

**Znalec:** Ing. Miroslav Javor, Podzámska 2855/30, Sereď, 926 01, evidenčné číslo 911420, tel. 0904 513 316

**Zadávateľ:** LexCreditor k.s., Laurinská 3/A, Bratislava-Staré Mesto 811 01

**Číslo spisu/objednávky:** písomná objednávka zo dňa 17.10.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 152/2023

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/2 rodinného domu s.č. 262 na pozemku p.č. 2951 a pozemkov p.č. 2950/9, 2951, s príslušenstvom, ktorý sa nachádza v k.ú. Váhovce, obci Váhovce, okres Galanta, pre účel konkurzného konania sp.zn. 36/OdK/121/2018.

**Počet strán (z toho príloh):** 38(14)  
**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu spoluvlastníckeho podielu 1/2 rodinného domu s.č. 262 na pozemku p.č. 2951 a pozemkov p.č. 2950/9, 2951, s príslušenstvom, ktorý sa nachádza v k.ú. Váhovce, obci Váhovce, okres Galanta.

2. Účel znaleckého posudku: Konkurzné konanie sp. zn. 36OdK/121/2018.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 25.10.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 08.11.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 17.10.2023 - kópia.

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 412 k.ú. Váhovce zo dňa 02.11.2023, vytvorený cez portál elektronických služieb katastra nehnuteľností - informatívny výpis.
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Váhovce zo dňa 02.11.2023 vytvorená cez aplikáciu Mapový klient ZBGIS - informatívna kópia.
- Znalecký posudok č. 43/2018 vypracovaný Ing. Miroslavom Javorom dňa 13.03.2018.
- Fotodokumentácia z verejného priestranstva.
- Potvrdenie o veku rodinného domu vydané Obecným úradom vo Váhovciach dňa 12.02.2018.
- Ponuka realitných kancelárií.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- 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. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Zákon č.7/2005 o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 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.

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### Definície posudzovaných veličín:

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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovacia 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 obstarávacia 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 opotrebenia stavby.

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

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

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

### **Definície použitých postupov:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou:

Porovnávací metóda je metódou porovnávania skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva podobných porovnateľných nehnuteľností. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb kombinovanou metódou:

Kombinovaná metóda sa stanovuje metódou váhového priemeru 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.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou:

Výnosová metóda sa stanovuje kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom sa rozumie disponibilný výnos dosiahnutý formou prenájmu pozemku.

Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie je založená na úprave technickej hodnoty stavieb koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov na všeobecnú hodnotu nehnuteľností. V prípade pozemkov táto metóda spočíva v úprave jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje polohu pozemku v obci, dopravné spojenie, vybavenosť pozemku a iné faktory majúce vplyv na hodnotu nehnuteľnosti.

### **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Vykonať ohodnotenie bez umožnenia obhliadky z dostupných údajov, podľa stavu v čase posledného ohodnotenia nehnuteľností na základe znaleckého posudku č. 43/2018.

Stanoviť hodnotu spoluvlastníckeho podielu 1/2 rodinného domu s.č. 262 na pozemku p.č. 2951 a pozemkov p.č. 2950/9, 2951, s príslušenstvom, ktorý sa nachádza v k.ú. Váhovce, obci Váhovce, okres Galanta.

## 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.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie 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 ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2023.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 412 v k.ú. Váhovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

#### Časť A. Majetková podstata:

	Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	
parc.č. 2950/9	Záhrada	o výmere 1466 m <sup>2</sup>
parc.č. 2951	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 682 m <sup>2</sup>
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 262 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2951		

	Stavby	
Rodinný dom	s.č. 262	na parc.č. 2951

#### Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

Vlastník

6 Šípoš Peter r. Šípoš, 511/290, Dolná Streda, PSČ 925 63, SK, Dátum narodenia: 03.05.1973

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia      Rozsudok OS GA 15C/238/2013 -11 IČS: 2313219305 zo dňa 31.10.2013 ( zápis pri P 560/2023) - č.z. 217/23

Poznámky P1 123/15 - EÚ Trnava, súdny exekútor JUDr. Zita Leváková - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 426/2014 z 27.3.2015 v prospech oprávneného - Lukáš Kočnar - PRO-FACTOR, Trnava, IČO: 34 792 937 - č.z. 84/15

7 Šípošová Andrea r. Gavalcová, 646, Šoporňa, PSČ 925 52, SK, Dátum narodenia: 18.09.1974

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia      Rozsudok OS GA 15C/238/2013 -11 IČS: 2313219305 zo dňa 31.10.2013 ( zápis pri P 560/2023) - č.z. 217/23

Poznámky P1 123/15 - EÚ Trnava, súdny exekútor JUDr. Zita Leváková - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 426/2014 z 27.3.2015 v prospech oprávneného - Lukáš Kočnar - PRO-FACTOR, Trnava, IČO: 34 792 937 - č.z. 84/15

P 560/23- LexCreditor k.s. IČO: 47 245 913- návrh na zápis poznámky o prebiehajúcom konkurznom konaní k nehnuteľnosti zo dňa 22.8.23 - č.z. 217/23

#### Časť C. Ťarchy:

K nehnuteľnosti, k vlastníkovi - Vlastník poradové číslo 6, 7 - Z 1602/15 - EÚ Trnava, súdny exekútor JUDr. Zita Leváková - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 426/2014 z 27.3.2015 v prospech oprávneného - Lukáš Kočnar - PRO-FACTOR, Trnava, IČO: 34 792 937 - č.z. 85/15

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti nebola umožnená. Dňa 25.10.2023 bola vykonaná obhliadka nehnuteľnosti z verejného priestranstva. Ohodnotenie je vykonané z dostupných údajov t.j. z údajov

Znaleckého posudku č. 43/2018 vypracovanom Ing. Miroslavom Javorom, v ktorom bola miestna obhliadka s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou vykonaná dňa 12.02.2018.

Miestna obhliadka z verejného priestranstva vykonaná dňa 25.10.2023.

Fotodokumentácia z verejného priestranstva vyhotovená dňa 25.10.2023.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby.

Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

Zadávateľom nebola poskytnutá stavebná dokumentácia stavby.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely.

- rodinný dom a pozemky sú evidované v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Stavby

Rodinný dom s.č. 262 na parc.č. 2951.

Príslušenstvo (ploty, vonkajšie úpravy).

Pozemky

- parc.č..2950/9, 2951.

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

Stavby: -

Pozemky: -

**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):**

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na Obecný úrad Váhovce, Váhovce 329, 925 62.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom s.č. 262 na p.č. 2951

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

#### POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby

Ohodnocovaný dom sa nachádza v obci Váhovce, k.ú. Váhovce. Je umiestnený na pozemku p.č. 2951. Má pridelené súpisné číslo 262.

Určenie veku

Vek stavby je určený na základe Potvrdenia vydaného obcou Váhovce zo dňa 12.02.2018. Vek prístavby je určený na základe posúdenia použitých stavebných materiálov, konštrukčno technického prevedenia a opotrebenie stavby.

Rodinný dom je v pôvodnom stave, len s drobnými úpravami. Na stavbe rodinného domu boli zrealizované tieto úpravy: v roku 2007 vymenené okná v predných izbách zo strany od ulice, zrealizovaná nová podlaha v prednej izbe (väčšej), časť nových omietok (predná izba väčšia, komora), osadené krbové kachle, v roku 1986 bola zrealizovaná kúpeľňa vrátane zariadení, kuchynská linka vrátane spotrebičov.

**Dispozičné riešenie**

Objekt má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený, má šikmú strechu.

**Popis jednotlivých miestností**

1. nadzemné podlažie - závetrie, predsieň, hala, obývacia izba, dve izby, kuchyňa, komora, kúpeľňa, WC, sklad,

Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa je v bodovom ohodnotení uvažované s najbližším porovnateľným konštrukčným vyhotovením.

Zameranie a stanovenie východiskovej hodnoty je vykonané z dostupných údajov t.j. z údajov Znaleckého posudku č. 43/2018 vypracovaného Ing. Miroslavom Javorom, v ktorom bola miestna obhliadka s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou vykonaná dňa 12.02.2018. Opotrebenie a technická hodnota je stanovená k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný t.j. 25.10.2023 s predpokladom primeraného užívania a udržiavania stavby.

**Technické riešenie****1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (kombinácia plných pálených tehál a nepálených tehál), prístavba je murovaná z porobetónových tvárnic; deliace konštrukcie - murované
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krov - väznicové sedlové s prednou valbou; krytiny strechy na krove - pálené škridlóvé obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu, parapety na predných oknách sú z hliníkového plechu
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - kúpeľne do 1,67 m výšky; - vane; - kuchyne za kuchynskou linkou
- Výplne otvorov - dvere - drevené rámové s výplňou v drevených zárubniach; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva, predné okná plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností - drevené palubovky, v prednej väčšej izbe laminátová plávajúca podlaha, v prednej menšej izbe betónová mazanina, podlaha ostatných miestností - keramické dlažby, v závere terasová dlažba, v prístavbe betónová mazanina
- Vybavenie kuchýň - sporák plynový s elektrickou rúrou; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle; - lokálne - krbové kachle
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický,
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s poistkami
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kzP
1. NP	1942	7,12*12,91+6,95*5,01	126,74	
1. NP	1970	6,92*1,72	11,9	
Spolu 1. NP			138,64	120/138,64=0,866

**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	Pošk. [%]	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	0	865,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400	0	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	0	575,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.2.c pálené a betónové škridlóvé obyčajné jednodrážkové	535	0	535,0
<b>12</b>	<b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	0	65,0
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	10	234
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.4 rámové s výplňou	515	0	515,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	0	250,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	0	185,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	80	0	80,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>6465</b>		<b>6439,0</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	0	20,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			

	35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks)	180	0	180,0
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	0	20,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.44 bm)	134	0	134,2
<b>37</b>	<b>Vnútorňé vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
	38.4 ostatné (1 ks)	15	0	15,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútorňé obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	0	145,0
	<b>Spolu</b>	<b>929</b>		<b>929,0</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(6465 + 929 * 0,866) / 30,1260$	$(6439 + 929 * 0,866) / 30,1260$	241,30	240,44

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1942	81	19	100	81,00	19,00
1. NP - prístavba	1970	53	19	72	73,61	26,39

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1942</b>		
Východisková hodnota	$241,30 \text{ €/m}^2 * 126,74 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	104 969,37
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$240,44 \text{ €/m}^2 * 126,74 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	104 595,26
Technická hodnota	19,00% z 104 595,26	19 873,10
<b>1. NP - prístavba z roku 1970</b>		
Východisková hodnota	$241,30 \text{ €/m}^2 * 11,90 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	9 855,89



Východisková hodnota poškodeného podlažia	240,44 €/m <sup>2</sup> *11,90 m <sup>2</sup> *3,613*0,95	9 820,76
Technická hodnota	26,39% z 9 820,76	2 591,70

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	114 825,26	114 416,02	22 464,80
<b>Spolu</b>	<b>114 825,26</b>	<b>114 416,02</b>	<b>22 464,80</b>

**Poškodenosť stavby:**  $(114\,825,26\text{€} - 114\,416,02\text{€}) / 114\,825,26\text{€} * 100\% = 0,36\%$

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Chliev na p.č. 2951

**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

#### POPIS STAVBY

##### Umiestnenie stavby

Ohodnocovaný objekt sa nachádza v obci Váhovce, k.ú. Váhovce. Je umiestnený na pozemku p.č. 2951. Nemá pridelené súpisné číslo. Nie je evidovaný v katastri nehnuteľností.

##### Určenie veku

Vek stavby je určený na základe vyjadrenia spoluvlastníka Petra Šípoša pri miestnom šetrení dňa 12.02.2018 a posúdenia použitých stavebných materiálov, konštrukčno technického prevedenia a opotrebenie stavby (údaje zo Znaleckého posudku č. 43/2018 vypracovaného Ing. Miroslavom Javorom).

##### Dispozičné riešenie

Objekt má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený, má pultovú strechu, ktorú tvorí strop.

