b>2 475,13</b>

**Prístavba z roku 2014**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
(2,37*6,65+4,37*2,88+4,9*2,91+3,2*8,77+3,22*1,96+3,22*1,18/2)*0,2	15,78
4,95*13,05*0,2	12,92
<b>Vrchná stavba</b>	



78,88*3,0	236,64
4,95*13,05*3,24	209,30
<b>Zastrešenie</b>	
78,88*4,5/2	177,48
4,95*13,05*4,43/2	143,08
<b>Obstavaný priestor prístavby</b>	<b>795,20</b>

**Obstavaný priestor stavby celkom: 3 788,67 m<sup>3</sup>**

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$**

**Koeficient konštrukcie:  $k_k = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	4,8*5,72+8,64*6,1	80,16		(4,8*5,72*2,14+8,64*6,1*3,35)/(4,8*5,72+8,64*6,1)	2,9356
Nadzemné	1	(78,88+23,14*7,0)+(64,6+29,51*7,0)+{(19,3*6,1)}	629,76	Repr.	1*7,0*3,24+{(19,3*6,1*2,885)}/629,76	3,0818
Podkrovné	1	(78,88+23,14*7,0)+(64,6+29,51*7,0)+{(19,3*6,1)+(7,2*6,1)}	673,68		1*7,0*3,24+{(19,3*6,1*2,885)+(7,2*6,1*4,08)}/673,68	3,1469

**Priemerná zastavaná plocha:  $(629,76) / 1 = 629,76 \text{ m}^2$**

**Priemerná výška podlaží:  $(80,16 * 2,9356 + 629,76 * 3,0818 + 673,68 * 3,1469) / (80,16 + 629,76 + 673,68) = 3,11 \text{ m}$**

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 629,76) = 0,9581$**

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,11) = 0,9752$**

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,20	9,60	8,36
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,20	25,20	21,95
3	Stropy	11,00	1,10	12,10	10,53
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,20	7,20	6,27
5	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,26
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,61
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,87
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,61
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,61
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	0,87
13	Okná	5,00	1,20	6,00	5,22
14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	2,87
15	Vykurovanie	4,00	1,10	4,40	3,83
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,22
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,74

19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,74
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,74
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,20	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,10	3,30	2,87
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	2,00	10,00	8,70
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>114,90</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 114,90 / 100 = 1,1490$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,707$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]$$

$$VH = 71,57 €/m^3 * 2,707 * 1,1490 * 0,9581 * 0,9752 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 185,5381 €/m^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Matúškovo, polyfunkčný objekt s.č. 406	1942	79	21	100	79,00	21,00
Prístavba	1992	29	21	50	58,00	42,00
Prístavba	2014	7	21	28	25,00	75,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1942		
Východisková hodnota	185,5381 €/m <sup>3</sup> * 518,34 m <sup>3</sup>	96 171,82
Technická hodnota	21,00 % z 96 171,82 €	20 196,08
Prístavba z roku 1992		
Východisková hodnota	185,5381 €/m <sup>3</sup> * 2475,13 m <sup>3</sup>	459 230,92
Technická hodnota	42,00 % z 459 230,92 €	192 876,99
Prístavba z roku 2014		
Východisková hodnota	185,5381 €/m <sup>3</sup> * 795,20 m <sup>3</sup>	147 539,90
Technická hodnota	75,00 % z 147 539,90 €	110 654,93

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1942	96 171,82	20 196,08
Prístavba z roku 1992	459 230,92	192 876,99
Prístavba z roku 2014	147 539,90	110 654,93
<b>Spolu</b>	<b>702 942,64</b>	<b>323 728,00</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plechový sklad na p.č. 2881/2

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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1992	9,0*6,1	54,9	18/54,9=0,328

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.4 klincované väzníky a ostatné	540
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	<b>Spolu</b>	<b>2355</b>

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	<b>Spolu</b>	<b>295</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,707$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2355 + 295 * 0,328) / 30,1260$	81,38

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1992	29	31	60	48,33	51,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$81,38 \text{ €/m}^2 * 54,90 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	11 489,52

Technická hodnota

51,67% z 11 489,52

5 936,63

## 2.2.2 uličné oplotenie

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	11,70m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	11,70m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	21,06m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	2 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka: a) plechové plné	2 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu:  $7,2+4,5 = 11,70 \text{ m}$ Pohľadová plocha výplne:  $11,7*1,8 = 21,06 \text{ m}^2$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$ 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 [%]
uličné oplotenie	1992	29	31	60	48,33	51,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,70\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 21,06\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 2\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,707 * 0,95$	4 942,22
Technická hodnota	51,67 % z 4 942,22 €	2 553,65

## 2.2.3 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 oceľové 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: 35 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$ 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	1992	29	31	60	48,33	51,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	5 318,56
Technická hodnota	$51,67 \% \text{ z } 5 318,56 \text{ €}$	2 748,10

**2.2.4 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, oceľový poklop, vrátane vybavenia*  
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
 Počet merných jednotiek:  $1,7*1,5*1,2 = 3,06 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,707$   
 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	1992	29	71	100	29,00	71,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,06 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 0,95$	2 000,91
Technická hodnota	$71,00 \% \text{ z } 2 000,91 \text{ €}$	1 420,65

**2.2.5 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:  $40 \text{ bm}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

*Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom*

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	1992	29	31	60	48,33	51,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	2 919,34
Technická hodnota	$51,67 \% \text{ z } 2 919,34 \text{ €}$	1 508,42



## 2.2.6 prípojka plynu

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod  
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody  
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm  
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 15,4 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 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 plynu	1992	29	31	60	48,33	51,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	558,80
Technická hodnota	$51,67 \% \text{ z } 558,80 \text{ €}$	288,73

## 2.2.7 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.g) káblová prípojka vzdušná Al 4\*50 mm\*mm  
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $345/30,1260 = 11,45 \text{ €/bm}$   
 Počet káblov: 1  
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,87 €/bm  
 Počet merných jednotiek: 40 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 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	1992	29	31	60	48,33	51,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40 \text{ bm} * (11,45 \text{ €/bm} + 0 * 6,87 \text{ €/bm}) * 2,707 * 0,95$	1 177,82
Technická hodnota	$51,67 \% \text{ z } 1 177,82 \text{ €}$	608,58

## 2.2.8 spevnené plochy

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégorie:	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 €/m <sup>2</sup> ZP
Počet merných jednotiek:	(6,65+2,88+2,9+4,4*+26,95+36,05)*0,6*4 = 400,94 m <sup>2</sup> ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k <sub>CV</sub> = 2,707
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k <sub>M</sub> = 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	1992	29	11	40	72,50	27,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	400,94 m <sup>2</sup> ZP * 10,95 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,707 * 0,95	11 290,30
Technická hodnota	27,50 % z 11 290,30 €	3 104,83

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Matúškovo, polyfunkčný objekt s.č. 406	702 942,64	323 728,00
Plechový sklad na p.č. 2881/2	11 489,52	5 936,63
uličné oplatenie	4 942,22	2 553,65
vodovodná prípojka	5 318,56	2 748,10
vodomerná šachta	2 000,91	1 420,65
kanalizačná prípojka	2 919,34	1 508,42
prípojka plynu	558,80	288,73
prípojka nn	1 177,82	608,58
spevnené plochy	11 290,30	3 104,83
<b>Celkom:</b>	<b>742 640,11</b>	<b>341 897,59</b>

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a. Analýza polohy nehnuteľností:**