##### Popis jednotlivých miestností

1. nadzemné podlažie - dva priestory chlievov.

Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa je v bodovom ohodnotení uvažované s najbližším porovnateľným konštrukčným vyhotovením.

Zameranie a stanovenie východiskovej hodnoty je vykonané z dostupných údajov t.j. z údajov Znaleckého posudku č. 43/2018 vypracovaného Ing. Miroslavom Javorom, v ktorom bola miestna obhliadka s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou vykonaná dňa 12.02.2018. Opotrebenie a technická hodnota je stanovená k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný t.j. 25.10.2023 s predpokladom, primeraného užívania a udržiavania stavby.

##### Technické riešenie

##### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, hrúbky 15 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové,
- Strecha - krytina na plochých strechách - asfaltová lepenka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové

#### 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	1986	2,3*4,35	10,01	18/10,01=1,798

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.4 asfaltová lepenka	330
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
	<b>Spolu</b>	<b>2690</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	<b>0</b>
-------	----------

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 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	$(2690 + 0 * 1,798)/30,1260$	89,29

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1986	37	3	40	92,50	7,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$89,29 \text{ €/m}^2 * 10,01 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	3 067,81
Technická hodnota	$7,50\% \text{ z } 3 067,81$	230,09

## 2.2.2 Plot predný

Plot sa nachádza vedľa rodinného domu na p.č. 2951. Oddeľuje dvor od ulice. Konštrukčne pozostáva z betónového základu a výplne z monolitického betónu. Súčasťou plotu sú plechové plné vráta a vrátka.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	9,96m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z monolitického betónu	18,43m <sup>2</sup>	1380	45,81 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

**Dĺžka plotu:** 9,96 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 9,96\*1,85 = 18,43 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot predný	1970	53	7	60	88,33	11,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,96m * 23,24 €/m + 18,43m^2 * 45,81 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 3,613 * 0,95$	5 000,90
Technická hodnota	11,67 % z 5 000,90 €	583,61

## 2.2.3 Plot bočný

Plot sa nachádza na p.č. 2951. Oddeľuje dvor od susedného pozemku p.č. 2950/2. Konštrukčne pozostáva z betónového základu a výplne murovanej so siporexových tvárnic.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	14,28m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	22,85m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m

**Dĺžka plotu:** 14,28 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 14,28\*1,6 = 22,85 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný	1970	53	2	55	96,36	3,64

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(14,28m * 23,24 €/m + 22,85m^2 * 25,06 €/m^2) * 3,613 * 0,95$	3 104,52
Technická hodnota	3,64 % z 3 104,52 €	113,00

## 2.2.4 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka sa nachádza na pozemku p.č. 2951. Napája domový vodovodný rozvod na vonkajší verejný vodovod cez vodomernú šachtu.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navítavacieho pásu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1250/30,1260 = 41,49 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 19,3 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1982	41	9	50	82,00	18,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,3 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	2 748,48
Technická hodnota	18,00 % z 2 748,48 €	494,73

## 2.2.5 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta sa nachádza na pozemku p.č. 2951. Je vybudovaná z betónu, strop má železobetónový, podlahu má z hrubého betónu. Je v nej inštalovaný vodomerník.

### 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:**  $1,3 * 1,3 * 1,64 = 2,77 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1982	41	9	50	82,00	18,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,77 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95$	2 417,50
Technická hodnota	18,00 % z 2 417,50 €	435,15

## 2.2.6 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka sa nachádza na pozemku p.č. 2951. Napája domovú kanalizáciu na žumpu.

### 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:** 6,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
 Spoluvlastnícky podiel: 1/2

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2008	15	35	50	30,00	70,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	584,46
Technická hodnota	70,00 % z 584,46 €	409,12

## 2.2.7 Žumpa

Žumpa sa nachádza na pozemku p.č. 2951. Je oceľová. Je do nej zaústená splašková kanalizácia z rodinného domu.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)  
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
 Počet merných jednotiek:  $19,0 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
 Spoluvlastnícky podiel: 1/2

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2008	15	25	40	37,50	62,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95$	7 035,36
Technická hodnota	62,50 % z 7 035,36 €	4 397,10

## 2.2.8 Plynová prípojka

Plynová prípojka sa nachádza na pozemku p.č. 2951. Napája domový rozvod na vonkajší plynovod. Plynomer je osadený v skrinke umiestnenej na oplotení.

### 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:** 5,7 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1982	41	9	50	82,00	18,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,7 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	276,05
Technická hodnota	18,00 % z 276,05 €	49,69

**2.2.9 Elektrická prípojka**

Elektrická prípojka sa nachádza na pozemku p.č. 2951. Je vzdušná. Napája domový rozvod na vonkajší rozvod. Elektromer je umiestnený v skrinke na fasáde rodinného domu.

**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.p) káblová prípojka vzdušná Cu 4\*10 mm\*mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 6,57 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 4,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2013	10	40	50	20,00	80,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * (10,95 \text{ €/bm} + 0 * 6,57 \text{ €/bm}) * 3,613 * 0,95$	150,34
Technická hodnota	80,00 % z 150,34 €	120,27

## 2.2.10 Vonkajšia pivnica

Vonkajšia podzemná pivnica sa nachádza na pozemku p.č. 2951. Je vybudovaná z betónových stien, strop má železobetónový, podlahu má z cementového poteru. Vchod do pivnice je cez schodisko. V pivnici nie je žiadna inštalácia, ani vybavenie.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 825 4 Podzemná pivnica  
**Kód KS:** 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**Kód KS2:** 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)  
**Bod:** 14.1. Maloplošné pivnice  
**Položka:** 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $4,48 * 5,53 * 2,05 = 50,79 \text{ m}^3 \text{ vOP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšia pivnica	1986	37	8	45	82,22	17,78

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50,79 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 3,613 * 0,95$	17 851,30
Technická hodnota	17,78 % z 17 851,30 €	3 173,96

## 2.2.11 Prístrešok

Prístrešok sa nachádza na p.č. 2951. Nosnú konštrukciu má oceľovú. Podlahu má z betónovej mazaniny, strechu má šikmú s krytinou z pozinkovaného, profilovaného plechu.

### 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, podlahu a strecha  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $7,45 * 2,06 = 15,35 \text{ m}^2 \text{ ZP}$



Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
 Spoluvlastnícky podiel:  $1/2$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok	2011	12	18	30	40,00	60,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,35 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 * 0,95$	5 456,75
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 5 456,75 \text{ €}$	3 274,05

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 262 na p.č. 2951	114 416,02	22 464,80
Chliev na p.č. 2951	3 067,81	230,09
<b>Ploty</b>		
Plot predný	5 000,90	583,61
Plot bočný	3 104,52	113,00
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka	2 748,48	494,73
Vodomerná šachta	2 417,50	435,15
Kanalizačná prípojka	584,46	409,12
Žumpa	7 035,36	4 397,10
Plynová prípojka	276,05	49,69
Elektrická prípojka	150,34	120,27
Vonkajšia pivnica	17 851,30	3 173,96
Prístrešok	5 456,75	3 274,05
<b>Celkom:</b>	<b>162 109,49</b>	<b>35 745,57</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Váhovce. Poloha obce je vhodná z medziregionálneho hľadiska, z dôvodu napojenia na diaľničný ťah Trnava - Nitra, ktorý je vo vzdialenosti cca 4 km. Od krajského mesta blízko Trnava je obec vzdialená približne 22 km, od Bratislavy 66 km a od Serede 5 km. Počet obyvateľov v obci je približne 2059.

V danej lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Jedná sa o polohu vhodnú k bývaniu umiestnenú v lokalite zástavby rodinných domov, na okraji obce. Technický stav hlavnej stavby, rodinného domu zodpovedá veku, na dome boli vykonané len drobné opravy. V okolí domu je zástavba rodinných domov. Príslušenstvom nehnuteľnosti sú ploty a vonkajšie úpravy. Jedná sa o dom samostatne stojaci so záhradou a dvorom. Hustota obyvateľstva v danej lokalite je priemerná. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, predné priečelie je orientované na severovýchod. Pozemok je rovinatý. Inžinierske siete v blízkosti stavby sú v rozsahu elektrická prípojka, vodovod a plynovod. Doprava je možná z obce autobusom. Občianska vybavenosť je obecny úrad, pošta, materská a základná škola, kostol, futbalový štadión, základná obchodná sieť a základné služby. Prírodnou lokalitou je vodné dielo

Kráľová, ktoré je priamo pri obci. V bezprostrednom okolí stavby je bežný hluk od dopravy. V hodnotenej lokalite sa nepredpokladá zmena v zástavbe. Z dôvodu zanedbanej údržby, zaťaženia nehnuteľnosti a spoluvlastníckych vzťahov hodnotím nehnuteľnosť ako problematickú.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je užívaný na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

Na nehnuteľnosti viazne farcha Z 1602/15 - EÚ Trnava, súdny exekútor JUDr. Zita Leváková - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 426/2014 z 27.3.2015 v prospech oprávneného - Lukáš Kočnar - PRO-FACTOR, Trnava, IČO: 34 792 937 - č.z. 85/1.

Prístup k nehnuteľnosti je z verejnej komunikácie z pozemku p.č. 3110/1. Pozemok p.č. 3110/1 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na cenu nehnuteľnosti.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Východiskový koeficient polohovej diferenciacie je stanovený vzhľadom na okolité územie, situovanie domu v obci a s ohľadom na kúpnu silu obyvateľstva ako aj dochádzkové vzdialenosti. Pri určení koeficientu vyjadrujúceho vplyv polohy boli zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na predajnosť hodnotenej nehnuteľnosti a váhy podľa Metodiky ÚSI ŽU. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> ·v <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,500	30	15,00
	časť obce vhodná k bývaní situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	1,000	8	8,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,500	10	15,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				

7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,275	7	1,93
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	III.	0,500	10	5,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,500	8	4,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,275	7	1,93
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	IV.	0,275	20	5,50
	problematická nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>124,05</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 124,05 / 180$	0,689
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 35\,745,57 \text{ €} * 0,689$	<b>24 628,70 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemok zastavaná plocha a nádvorie

##### POPIS

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Váhovce. Poloha obce je vhodná z medziregionálneho hľadiska, z dôvodu blízkosti napojenia na diaľničný ťah Trnava - Nitra, ktorý je vo vzdialenosti cca 4 km. Od krajského mesta Trnava je obec vzdialená približne 22 km, od Bratislavy 66 km a od Serede 5 km. Počet obyvateľov v obci je približne 2059. V obci sa prejavuje záujem od obyvateľov mesta Bratislava, Galanta, Trnava pre rekreačné účely. V danej lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Jedná sa o polohu vhodnú k bývaniu umiestnenú v lokalite rodinných domov na okraji obce. Pri obci sa nachádza vodné dielo Kráľová, preto je obec vhodná aj na rekreačné účely (víkendové domčeky). Tieto okolnosti sú zohľadnené v stanovení východiskovej hodnoty na mernú jednotku. K ohodnocovanému pozemku je prístup po spevnenej komunikácii. Inžinierske siete v blízkosti stavby sú v rozsahu elektrická prípojka, vodovod, plynovod. Doprava je možná z obce autobusom. Občianska vybavenosť je obecny úrad, pošta, materská a základná škola, kostol, základná obchodná sieť a základné služby. Pozemok je rovinatý.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
2951	zastavaná plocha a nádvorie	682,00	1/2	341,00

Obec:

Váhovce

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 40,00% z 66,39 €/m<sup>2</sup> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k <sub>v</sub> 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 <sub>D</sub> 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 <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>i</sub> 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 <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,6731
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,6731$	<b>44,44 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/2 * 30\ 308,08 \text{ €}$	<b>15 154,04 €</b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2951	$682,00 \text{ m}^2 * 44,44 \text{ €/m}^2 * 1/2$	15 154,04
<b>Spolu</b>		<b>15 154,04</b>