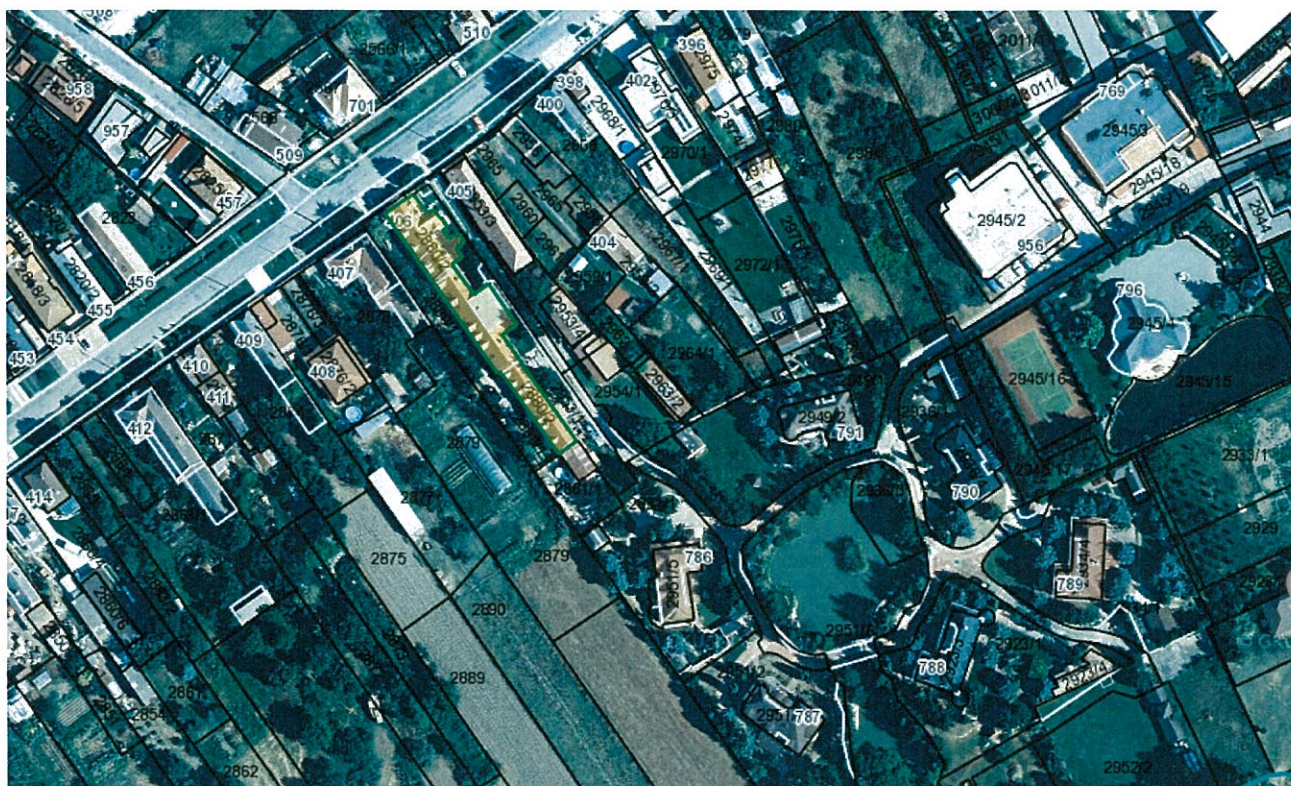
Ohodnocované nehnuteľnosti evidované na LV č.5187 sa nachádzajú v užšom centre obce, v zastavanom území. Prístup do objektu je z boku po spevnenej ploche. Stavba je budovou povolenou užívať na účel polyfunkčný v rozsahu dielňa, sklady, kancelárie, garáž, s výstavnými priestormi a s dvomi apartmánmi.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Posudzovaná nehnuteľnosť bude užívaná v súlade s vydanými kolaudačnými rozhodnutiami a to na dielňu, sklady, kancelárie, garáž, s výstavnými priestormi a s dvomi apartmánmi.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností**

v čase posúdenia sa na nehnuteľnosť viazala ťarcha záložného práva v prospech AKCENTA, spořitelní a úvěrní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, Metodova 7, 821 08 Bratislava.



Informatívna mapa

### 3.1 STAVBY

Platný vykonávací predpis č. 492/2004 Z.z. nezaväzuje znalca k žiadnym limitným vymedzeniam stanovenia **priemerného** koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje vplyv polohy k ostatným faktorom vplývajúcich na všeobecnú hodnotu **v mieste a čase**. Výber jednotlivých koeficientov koreluje s časťou *Všeobecný popis a Analýza polohy nehnuteľnosti*.

Na základe posúdenia trhu s nehnuteľnosťami a kúpnej sily obyvateľstva, polohy nehnuteľnosti a vzťahu k centru, súčasného technického stavu nehnuteľnosti, prevládajúcej zástavby v okolí nehnuteľnosti, príslušenstva nehnuteľnosti, typu nehnuteľnosti, pracovných možností obyvateľstva, skladby obyvateľstva v mieste stavby, orientácie, konfigurácie terénu, pripravenosti inžinierskych sietí, dopravy a občianskej vybavenosti v okolí, kvality životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, územného plánu a rozvoja obce a na základe vlastného názoru znalca, bol stanovený koeficient polohovej diferenciacie s predpokladom, že zodpovedá predajnosti porovnateľnej nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite a v danom čase, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci koná s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: **0,6**

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200

III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,29
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,800	30	54,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b> nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,600	8	4,80
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	0,330	7	2,31
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,200	6	7,20
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,200	10	12,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	6	10,80
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, alebo autobus	IV.	0,330	7	2,31
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,330	10	3,30
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,48
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,060	7	0,42



	žadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,330	4	1,32
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>169,23</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 169,23 / 180$	0,94
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 341\,897,59 \text{ €} * 0,940$	<b>321 383,73 €</b>

**3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**

Ohodnotenie nehnuteľností kombinovanou metódou je vykonané na základe predpokladu, že náklady na prevádzku sú určené %-e z hrubého výnosu s daňou z nehnuteľností s odpismi. Výška hrubých výnosov je stanovená konštantne, miera rizika je vyššia zohľadniac skutočnosť, že objekt nie je flexibilne užívania schopný, je stanovená na úrovni – 5,5 %. Pri ohodnocovaní nehnuteľností výnosovou metódou bol stanovený predpoklad, že budova vykazuje výnos konštantne, počas časovo neobmedzeného obdobia ( max 20 rokov), úroková miera ECB ku dňu posúdenia je 0,0 %, úrokové miery z vkladov obyvateľov sú 0,03%, s 21 % daňou z príjmu pre PO, s 5% podielom výnosu za zastavaný pozemok a so stratou nájmu 10% = 2 rok z predpokladanej max. dĺžky výnosu. Likvidačná hodnota je VŠH stanovená polohovou dif. znížená o náklady spojené predajom (realitná činnosť spojená s reklamou predaja a s poplatkami).