**3.2.1.2 Pozemok záhrada****POPIS**

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza za pozemkom p.č. 2951. Využíva sa ako záhrada. Nie je k nemu vybudovaný samostatný prístup. Obmedzená možnosť využitia (len ako záhrada) je zohľadnená v koeficiente redukujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
2950/9	záhrada	1466,00	1/2	733,00

**Obec:**

Váhovce

**Východisková hodnota:**VH<sub>MJ</sub> = 40,00% z 66,39 €/m<sup>2</sup> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k <sub>v</sub> 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 <sub>D</sub> 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 <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> 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 <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 0,50$	0,8366
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,8366$	<b>22,22 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/2 * 32\ 574,52 \text{ €}$	<b>16 287,26 €</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2950/9	$1\ 466,00 \text{ m}^2 * 22,22 \text{ €/m}^2 * 1/2$	16 287,26
<b>Spolu</b>		<b>16 287,26</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu spoluvlastníckeho podielu 1/2 rodinného domu s.č. 262 na pozemku p.č. 2951 a pozemkov p.č. 2950/9, 2951, s príslušenstvom, ktorý sa nachádza v k.ú. Váhovce, obci Váhovce, okres Galanta.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
Rodinný dom s.č. 262 na p.č. 2951	15 478,25	1/2	7 739,12
Chliev na p.č. 2951	158,53	1/2	79,27
<b>Ploty</b>			
Plot predný	402,11	1/2	201,05
Plot bočný	77,86	1/2	38,93
<b>Vonkajšie úpravy</b>			
Vodovodná prípojka	340,87	1/2	170,43
Vodomerná šachta	299,82	1/2	149,91
Kanalizačná prípojka	281,88	1/2	140,94
Žumpa	3 029,60	1/2	1 514,80
Plynová prípojka	34,24	1/2	17,12
Elektrická prípojka	82,87	1/2	41,43
Vonkajšia pivnica	2 186,86	1/2	1 093,43
Prístrešok	2 255,82	1/2	1 127,91
<b>Spolu stavby</b>			<b>12 314,35</b>
<b>Pozemky</b>			
Pozemok zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2951 (341 m <sup>2</sup> )	30 308,08	1/2	15 154,04
Pozemok záhrada - parc. č. 2950/9 (733 m <sup>2</sup> )	32 574,52	1/2	16 287,26
<b>Spolu pozemky (1 074,00 m<sup>2</sup>)</b>			<b>31 441,30</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>			<b>43 755,65</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>			<b>43 800,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťtritisícosemsto Eur</b>			

V Seredi, dňa 08.11.2023



Ing. Miroslav Javor

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 412 k.ú. Váhovce zo dňa 02.11.2023, vytvorený cez portál elektronických služieb katastra nehnuteľností - informatívny výpis.
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Váhovce zo dňa 02.11.2023 vytvorená cez aplikáciu Mapový klient ZBGIS - informatívna kópia.
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 17.10.2023.
- Potvrdenie o veku rodinného domu vydané Obecným úradom vo Váhovciach dňa 12.02.2018.
- Zakreslenie skutkového stavu.
- Fotodokumentácia z 25.10.2023 a z 12.02.2018.
- Ponuka realitných kancelárií.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202 Galanta Dátum vyhotovenia : 2.11.2023  
Obec : 504114 Váhovce Čas vyhotovenia : 17:47:17  
Katastrálne územie : 866709 Váhovce Údaje platné k : 1.11.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 412

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2950/9	1466	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2951	682	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 262 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2951							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
262	2951	10	dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu



**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI****Vlastník**

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
6	<b>Šípoš Peter r. Šípoš, 511/290, Dolná Streda, PSČ 925 63, SK, Dátum narodenia: 03.05.1973</b>	<b>1/2</b>
	Titul nadobudnutia	
	Rozsudok OS GA 15C/238/2013 -11 IČS: 2313219305 zo dňa 31.10.2013 ( zápis pri P 560/2023) - č.z. 217/23	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P1 123/15 - EÚ Trnava, súdny exekútor JUDr. Zita Leváková - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 426/2014 z 27.3.2015 v prospech oprávneného - Lukáš Kočnar - PRO-FACTOR, Trnava, IČO: 34 792 937 - č.z. 8 4/15	-
7	<b>Šípošová Andrea r. Gavalcová, 646, Šoporňa, PSČ 925 52, SK, Dátum narodenia: 18.09.1974</b>	<b>1/2</b>
	Titul nadobudnutia	
	Rozsudok OS GA 15C/238/2013 -11 IČS: 2313219305 zo dňa 31.10.2013 ( zápis pri P 560/2023) - č.z. 217/23	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P1 123/15 - EÚ Trnava, súdny exekútor JUDr. Zita Leváková - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 426/2014 z 27.3.2015 v prospech oprávneného - Lukáš Kočnar - PRO-FACTOR, Trnava, IČO: 34 792 937 - č.z. 8 4/15	-
	P 560/23- LexCreditor k.s. IČO: 47 245 913- návrh na zápis poznámky o prebiehajúcom konkurznom konaní k nehnuteľnosti zo dňa 22.8.23 - č.z. 217/23	-

**Správca**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

**Nájomca**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

**Iná oprávnená osoba**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

**ČASŤ C: ŤARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah

**Vlastník poradové číslo 6, 7**

Z 1602/15 - EÚ Trnava, súdny exekútor JUDr. Zita Leváková - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 426/2014 z 27.3.2015 v prospech oprávneného - Lukáš Kočnar - PRO-FACTOR, Trnava, IČO: 34 792 937 - č.z. 85/15

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Galanta	Obec Váhovce	Katastrálne územie Váhovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2950/9</b>		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 2.11.2023 17:50:31	Bez autorizácie		
Údaje platné k 1.11.2023 18:00:00			

**Ing. Miroslav Javor**

Znalec pre odbor stavebníctvo a  
odvetvie – pozemné stavby,  
odhad hodnoty nehnuteľností  
Podzámska 2855/30  
924 01 Sereď  
Evidenčné číslo: 911420

V Trnave, dňa 17.10.2023

**VEC: OBJEDNÁVKA NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU**

Vážený pán znalec Ing. Miroslav Javor.,

Objednávame si u Vás, vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Dovoľujeme si Vás požiadať ohodnotiť nehnuteľnosti zapísané na LV č. 412 vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor, k. ú. Váhovce a to:

- **rodinný dom so súp. č. 262, postavený na parc. reg. „C“ parc. č. 2951, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria,**
- **pozemok parc. reg. „C“ parc. č. 2950/9, o veľkosti 1466 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Záhrady,**
- **pozemok parc. reg. „C“ parc. č. 2951, o veľkosti 682 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria,**  
(ďalej len „nehnuteľnosti“).

**Účel znaleckého posudku:** znalecký posudok bude použitý pre účely konkurzného konania sp. zn. 36OdK/121/2018.

Počet vyhotovení: 2x v listinnej podobe, resp. počet bude upresnený pred odovzdaním znaleckého posudku a 1x v elektronickej podobe.

Dátum odovzdania: najskorší možný termín

S pozdravom

LexCreditor k.s.  
značka správcu S1636  
JUDr. Janka Hlavata  
správca, komplementár  
924 01 Bratislava

V Bratislave, dňa 17.10.2023.

Strana 1 z 1



**OBEC VÁHOVCE**  
PSČ : 925 62  
e-mail : obecvahovce@rejk-net.sk

**- OBECNÝ ÚRAD**  
Tel. : 031/7898201, 7898231

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje  
Čaková

Váhovce  
12.02.2018

## P O T V R D E N I E

Obec Váhovce – Obecný úrad Váhovce potvrdzuje na základe „Daňového priznania k dani z nehnuteľností“ z našej evidencie, že rodinný dom pod s.č. 262 na parc. č. 2951 v kat.úz. Váhovce bol dokončený v roku 1942.

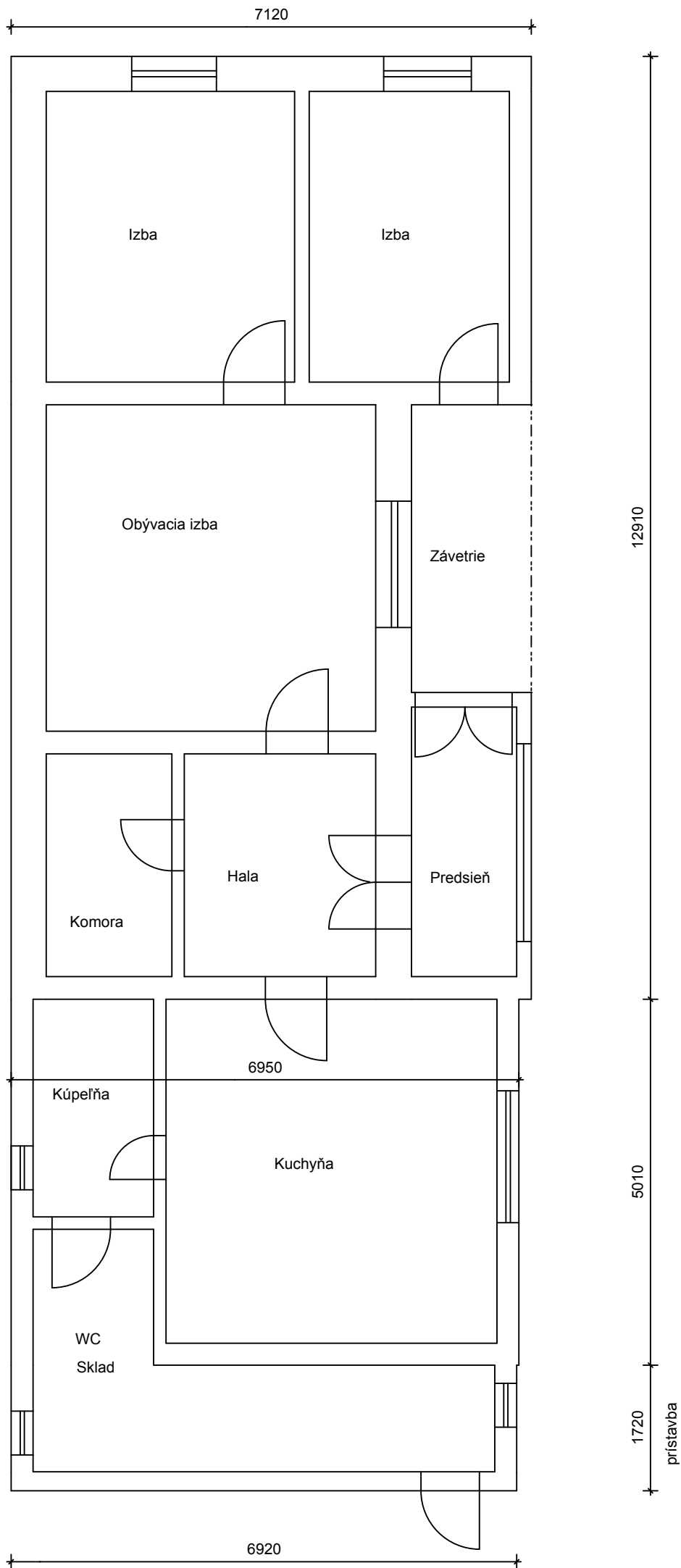
Potvrdenie sa vydáva ako podklad na vyhotovenie znaleckého posudku na žiadosť spolumahiteľa p. Petra Šípoša.