**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA****Hrubý výnos**

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
4x malá prevádzka	12*4	48,00	mes	500,00	24 000,00
administratíva so zázemím	40,53+40,53	81,06	m <sup>2</sup>	84,00	6 809,04
garáž	12	12,00	m <sup>2</sup>	300,00	3 600,00
výstavné priestory	12	12,00	m <sup>2</sup>	100,00	1 200,00
príležitostné ubytovanie 2x apartmán	365*2	730,00	deň	5,00	3 650,00
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>39 259,04</b>

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 39 259,04	1 962,95

**Hrubý výnos stavby: 39 259,04 - 1 962,95 = 37 296,09 €/rok**

**Náklady**

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
daň z nehnuteľností	0,10 % z 742 640,11	742,64
náklady spojené s prevádzkou	15,00 % z 37 296,09	5 594,41
<b>Náklady na údržbu</b>		



bežná údržba	1,00 % z 37 296,09	372,96
<b>Správne náklady</b>		
správa a účtovníctvo	10,00 % z 37 296,09	3 729,61
<b>Odpisy</b>		
vodovodná prípojka	5 318,56 * 0,0639 / ( 60 ZZ )	5,66
kanalizačná prípojka	2 919,34 * 0,0639 / (60 ZZ )	3,11
vodomerná šachta	2 000,91 * 0,0639 / ( 100ZZ )	1,28
prípojka plynu	558,80 * 0,0639 / ( 60 ZZ )	0,60
prípojka nn	1 177,82 * 0,0639 / ( 60 ZZ )	1,25
spevnené plochy	5 645,15 * 0,0639 / (40 ZZ )	9,02
uličné oploštenie	4 942,22 * 0,0639 / ( 60 ZZ )	5,26
Matúškovo, polyfunkčný objekt s.č. 406	648 493,38 * 0,0639 / ( 100 ZZ )	414,39
Plechový sklad na p.č. 2881/2	11 489,52 * 0,0639 / ( 60 ZZ )	12,24
<b>Náklady spolu:</b>		<b>10 892,43</b>

<b>Odhad straty</b>		
<b>Názov</b>	<b>Výpočet</b>	<b>Spolu [€/rok]</b>
Odhad straty	10% z 37 296,09	3 729,61

<b>Disponibilný výnos</b>			
<b>Hrubý výnos stavby [€/rok]</b>	<b>Náklady [€/rok]</b>	<b>Odhad straty [€/rok]</b>	<b>Odčerpateľný zdroj [€/rok]</b>
37 296,09	10 892,43	3 729,61	22 674,05

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	<i>Neobmedzená</i>
Základná úroková sadzba ECB:	<i>i = 0,05 %/rok</i>
Miera rizika:	<i>r = 5,75 %/rok</i>
Zaťaženie daňou z príjmu:	<i>d = 1,54 %/rok</i>
Úroková miera:	<i>u = 0,05 + 5,75 + 1,54 = 7,34 %/rok</i>
Kapitalizačný úrokomer:	<i>k = 7,34 / 100 = 0,0734</i>

$$HV = (OZ / k) = 22 674,05 / 0,0734 = 308 910,76 \text{ €}$$

### 3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 341 897,59 €

Výnosová hodnota (HV): 308 910,76 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{341 897,59 - 308 910,76}{308 910,76} \right| * 100 = 10,68\%$$

Váha technickej hodnoty:  $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty:  $a = 2,07$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\check{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\check{S}H_s = \frac{(2,07 * 308 910,76) + (1 * 341 897,59)}{2,07 + 1} = 319 655,66 \text{ €}$$

### 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	321 383,73
Kombinovaná metóda	319 655,66

*Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie, kombinovaná metóda pri dosadení odborne odhadnutých výnosov a nákladov stanovila VŠH porovnateľne, VŠH pozemkov bola zahrnutá vo výpočte.*

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom posúdenia sú prevažne zastavané pozemky stavbami alebo dvorom, všetky sú evidované v súbore registra „C“, v zastavanom území obce Matúškovo, v katastrálnom území Matúškovo, v lokalite určenej pre bývanie s doplnkovou funkciou pre výrobu a skladdovanie.

Všeobecná hodnota pozemku bola vypočítaná iba metódou polohovej diferenciacie:

- koeficient všeobecnej situácie a koeficient dopravných vzťahov zohľadnil polohu v zastavanej časti obce, v lokalite s vysokou intenzitou využitia, inžinierske siete ( voda, nn, plyn, kanalizácia a pod. )

- v koeficiente technickej infraštruktúry bolo zohľadnené, že pozemky sú v dosahu verejných inžinierskych sietí a sú na ne pripojené, územie je dobudované technickou a dopravnou infraštruktúrou

- v koeficiente obchodnej a priemyselnej polohy bol zohľadnený súhlas obce s umiestnením ľahkej výroby s príslušenstvom (sklady, garáž, dielne, výstavné priestory, ubytovanie a pod.)

Pozemky sú rovinaté, p.č. 2880/2 a 2881/2 sú celé zastavané stavbou súp.č. 406, nepravidelného tvaru. Posudzované pozemky sú max. využívané.

Východisková hodnota pre obec je podľa klasifikácie obce a počtu obyvateľov (Matúškovo do 2 000 obyv.); všetky vplyvy boli posúdené vo vzájomných súvislostiach.

Koeficient povyšujúci a redukujúci – nebol uplatnený z dôvodu uplatnenia poznámky stanovenej vo vyhláške č. 492/2004 Z.z.: *Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta Galanta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.*

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 k.ú. Matúškovo

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2880/1	zastavaná plocha a nádvorie	603,00	1/1	603,00
2880/2	zastavaná plocha a nádvorie	666,00	1/1	666,00
2881/1	záhrada	246,00	1/1	246,00
2881/2	zastavaná plocha a nádvorie	55,00	1/1	55,00
2953/1	zastavaná plocha a nádvorie	527,00	1/1	527,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>2 097,00</b>

Obec:

Matúškovo

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 3,98 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ 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	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,85 * 1,40 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,1658
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,98 \text{ €/m}^2 * 2,1658$	8,62 €/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2880/1	$603,00 \text{ m}^2 * 8,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 197,86
parcela č. 2880/2	$666,00 \text{ m}^2 * 8,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 740,92
parcela č. 2881/1	$246,00 \text{ m}^2 * 8,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 120,52
parcela č. 2881/2	$55,00 \text{ m}^2 * 8,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	474,10
parcela č. 2953/1	$527,00 \text{ m}^2 * 8,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 542,74
<b>Spolu</b>		<b>18 076,14</b>

**3.2.2 VÝNOSOVÁ METÓDA****3.2.2.1 k.ú. Matúškovo**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2880/1	zastavaná plocha a nádvorie	603,00	1/1	603,00
2880/2	zastavaná plocha a nádvorie	666,00	1/1	666,00
2881/1	záhrada	246,00	1/1	246,00
2881/2	zastavaná plocha a nádvorie	55,00	1/1	55,00
2953/1	zastavaná plocha a nádvorie	527,00	1/1	527,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>2 097,00</b>

**Hrubý výnos**

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [€/MJ]	Nájomné spolu [€]
nájom	2097	m <sup>2</sup>	2 097,00	0,66	1 373,54
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>1 373,54</b>
<b>Disponibilný výnos</b>					
Rok	Hrubý výnos [€]	Náklady [€]	Disponibilný výnos [€]		
Všetky	1 373,54	0,00	1 373,54		

**Výpočet výnosovej hodnoty**

Doba kapitalizácie:

*Neobmedzená*

ÚROKOVÁ MIERA:

Zaťaženie daňou z príjmu:

*d = 1,54 %*

Základná úroková sadzba ECB:

*i = 0,03 %*

Miera rizika:

*r = 5,75 %*

Kapitalizačný úrokomer:

*k = (0,03+5,75+1,54) / 100 = 0,0732*

Výnosová hodnota pozemku

$$V\dot{S}H_{poz} = \frac{OZ}{k} = \frac{1\,373,54}{0,0732} = 18\,764,21 \text{ €}$$

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 2880/1	603,00 m <sup>2</sup> * 8,95 €/m <sup>2</sup> * 1/1	5 395,72
parcelsa č. 2880/2	666,00 m <sup>2</sup> * 8,95 €/m <sup>2</sup> * 1/1	5 959,45
parcelsa č. 2881/1	246,00 m <sup>2</sup> * 8,95 €/m <sup>2</sup> * 1/1	2 201,24
parcelsa č. 2881/2	55,00 m <sup>2</sup> * 8,95 €/m <sup>2</sup> * 1/1	492,15
parcelsa č. 2953/1	527,00 m <sup>2</sup> * 8,95 €/m <sup>2</sup> * 1/1	4 715,66
<b>Spolu</b>		<b>18 764,21</b>

**3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	18 076,14
Výnosová metóda	18 764,21

*Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie*

**4. NÁJMY****4.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****4.1.1 k.ú. Matúškovo**VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciaciou:

8,620 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície:

20 rokov

Úroková miera:

0,03 %

Daň z príjmu:

21 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:

1,21

Počet MJ pozemku:

2 097,00 m<sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 8,620 * \left[ \frac{(1+0,0003)^{20} * 0,0003}{(1+0,0003)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 0,523 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 2\,097,00 \text{ m}^2 * 0,523 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,096,73 \text{ €/rok}$$

### III. ZÁVER

**1.Otázky zadávateľa:** stanoví znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na LV č. 5187 k.ú. Matúškovo, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov ako podklad k dobrovoľnej dražbe

**2.Odpovede na otázky:** všeobecná hodnota polyfunkčnej budovy súp.č. 406 a pozemkov par.č. 2880/1-2; 2881/1-2 a 2953/1 k.ú. Matúškovo, obec Matúškovo, okres Galanta je vrátane dane z pridanej hodnoty

**339 000,- €**

*Slovom: Tristotridsaťdeväťtisíc Eur*

#### Rekapitulácia všeobecných hodnôt:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Matúškovo, polyfunkčný objekt s.č. 406	304 304,32
Plechový sklad na p.č. 2881/2	5 580,43
uličné oplotenie	2 400,43
vodovodná prípojka	2 583,21
vodomerná šachta	1 335,41
kanalizačná prípojka	1 417,91
prípojka plynu	271,41
prípojka nn	572,07
spevnené plochy	2 918,54
<b>Pozemky</b>	
k.ú. Matúškovo - parc. č. 2880/1 (603 m <sup>2</sup> )	5 197,86
k.ú. Matúškovo - parc. č. 2880/2 (666 m <sup>2</sup> )	5 740,92
k.ú. Matúškovo - parc. č. 2881/1 (246 m <sup>2</sup> )	2 120,52
k.ú. Matúškovo - parc. č. 2881/2 (55 m <sup>2</sup> )	474,10
k.ú. Matúškovo - parc. č. 2953/1 (527 m <sup>2</sup> )	4 542,74
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>339 459,87</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>339 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tristotridsaťdeväťtisíc Eur</b>	

Bratislave, 04.10.2021

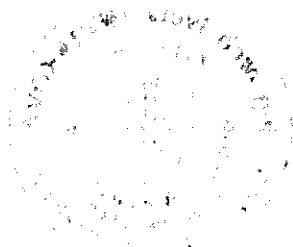


Ing. arch. Iveta Horáková  
znalkyňa



#### IV. Prílohy:

- Výpis z katastra nehnuteľností (cez KP) LV č. 5187 k.ú. Matúškovo z 02.09.2021
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy cez kataster portál na str. 15 v posudku
- geometrický plán č. 05-05/2012 pod č. 1311/2012 z 19.11.2012
- dodatočné povolenie stavby vydané OÚŽP v Galante pod č. 637/92 z 3.6.1992
- povolenie užívať stavbu vydané OÚŽP v Galante pod č. 890/92 z 3.8.1992
- povolenie užívať stavbu – predná časť, vydané OÚ pod č. 96/03726 OŽP 871-SP z 20.12.1996
- dodatočné povolenie s povolením užívať stavbu č. 60/2014-SÚ z 14.02.2014
- rozhodnutie o pridelení súpisného čísla pod č.j. 73/2014-SÚ z 03.03.2014
- rozhodnutie o pridelení súpisného čísla pod č.j. 97/2014-SÚ z 20.02.2014
- stanovisko Obce Matúškovo o potvrdení užívania stavby z 23.09.2021
- PD z 1/2013 – architektúra, overená stavebným úradom



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Galanča  
 Obec: MATUŠKOVŤ  
 Katastrálne územie: Matuškovce

Dátum vyhotovenia 02.09.2021  
 Čas vyhotovenia: 12:18:37

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5187**  
 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELÝ REGISTRA "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2880/1	603	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2880/2	666	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
2881/1	246	záhrada	4	1		
2881/2	55	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
2953/1	527	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

**Legenda:**

- Spôsob využitia pozemku:  
 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom  
 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom  
 18 - Pozemok, na ktorom je dvor  
 4 - Pozemok prevážne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestujú zelenina, ovocie, okrasná nižka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny  
 Umiestnenie pozemku:  
 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
406	2880/2	10	rodinný dom s prístavbou	1	
406	2881/2	20	hospodárska budova	1	

**Legenda:**

- Druh stavby:  
 10 - Rodinný dom  
 20 - Iná budova  
 Kód umiestnenia stavby:  
 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVĽAVNÉ OSOBY**

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník  
 1 LS PLUS s.r.o., Korzo Bélu Bartóka 16, Dunajská Streda, PSČ 929 01, 1 / 1  
 SK

**IČO :**

46967362

**Informatívna poznámka**

v LV č.2835 je podľa V 2669/2014 vklad povolený dňa 15.7.2014.Zmluva o zriadení vecného bremena poznačené v prospech spoločnosti LS PLUS s.r.o. IČO:46967362/ spochybňuje v práve prechodu pešo a prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok parc.č.2953/8 a 2954/6 ako aj vecné bremeno spochybňuje v práve prechodu pešo a prejazdu motorovým vozidlom a stavbnými mechanizmami v prospech každodobého vlastníka pozemkov s parc.č.2880/1,2880/2,2881/1,2881/2 a stavieb s.č.406 na parc.č.2880/2 a s.č.406 na parc.č.2881/2-v.z.257/2014

**Informatívna poznámka**

P2-507/2016 - Akcenta, spoločnosť a úverní družstvo - oznámenie o začatí výkonu záložného práva - č.j. WOJLS.PLUS s.r.o. / 2016 zo dňa 29.11.2016 predajom zálohu na dražbu - zákaz nakladať s nehnuteľnosťami - č.z.405/2016

**Informatívna poznámka**

Oznámenie o dražbe formou dobrovoľnej dražby, navrhovateľ: AKCENTA, spoločnosť a úverní družstvo, IČO: 64946851 - č.z.120/2017

**Informatívna poznámka**

P2-366/2017-Dražobná spoločnosť Aukčný dom Zámocká, s.r.o., Bratislava - Oznamenie o opakovanej dražbe, navrhovateľ: Časokoslovenské úverní družstvo, pobočka Slovensko,

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

**IČO :**

46967362

**Titul nadobudnutia**

V 2829/2014 vklad povolený dňa 15.7.2014-Kúpna zmluva-v.z.258/2014

**Titul nadobudnutia**

Z 2851/2017 - Dražobná spoločnosť, Aukčný dom Zámocká, s.r.o. - N 758/2017 -

Osviedčenie o priebehu dražby zo dňa 22.6.2017.-dražba neúspešná - č.z. 162/2017 -

Z 4403/2017 - Dražobná spoločnosť, Aukčný dom Zámocká, s.r.o. - N 822/2017 -

Osviedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby zo dňa 6.10.2017.-dražba neúspešná - č.z. 259/2017

**Tituly nadobudnutia LV:**

Geometrický plán č. 05-05/2012 - č.z. 67/2014

Geometrický plán č. 05-05/2012 - č.z. 67/2014

Geometrický plán č. 05-05/2012 - č.z. 67/2014

Geometrický plán č. 05-05/2012 - č.z. 67/2014

Z 957/2014 - OcÚ Matuškovce č. 97/2014, 73/2014 z 14.2.2014 - rozhodnutie o určení súpisného čísla - č.z. 67/2014