**OBEC VÁHOVCE**  
Obecný úrad  
IČO: 00 306 266  
925 62 Váhovce č. 329

Mgr.Kubica Adrián  
starosta obce

za : *Cač*

Pôdorys 1.NP  
rodinného domu  
s.č. 262 Váhovce





Fotodokumentácia z 25.10.2023



Pohľad na rodinný dom



Pohľad na rodinný dom



Pohľad na rodinný dom



Pohľad na rodinný dom

Fotodokumentácia z 12.02.2018



Pohľad na rodinný dom



Pohľad na rodinný dom



Pohľad na rodinný dom



Kuchyňa



Kuchyňa



Kúpeľňa



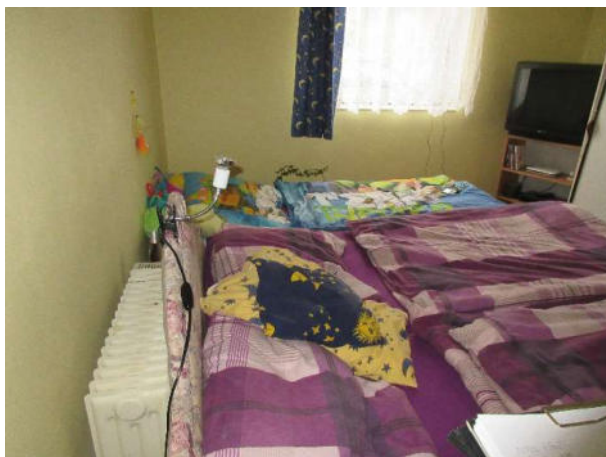
Kúpeľňa – ohrievač TUV



WC



Fotodokumentácia z 12.02.2018



Predná izba väčšia



Predná izba menšia



Krov



Obývacia izba



Chliev



Prístrešok



Vchod do pivnice



Pivnica

**HALO reality Galanta**Hlavná 929 929  
924 01 Galanta**Michal Józsa**

0908 834 353

michaljzsa@haloreality.sk

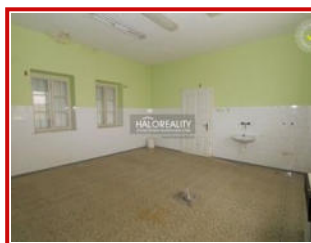
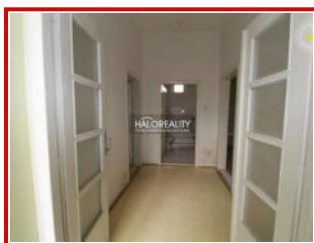


Realitný inzertný portál • www.nehnutelnosti.sk

## HALO reality - Predaj, rodinný dom Váhovce, Hlavná - ZNÍŽENÁ CENA



<b>Cena:</b>	<b>46 900 €</b>
<b>Lokalita:</b>	Váhovce, okres Galanta
<b>Typ / Druh:</b>	Predaj / Rodinný dom
<b>Stav:</b>	Pôvodný stav
<b>Dátum aktualizácie:</b>	13. 10. 2023
<b>Číslo inzeratu:</b>	5285130



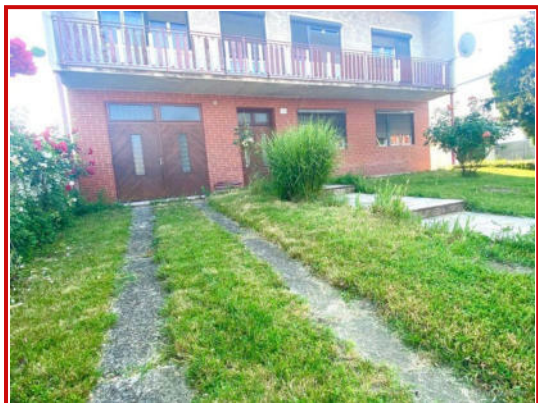
### Popis nehnuteľnosti:

Ponúkame Vám na predaj 4 - izbový rodinný dom v obci Váhovce, okres Galanta. Rodinný dom sa nachádza na pozemku o rozlohe 177 m<sup>2</sup>. K domu patrí pozemok len pod domom. DISPOZÍCIA: - vstupná chodba, 4 izby, chodba, 2 x toaleta, komora - vchod na povalu. STAV NEHNUTEĽNOSTI: Rodinný dom je v pôvodnom stave. Naposledy sa využívala ako ambulancia. TECHNICKÉ INFORMÁCIE: - betónové základové pásy - základy sú izolované - stav. materiál a priečky tehla - vonkajšia omietka- brizolit striekaný - valbová strecha - stropná konštrukcia drevená - škridla - podlahy dlažby a guma - kúrenie - gamatky - TUV- plynový bojler - drevené okná a dvere ( pôvodné) - IS - voda, električka, plyn, žumpa - kanalizácia pred pozemkom - vlastné merače VÝHODY: VÝHODNÁ CENA !! BÝVANIE A PODNIKANIE V JEDNOM :- ) Možnosť využitia aj ako víkendový domček. LOKALITA: Obec Váhovce má dobrú občiansku vybavenosť, v blízkosti rieka Váh- možnosť rybolovu, odpočinku a relaxu. . Bližšie informácie Vám radi poskytneme na telefónnom čísle 0908 834 353 alebo na michaljzsa@haloreality.sk. ID ponuky: GA-63900. Cena za nehnuteľnosť je KONEČNÁ, vrá...

### Moje poznámky:



## +++ VÝBORNÁ PONUKA PRÍJEMNÉHO POSCHODOVÉHO DOMU S



<b>Cena:</b>	<b>148 000 €</b>
<b>Lokalita:</b>	Vedľajšia Váhovce, okres Galanta
<b>Typ / Druh:</b>	Predaj / Rodinný dom
<b>Stav:</b>	Pôvodný stav
<b>Dátum aktualizácie:</b>	05. 10. 2023
<b>Číslo inzeratu:</b>	5199706



### Popis nehnuteľnosti:

+++ VÝBORNÁ PONUKA PRÍJEMNÉHO POSCHODOVÉHO DOMU S KRÁSNYM POZEMKOM +++ Kamenár&Partners Vám dáva exkluzívne do pozornosti predaj tohto poschodového rodinného domu v obci Váhovce v okrese Galanta. Jedná sa o dom, ktorý bol postavený koncom 70 a začiatkom 80.rokov. Jeho osadenie na širokom pozemku dotvára dojem vzdušnosti a presvetlenosti. Jeho dispozícia ostala v pôvodnom charaktere, v akom bol dom postavený, čiže 5 izieb, 2 toalety, veľká kúpeľňa, garáž z ktorej je vstup priamo do domu a pivnica pod celým domom vytvárajú priestor nielen pre viacčlennú rodinu, ale aj priestor na skladovanie. Samostatná plocha interiéru je cca 180m<sup>2</sup>. Samostatne stojaca budova je druhá garáž. Dom je napojený na všetky IS teda obecný vodovod, kanalizácia, plyn, Električka a tiež aj pevná linka-Internet. Na pozemku sa tiež nachádza vlastná studňa. Pozemok ako taký je rovinný a záhrada je každoročne obhospodávaná. Nehnutel'nosť je nezaťažená a kúpou ihneď voľná. K aktuálnej výmere pozemku 800m<sup>2</sup> je možnosť dokúpenia si pozemku o jeho zväčšenie. Obec disponuje výbornou občianskou vybavenosťou, kúsok je napojený na diaľnicu R1. CENA: 148.000,- EURO Pre viac informácií o tejto