Z 957/2014 - OcÚ Matuškovce č. 97/2014, 73/2014 z 14.2.2014 - rozhodnutie o určení súpisného čísla - č.z. 67/2014

Z 957/2014 - OcÚ Matuškovce č. 97/2014, 73/2014 z 14.2.2014 - rozhodnutie o určení súpisného čísla - č.z. 67/2014

Z 957/2014 - OcÚ Matuškovce č. 97/2014, 73/2014 z 14.2.2014 - rozhodnutie o určení súpisného čísla - č.z. 67/2014

Z 957/2014 - OcÚ Matuškovce č. 97/2014, 73/2014 z 14.2.2014 - rozhodnutie o určení súpisného čísla - č.z. 67/2014

Z 957/2014 - OcÚ Matuškovce č. 97/2014, 73/2014 z 14.2.2014 - rozhodnutie o určení súpisného čísla - č.z. 67/2014

Z 957/2014 - OcÚ Matuškovce č. 97/2014, 73/2014 z 14.2.2014 - rozhodnutie o určení súpisného čísla - č.z. 67/2014

**ČASŤ C: ŤARCHY**

**Por.č.:**

Pod V 2809/2014, vklad povolený 11.7.2014, vklad záložného práva v prospech : AKCENTA, spoločnosť a úverní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, Metodova 7, 821 08 Bratislava - č.z. 253/2014

Pod V 2809/2014, vklad povolený 11.7.2014, vklad záložného práva v prospech : AKCENTA, spoločnosť a úverní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, Metodova 7, 821 08 Bratislava - č.z. 253/2014

Pod V 2809/2014, vklad povolený 11.7.2014, vklad záložného práva v prospech : AKCENTA, spoločnosť a úverní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, Metodova 7, 821 08 Bratislava - č.z. 253/2014

Pod V 2809/2014, vklad povolený 11.7.2014, vklad záložného práva v prospech : AKCENTA, spoločnosť a úverní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, Metodova 7, 821 08 Bratislava - č.z. 253/2014

Pod V 2809/2014, vklad povolený 11.7.2014, vklad záložného práva v prospech : AKCENTA, spoločnosť a úverní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, Metodova 7, 821 08 Bratislava - č.z. 253/2014

Pod V 2809/2014, vklad povolený 11.7.2014, vklad záložného práva v prospech : AKCENTA, spoločnosť a úverní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, Metodova 7, 821 08 Bratislava - č.z. 253/2014

Pod V 2809/2014, vklad povolený 11.7.2014, vklad záložného práva v prospech : AKCENTA, spoločnosť a úverní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, Metodova 7, 821 08 Bratislava - č.z. 253/2014

Pod V 2809/2014, vklad povolený 11.7.2014, vklad záložného práva v prospech : AKCENTA, spoločnosť a úverní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, Metodova 7, 821 08 Bratislava - č.z. 253/2014

Pod V 2809/2014, vklad povolený 11.7.2014, vklad záložného práva v prospech : AKCENTA, spoločnosť a úverní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, Metodova 7, 821 08 Bratislava - č.z. 253/2014

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

**Poznámka:**

Bez zápisu.

C

C

Výkaz výmer									
Doterajší stav				Zmeny			Nový stav		
Číslo	Výmera	Druh pozemku	D	k	od	Výmera	Druh pozemku	Vlastník	
Pk vl.	Parcely		Parcely	Parcely	Parcely	ha		(iná opráv.osoba)	
LV	Pk	KN	číslo	číslo	číslo	m <sup>2</sup>	Kód	adresa, ( sídlo )	

12 - Pozemok na katastr 34 0822

16 - Rodinný dom  
28 - Iba dvorak

Základná skica

Geometrický plán je podľakladom na právne úkony, keď údajne doterajšoba stavu, výkazu výmer sa zrobné s údajmi platných výpisov z knastra neluud' hosti

<b>Vyhoviteľ</b> <b>Blazseková Alžbeta</b> sídkenný gmet Mierové nám.4, Galanta e-mail: blazsek@pobox.sk IČO: 17540493		Kraj: Trnavský Okres: Galanta Obec: Matúškovo Katastrálne územie: Matúškovo Číslo plánu: 05-05/2012 Mňapový list č.: Galanta 0-1/31	Úradne overení Mena: Ing. Barbara Hlavatá Dňa: 19-11-2017 Číslo: 1317/2017
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> zameranie stavieb na p.č. 2880/2, 2881/2, 2953/3-5, 2954/2-3, 2963/2		Úradne overení Mena: Ing. Ernest Hollósi Dňa: 8.11.2012 Číslo:	
Vyhoviteľ Mena: Blazseková Alžbeta Dňa: 17.5.2012 Nové hranice boli v prírode označené súradnicami Základná konštrukcia Základná podrobného merania (meranský náčrt) č. 918 Súradnice bodov označených číslom a ostatné meranské údaje sú uložené vo včabenej dokumentácii		Úradne overenie podľa n.č. zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Pechatka a podpis		Pechatka a podpis	

Výkaz výmer

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
PK-VI. LV	Číslo Parcely	Výmera ha   m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Druh pozemku	D i e l -	k parcele m <sup>2</sup> čísto	od parcely m <sup>2</sup> čísto	Číslo parcely	Výmera ha   m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Vlasník (iná opráv.osoba) adresa, ( sídlo )			
												ha	m <sup>2</sup>	číslo
1321	2880	1153	zastav. plocha	zastav. plocha	2880/1	671	zastav. plocha	2880/1	671	zastav. plocha	doterajší			
1321	2953/1	651	zastav. plocha	zastav. plocha	2880/2	651	zastav. plocha	2880/2	651	zastav. plocha	Szabó Lászlav Matuskova st.375			
1321	2881	441	zastav. plocha	zastav. plocha	2953/1	521	zastav. plocha	2953/1	521	zastav. plocha	doterajší			
2815	2953/2	301	záhrada	záhrada	2881/1	246	záhrada	2881/1	246	záhrada	detto			
		812	zastav. plocha	zastav. plocha	2881/2	55	zastav. plocha	2881/2	55	zastav. plocha	Szabó Lászlav Matuskova st.375			
2815	2953/3	459	záhrada	záhrada	2953/2	459	záhrada	2953/2	459	záhrada	doterajší			
2815	2951/4	520	záhrada	záhrada	2953/3	241	záhrada	2953/3	241	záhrada	Szabó Lászlav Matuskova st.375			
		113	zastav. plocha	zastav. plocha	2953/4	113	zastav. plocha	2953/4	113	zastav. plocha	detto			
2815	2951/5	16	zastav. plocha	zastav. plocha	2953/5	16	zastav. plocha	2953/5	16	zastav. plocha	detto			
2815	2954/1	441	záhrada	záhrada	2954/1	441	záhrada	2954/1	441	záhrada	doterajší			
2815	2954/2	50	záhrada	záhrada	2954/2	50	záhrada	2954/2	50	záhrada	Szabó Lászlav Matuskova st.375			
2815	2954/3	15	záhrada	záhrada	2954/3	15	záhrada	2954/3	15	záhrada	detto			
2815	2951/1	31	záhrada	záhrada	2951/1	31	záhrada	2951/1	31	záhrada	doterajší			
2815	2951/2	55	záhrada	záhrada	2951/2	55	záhrada	2951/2	55	záhrada	Szabó Lászlav Matuskova st.375			
Spolu :		3581							3581					

Stav právny je totožný s registrom C KN

Podnázva:  
Kocerykuvenci p.o.2961/p.o.2951/2, a p.o.2951/2 je známa úplnosť 40 % iba na základe rozhodnutia orgánu ochrany úrf podľa zák.č.20/2004 z.z.

Legenda:  
541 spôsob vyhlásenia - Zonácia predĺženie v zastavanom území čca alebo v záhradkárskej osade, na ktorou sa poskytuje zelenina, ovocie, okrasná ríža a vysoká zeleň a iné prírodnospôsobné plodiny  
15 - Pozemok na ktorom je postavený bytový budova označená súpisným číslom  
17 - Pozemok na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom



Číslo: O. b. Ž. P. 637/92 V. Galanta dňa 3.6.1992

## ROZHODNUTIE

Obvodný úrad životného prostredia — oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy v Galante podľa § 88 ods. 1 písm. b) zák. č. 50/1978 Zb. vydáva stavebníkovi: HANĽOS ATTILA a manželka JULIANA r. SZABOVÁ bytom Galanta, SEP 1001 dodatočné povolenie

pre stavbu: sklady a dišňa, objekt sčasti podprívrnkový, so sedlovou strechou, s vyúštitím podkrovia, s napojením na ele. sieť, o rozmeroch 16 x 5,9 čb

na pozemku parc. č. 2881 kat. úz. Galanta  
Obec Galanta - Matúškovo - prístavba k objektu s. č. 406  
Náklad stavby podľa rozpočtovej dokumentácie je: 1.200.000,- Kčs  
Projektovú dokumentáciu spracoval: Projektcia ŠaJa  
Stavbu budú prevádzať: stavebník svojpomocne  
Za odborné vedenie a uskutočnenie stavby sú zodpovední: Szabo Štefan, Revolučná 971/20 Galanta

- 1. Vyššie uvedená akcia sa povoľuje s týmito podmienkami:
- 2. Stavba bude upravená a dokončená podľa schválenej PD
- 3. Pri uskutočnení stavby je potrebné dodržiavať predtisy výkajca sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať o ochranu zdieľajú osobá na stavenisku.
- 4. Stavba bude dokončená najneskôr do: 09.92
- 5. Investor je povinný oznámiť tuzajšiemu stavebnému úradu 15 dní pred predpokladaným ukončením stavby, keby bude stavba pripravená na uvedenie do trvalej prevádzky. Vzhľadom na zákon a § 39 vyhl. č. 85/1978 Zb.
- 6. Ďalšie podmienky: nie je potrebné určiť.

## O d o v o d n e n i e

Stavebník: HANĽOS ATTILA

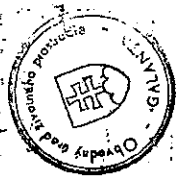
základ stavbu: sklady a sklady pri objektoch s. č. 406 Galanta  
bez riadneho stavebného povolenia. Obvodný úrad ŽP — odd. ÚRÁŠS v Galante ako príslušný stavebný úrad začal o tejto stavbe konať podľa § 88 ods. 1 písm. b) zák. č. 50/1978 Zb. Podľa tohto ustanovenia stavebný úrad skúmal, či existencia stavby nie je v rozpore so záujmami spoločnosti.

Po posúdení z hľadiska zámerov a cieľov územného plánovania, starostlivosti o životné prostredie a jednotnej technickej politiky vyjadrenej vo vyhl. č. 83/1978 Zb. v znení vyhl. č. 45/1979 Zb. dospel k záveru, že stavba nie je v rozpore s týmito záujmami. To potvrdili aj základné stanoviská orgánov, ktoré hája všeobecné záujmy podľa osobitných predpisov.

Rozhodnutie o odňatí pôdy poľnohospodárskej výroby vydal: OÚŠ Galanta dňa 13.5.1992 (č. 18-100/92)

Protí tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolať sa sa podáva na Obvodnom úrade ŽP v Galante

Vypracoval: Ing. Moravcová  
Prednostka úradu: Ing. arch. Vojtech Volkovský



- 1. Obečný úrad v Matúškove
- 2. Geodézia Galanta
- 3. Územníci konania: Szabo Štefan, Revolučná 971  
Bátor Ondrej, Matúškovo 407  
Szabo Ladislav, Matúškovo 405



ORBOVDNÝ ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA V Galante  
- oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy -

Číslo: ObčZP 890/92 V Galante dňa 3.8.1992

Vac: HANTOS Attila a manželé, Juliana r. Szabová, Galanta SNP 1001  
Prístavba a prístavba objektu v Matúškove

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia.

### KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Obvodný úrad ZP - odd. Úz. rozvoja a štátnej správy, Galanta, § 597/90 Zb. ako príslušný stavebný úrad podľa § 22 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a na základe výsledkov ústneho kolaudačného posudzovania návrhu zo dňa 13.7.1992 a na základe kladného stanoviska naprá spojeného s miestnym šetrením dňa 28.7.1992 a na základe kladného stanoviska ÚRS Galanta zo dňa 28.7.1992 o tom, že prevádzkové zariadenia sú spôsobilé na bezpečnú splnulosť predvidzku podľa zákona č. 50/1976 Zb. § 82 ods. 1

Prísluší povoliť užívanie stavby: **FABRIKA NA VÝROBU ŽELEZNÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRÁVKOV** v katastrálnom území Matúškovo, pozostávajúcej z objektov: **dielňa, sklady a kancelárie pre firmu "Szabó - Souvrbít"** v Matúškove, okres Galanta, pop. číslo 405, postavenú na pozemku parc. č. podľa stavu EN (PK) 2890, 2891 a to od dňa nadobudnutia katastrálneho územia Matúškovo, a to podľa tohto rozhodnutia podľa stavebného povolenia vydaného ObčZP Galanta zo dňa 20.5.1991 a 3.6.1992 pod čísl. ObčZP 251/91 a 637/92 s prípadnými zmenami bez zmeny schválenými dňa bezpredmetu pod čísl. Vymedzenie účelu užívania stavby [jej časti] sa určuje takto:

Stavba obsahuje: V rámci prístavby bola realizovaná stavba so sedlákov strechou, a časti podpriemerná a využitím podkrovia a to ako kancelária a skladové priestory, na prízemí dielňa so spoločnou časťou pre zamestnancov, a napojením na vodú a elektrickú sieť, odbornizovaním do žumpy

Pre užívanie stavby: dielňa, sklady a kancelárie. Tunajší stavebný úrad podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. a § 43 ods. 2 vhl. č. 85/1976 Zb. určuje tieto podmienky: dokončiť povrchovú úpravu stavby suteréna.

Prí miestnom šetrení zistené drobné nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách: do 11.8.1992

Prí tomto sa súčasne ukladá uvedenému stavebníkovi, aby odstránenie závad oznámil tunajšiemu stavebnému úradu písomne do ... dni po uplynutí určenej lehoty.

### Dôvody:

Investor: Hantos Attila a manželé.  
Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu prístavby a prístavba objektu.  
Prístavba postavená v súlade s § 39 vhl. č. 85/1976 Zb. na základe územného rozhodnutia vydaného zo dňa bez čísl. pod: ÚRS Galanta.  
Stavebný úrad vykonal dňa 28.7.1992 kolaudačné konanie stavby za účasti investora a ostatných zainteresovaných ÚRS Galanta.

Prí tomto bolo zistené, že stavba bola prevedená podľa uvedeného stavebného povolenia vydaného ObčZP Galanta.  
Prí splnení podmienky územného rozhodnutia. Užívaním stavby nie je ohrozený život a zdravie osôb a životné prostredie. uvedená na 1. strane rozhodnutia.

Prí tomto bolo zistené, že stavba bola prevedená podľa uvedeného stavebného povolenia vydaného ObčZP Galanta.  
Prí splnení podmienky územného rozhodnutia. Užívaním stavby nie je ohrozený život a zdravie osôb a životné prostredie. uvedená na 1. strane rozhodnutia.