### Moje poznámky:

**HALO reality Galanta**Hlavná 929 929  
924 01 Galanta**Michal Józsa**

0908 834 353

michaljozsa@haloreality.sk

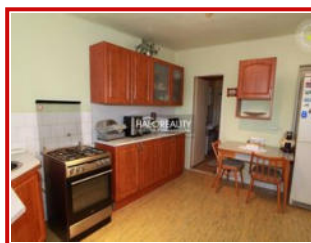
**Nehnutelnosti**

Realitný inzertný portál • www.nehnutelnosti.sk

## HALO reality - Predaj, rodinný dom Váhovce - EXKLUZÍVNE HALO REALITY



<b>Cena:</b>	<b>153 900 €</b>
<b>Lokalita:</b>	Váhovce, okres Galanta
<b>Typ / Druh:</b>	Predaj / Rodinný dom
<b>Stav:</b>	Čiastočná rekonštrukcia
<b>Dátum aktualizácie:</b>	11. 10. 2023
<b>Číslo inzeratu:</b>	5208186



### Popis nehnuteľnosti:

Ponúkame Vám na predaj rodinný dom v obci Váhovce, okres Galanta. Rodinný dom je súčasťou dvojdomu a nachádza sa na rovinatom, slnečnom a oplotenom pozemku s výmerou 926 m<sup>2</sup>. DISPOZÍCIA: - vstupná chodba, hala, kuchyňa, špajza, obývací izba, spálňa, detská izba, kúpeľňa a samostatná toaleta. Za rodinným domom sa nachádza prístrešok na posedenie a ďalšia miestnosť s kuchynským kútom a kúpeľňa so sprchovým kútom a toaletou. STAV NEHNUTEĽNOSTI: Rodinný dom prešiel čiastočnou rekonštrukciou ako nová elektroinštalácia, nové radiátory, v izbách plávajúce podlahy, na oknách vonkajšie žalúzie. Inak je dom v pôvodnom stave čo umožňuje rekonštrukciu podľa vlastných predstáv nového majiteľa. Predpríprava na pokládku zámkovej dlažby. Dom je čiastočne podpivničený. Bol postavený na železobetónových základoch z pálenej tehly a kvádrov. Ďalšia miestnosť za domom bola zrekonštruovaná v roku 2019 ako plastové okná a vchodové dvere, obklady, dlažby, plávajúce podlahy, sanita. INŽINIERSKE SIETE - elektrina, plyn, obecná voda, kanalizácia. Ohrev vody zabezpečuje elektrický bojler, kúrenie centrálnymi radiátormi - plynový kotol. Na pozemku sa nachádza...

### Moje poznámky:



**Directreal Partner**  
Vajanského 2385/20 2385 2385  
924 01 Galanta

**Ing. Miroslava Budayová**  
0905 554 369  
m.budayova@directreal.sk



Realitný inzertný portál • www.nehnutel'nosti.sk

## DIRECTREAL | Zaujímavý sedliacky štýl domu s novou strechou



<b>Cena:</b>	<b>96 000 €</b>
<b>Lokalita:</b>	Váhovce Váhovce, okres Galanta
<b>Typ / Druh:</b>	Predaj / Rodinný dom
<b>Stav:</b>	Pôvodný stav
<b>Dátum aktualizácie:</b>	31. 10. 2023
<b>Číslo inzeratu:</b>	5302684



### Popis nehnuteľnosti:

Directreal Partner - Predávame zaujímavý rodinný dom v sedliackom štýle s novou strechou. Tento dom je ideálny pre trvalé bývanie alebo ako rekreačná chalupa. Postavený je z tehál v roku 1950 a nachádza sa na pozemku o veľkosti 673 m<sup>2</sup> v obci Váhovce, v Trnavskom kraji, v okrese Galanta na Slovensku. Dom disponuje pozemkom s vŕtanou studňou a ďalšou kopanou studňou. Voda do domu je rozvádzaná zo studne a odpad je vedený do žumpy. Okrem toho je dom napojený na elektriku a plyn. V roku 2022 bola kompletná rekonštrukcia strechy a latovania. Všade sú nové maľovky. V dome sa nachádzajú 3 izby. Dve z nich majú drevenú palubovku a v jednej je betónový poter a nové parkety. Kúpeľňa je vybavená vaňou a elektrickým bojlerom. WC je oddelené. V ostatných priestoroch, ako je chodba a kuchyňa, je podlaha z betónu a dlažby, v kuchyni je linoleum. Okná a dvere sú pôvodné a drevené. Kúrenie je zabezpečené plynovým kotlom s centrálnym radiátorovým vykurovaním. Okrem toho je možné využiť aj kotol na tuhé palivo. Dom je voľný ihneď a je vhodný na trvalé bývanie alebo ako rekreačná nehnuteľnosť. Predná časť domu (ktorá nie je zahrnutá do úžitkovej plochy) je vhodná na zbúranie. Za...

### Moje poznámky:

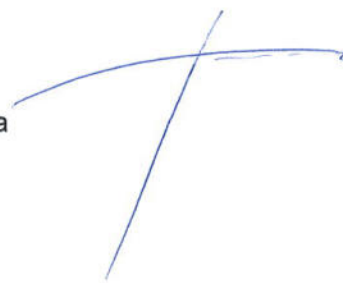
## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911420.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 152/2023.

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

podpis znalca

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke with a small upward curve at the end, and a diagonal stroke crossing it from the bottom left to the top right.