Prí tomto bolo zistené, že stavba bola prevedená podľa uvedeného stavebného povolenia vydaného ObčZP Galanta.  
Prí splnení podmienky územného rozhodnutia. Užívaním stavby nie je ohrozený život a zdravie osôb a životné prostredie. uvedená na 1. strane rozhodnutia.

Prí tomto bolo zistené, že stavba bola prevedená podľa uvedeného stavebného povolenia vydaného ObčZP Galanta.  
Prí splnení podmienky územného rozhodnutia. Užívaním stavby nie je ohrozený život a zdravie osôb a životné prostredie. uvedená na 1. strane rozhodnutia.



Prí tomto bolo zistené, že stavba bola prevedená podľa uvedeného stavebného povolenia vydaného ObčZP Galanta.  
Prí splnení podmienky územného rozhodnutia. Užívaním stavby nie je ohrozený život a zdravie osôb a životné prostredie. uvedená na 1. strane rozhodnutia.





06/96/03726 OŽP 871 - SP V Galante dňa 20.12.1996

HANTOS a manželka JULIANA, bytom SNP 1001, Galanta Na vykonanie kolaudačného rozhodnutia	871 827 Prílohy:
---	------------------------

### R O Z H O D N U T I E

Attila Hantos a manželka, bytom Galanta, SNP 1001, podal dňa 1996 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu modernizácia a prestavba obj. s. č. 406 - predná časť. Táto stavba je vydaná stavebným povolením Obvodným úradom životného prostredia oddelením územného rozvoja a štátnej stavebnej správy v Galante dňa 31.8.1992 pod č. ObÚŽP 1093/92.

Obdobie životného prostredia Okresného úradu v Galante ako územný stavebný úrad v zmysle § 117 stavebného zákona č. 50/1976 Územným plánovaním a stavebnom poriadku v znení zákona č. 90/90 Zb. v znení zákona 262/92 Zb. a podľa zákona č. 222/1996 o organizácii miestnej štátnej správy, posúdil návrh a podľa § 68, § 1 stavebného zákona v znení jeho noviel

**P O V O L U J E**  
 Attilovi Hantosovi a manželke Juliane  
 užívanie stavby

Modernizácia a prestavba obj. s. č. 406 v Matúškove predná časť  
 osadená na parc. č. 2880, k. ú. Galanta, obec Matúškovo

V rámci prestavby v prednej časti objektu sa vytvorili skladoviska a skladové priestory pre ty Srabo-Suvanix a v podlaží sa dve izby slúžiace na prechodné ubytovanie návštevníkov. Vzhľadom na to, že objekt je v súčasnosti realizovaný už v rámci celého objektu, miestom zisťovaním v kolaudačnom konaní nehodí na stavbu kolaudačnej zadnej časti.

1. Hantos Attila a manželka, SNP 1001, Galanta

Na vedomie:

- 2. Obecný úrad Matúškovo
- 3. ŽÚ Galanta
- 4. OÚ odb. ŽP, OPO Galanta

Vypracuje: Ing. Morvayová  
tel. 46-95

Obecný úrad v Matúškove potvrdzuje, že kópia kolaudačného rozhodnutia presne súhlasí s originálom.

**OBECNÝ ÚRAD  
 MATÚŠKOVE**  
 Attila Hantos

V. Matúškove dňa 1.12. 1996

prístupné len z exteriéru. Úroveň podlahy prístavby je riešená na úrovni podlahy hlavnej stavby.

Dispozičné riešenie prístavby:

- SO1\_A prístrešok hala
- SO1\_B prizemie: izba
- podkrovia: izba
- SO1\_C prizemie: sklad
- SO1\_D prizemie: dve haly
- podkrovia: izba

Plochy prístavby k rodinnému domu:

- zastavaná plocha: ..... 229,36 m<sup>2</sup>
- užitková plocha: ..... 186,58 m<sup>2</sup>
- obýtna plocha: ..... 75,14 m<sup>2</sup>

Plochy rodinného domu s prístavbou celkom:

- zastavaná plocha: ..... 666,00 m<sup>2</sup>
- užitková plocha: ..... 1138,34 m<sup>2</sup>
- obýtna plocha: ..... 165,00 m<sup>2</sup>

V rámci prístavby sa rozšírila vnútorná elektroinštalácia, ústredné kúrenie z hlavnej stavby.

Záverom sa podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona povoľuje užívanie stavby.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: neboli podané námietky.

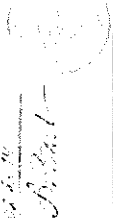
Odôvodnenie

Na základe žiadosti stavebníkov zo dňa 03.02.2014 zahájila Obec Matúškovo, ako príslušný stavebný úrad konanie o dodatčnom povolení stavby spojenom s kolaudačným konaním a oznámením č. 60/2014-SÚ zo dňa 04.02.2014 nariadila listne pojednávanie. Dodatčné stavebné konanie bolo spojené s kolaudačným konaním z dôvodu, že stavebník doložil doklady, ktoré preukazujú užívanie schopnosť stavby.

Na základe ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebný úrad skúmal, či stavba nie je v rozpore so záujmami spoločnosti. Tiež bolo preskúmané, že prístavba je uskutočnená na pozemku stavebníka, čím nebola naplnená skutková podstata trostného činu nepovolených stavieb na cudzích pozemkoch.

Prí miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené drobné nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách: Povrchovú úpravu fasády časti „SO1\_D“ realizovať do konca septembra 2014.

Podľa predloženej projektovej dokumentácie skutočného prevedenia podkrovia časti „SO1\_D“ bolo prístupné len z exteriéru pomocou rebríka a okenné otvory boli bez výplní. Ku


  
**OBEC MATÚŠKOVO**
  
 925 01 Matúškovo, s.č. 138

V Matúškove 14.02.2014

Vec

Attila Hantos a manželka Juliana, obaja bytom s.č. 790, 925 01 Matúškovo  
- žiadosť o dodatčné povolenie stavby spojené s kolaudačnou stavbou

DODATOČNÉ POVOLENIE STAVBY

Attila Hantos a manželka Juliana, obaja bytom s.č. 790, 925 01 Matúškovo, podali dňa 03.02.2014 žiadosť o dodatčné stavebné povolenie na stavbu „Prístavba k rodinnému domu s.č. 406“ na pozemkoch parc. č. 2880 a 2953/1, kat. úz. Matúškovo.

Obec Matúškovo, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) a § 2 písm. e) zákona 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov posúdil návrh spolu s podkladmi podľa § 88 ods. 1 písm. b), § 88a stavebného zákona a rozhodla takto:

dodatčne povoľuje

stavbu „Prístavba k rodinnému domu s.č. 406“

na pozemkoch parc. č. 2880 a 2953/1, katastrálne územie Matúškovo. Pozemky parc. č. 2880 a 2953/1 sú na liste vlastníctva č. 1321 a sú vedené ako „zastavaná plocha a nádvorie“. Podľa predloženej geometrického plánu č. 05-05/2012, ktorý vyhotovila Blažesková Alžbeta, autorizovane overil Ing. Ernest Hollósi a overila Správa katastra Galanta pod číslom 1311/2012 dňa 19.11.2012, je rodinný dom s prístavbou vedený ako pozemok parc. č. 2880/2.

Stavba obsahuje:

Prístavba k rodinnému domu je rozdelená na štyri časti:

SO1\_A: Prístrešok pri vstupe je riešený -0,280m od úrovne ± 0,000 hlavnej stavby. Drevená strešná konštrukcia je uložená na venci, ktorý podopiera železobetónové stĺpy.

SO1\_B: Prístavba je nepodpivničená s obýtnym podkroviom, pričom podkrovia je prístupné z hlavnej stavby pomocou evstújitého oceľového schodiska. Úroveň podlahy prístavby je riešená na úrovni podlahy hlavnej stavby.

SO1\_C: Prístavba je priamo napejnená na časť „SO1\_B“ a je prístupná aj priamo z exteriéru. Ide o jednopodlažnú, nepodpivničenú stavbu, zastrešenú pultovou strechou. Výška podlahy prístavby je riešená na kóte -0,240m od kóty ± 0,000 hlavnej stavby.

SO1\_D: Prístavba je nepodpivničená s obýtnym podkroviom, ktoré je prístupné z hlavnej stavby. Prízemie nie je priamo prepojené hlavnou stavbou, v súčasnosti je

dňa miestneho zisťovania bolo podrovné priamo napojenie na hlavnú stavbu - prístupné z interiéru a bol osadené výpne okenných otvorov.

Ku konaniu stavebník predložil okrem dokladov pre dodatočné stavebné povolenie ďalšie doklady potrebné ku kolaudácii stavby:  
Geometrický plán, Východisková správa o revízií elektrického zariadenia, Zápis o prevedení tlakovej skúšky ÚK.

Dokumentáciu skutočného prevedenia stavby vypracovala Ing. Barbora Szabová a overil Ing. Vavrinec Perleczký, ev.č. 0604 AA.

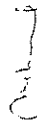
Zá porušenie stavebného zákona bol so stavebními prerokovaný prístupok dňa 13.02.2014.

Správny poplatok bol vyrubený podľa položky 61 a 60 písm. a) ods. 1 zákona č. 145/1995 Z.z. NR SR o správnych poplatkoch vo výške 3x50 € a bol uhradený do pokladne obce Matúškovo, č.d. 8483077.

#### Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obecny úrad v Dstlných Salách. Foto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



  
Ing. Marta Mészárosová  
starostka obce

Prílohy:  
Overená dokumentácia pre stavebníkov

Doručení sa:  
Attila Hantos, s.č. 790, 925 01 Matúškovo  
Julianna Hantosová, s.č. 790, 925 01 Matúškovo  
Ondrej Bátor, s.č. 407, 925 01 Matúškovo  
I. Aliberta Szabová, s.č. 787, 925 01 Matúškovo  
Aliberta Szabová, s.č. 787, 925 01 Matúškovo



## OBEC MATÚŠKOVO – TAKSONY KÖZSÉG OBECNÝ ÚRAD – KÖZSÉGI HIVATAL

Cimtarínska č.138, 925 01 Matúškovo  
V Maúškove 20.02.2014  
č. tel. fax.: 031/782 63 92; e-mail: obecmatuskovo@stoline.sk  
Číslo: 73/2014-SÚ

### ROZHODNUTIE o určení súpisného čísla

Obec Matúškovo, okres Galanta, kraj Trnavský, číselný kód 104885, číselný kód okresu 202, číselný kód kraja 200.

Obec Matúškovo podľa § 2c zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

#### určuje

stavbe postavenej v obci Matúškovo  
súpisné číslo: 406

Rodinný dom s prísľavbou sa nachádza na pozemku parc. č. 2880/2, kat. úz. Matúškovo, je zameraný geometrickým plánom č. 05-05/2012, ktorý vyhotovila Blazskáová Alžbeta, autorizácie overil Ing. Ernest Hollős a overila Správa katastra Galanta pod číslom 1311/2012 dňa 19.11.2012.

Obec Matúškovo povoľila užívanie stavby pod č. 60/2014-SÚ dňa 14.02.2014.

Súpisné číslo sa prideluje vlastníkom stavby:  
Attila Hantos, rod. Hantos, nar. 24.01.1964, bytom s.č. 790, 925 01 Matúškovo  
Julianna Hantosová, rod. Szabová, nar. 08.10.1966, bytom s.č. 790, 925 01 Matúškovo


#### Odpovednenie

Rozhodnutie sa vydáva na základe žiadosti, doplnenej prílohou podľa § 6 ods. 1 vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb.

#### Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podať riadny opravný prostriedok. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.



  
Ing. Marta Mészárosová  
starostka obce



**OBEC MATÚŠKOVO – TAKSONY KÖZSÉG  
OBECNÝ ÚRAD – KÖZSÉGI HIVATAL**

Cimborínska č.138, 925 01 Matúškovo  
č. tel. fax.: 031/782 63 92, e-mail: obecmatuskovo@stonline.sk  
V Matúškove 03.03.2014

Číslo: 97/2014-SÚ

**ROZHODNUTIE**

**o určení súpisného čísla**

Obec Matúškovo, okres Galanta, kraj Trnavský, číselný kód 104885, číselný kód okresu 202, číselný kód kraja 200.

Obec Matúškovo podľa § 2c zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

**určuje**

stavbe postavenej v obci Matúškovo  
**súpisné číslo: 406**

Hospodárska budova sa nachádza na pozemku parc. č. 2881/2, kat. úz. Matúškovo, je zameraný geometrickým plánom č. 05-05/2012, ktorý vyhotovila Blazseková Alžbeta, autorizovane overil Ing. Ernest Hollósi a overila Správa katastra Galanta pod číslom 1311/2012 dňa 19.11.2012.

Súpisné číslo sa prideluje vlastníkom stavby:

**Attila Hantos, rod. Hantos**, nar. 24.01.1964, bytom s.č. 790, 925 01 Matúškovo  
**Juliana Hantosová, rod. Szabová**, nar. 08.10.1966, bytom s.č. 790, 925 01 Matúškovo

**Odôvodnenie**

Rozhodnutie sa vydáva na základe žiadosti, doplnenej prílohou podľa § 6 ods. 1 vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb

**Poučenie**

Proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podať riadny opravný prostriedok. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.



*Marta Mészárosová*

**Ing. Marta Mészárosová**  
starostka obce

Doručí sa:  
Attila Hantos, s.č. 790, 925 01 Matúškovo  
Juliana Hantosová, s.č. 790, 925 01 Matúškovo  
Okresný úrad Galanta, Katastrálny odbor



**OBEC MATÚŠKOVO – TAKSONY KÖZSÉG  
OBECNÝ ÚRAD – KÖZSÉGI HIVATAL**  
925 01 Matúškovo č. 265  
č. tel.: 031/782 63 92, e-mail: sekretariat@matuskovo.sk

Matúškovo, 25.09.2021

**Potvrdenie o veku nehnuteľnosti – súpisné číslo 406**

OBEC Matúškovo, Obecný úrad v zastúpení starostkou Ing. Martou Mészárosovou, **p o t v r d z u j e**, na základe dostupných informácií na úradnom obecnom úrade, že pôvodný rodinný dom na parcele č. 2880/2 v kat. úz. Matúškovo súpisné číslo 406 bol užívaný od roku 1942.

Nehnuteľnosť je evidovaná na I V 5187 na parce č.2880/2 v kat.úz. Matúškovo ako rodinný dom s prístavbou.

Toto potvrdenie sa vydáva k znaleckému posudku a slúži na úradné potreby.

*Marta Mészárosová*  
Ing. Marta Mészárosová  
starostka

**OBEC MATÚŠKOVO  
OBECNÝ ÚRAD  
925 01 MATÚŠKOVO**

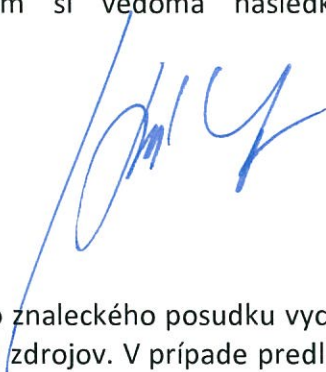
Výbavuje: E.Szabó

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znaleckého úkonu som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 911157.

Znalecký posudok/znaleckého úkonu je zapísaný v denníku pod číslom 113 / 2021.

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



Znalkyňa pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzala z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Číslo rovnopisu: 1

C

C