

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 21.09.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 26/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 131 na parcele číslo 134/4 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 133, 134/1, 134/2 a 134/4, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Šahy, obec Šahy, okres Levice, vedených na LV č. 333.

Počet strán (z toho príloh): 42 (22)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 16.10.2023

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 131 na parcele číslo 134/4 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 133, 134/1, 134/2 a 134/4, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Šahy, obec Šahy, okres Levice, vedených na LV č. 333.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

13.10.2023.

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

13.10.2023.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 21.09.2023 - príloha č. 1,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 262/2019, vypracoval znalec Ing. Peter Villant dňa 31.12.2019 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,
- Znalecký posudok číslo 120/2022, vypracoval znalec Ing. Imrich Mészáros dňa 04.05.2022 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 13.10.2023,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 333 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 21.09.2023, okres Levice, obec Šahy, katastrálne územie Šahy - príloha č. 3,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 133, 134/1, 134/2 a 134/4 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 21.09.2023, okres Levice, obec Šahy, katastrálne územie Šahy - príloha č. 4,
- Stavebné povolenie vydal OÚŽP v Šahách dňa 04.08.1992 pod č.výst. 561/92-Ba, Ev,č, 39/92-Š – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 262/2019 - príloha č. 5,
- Kolaudačné rozhodnutie vydal OÚŽP v Šahách dňa 06.01.1993 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 262/2019 - príloha č. 6,
- Geometrický plán č. 41283007 - 42/2018, Milan Koháry, zo dňa 09.04.2018, Mapový list Šaha 5-0/42, bez úradného overenia - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 262/2019 - príloha č. 7,
- Čiastočná projektová dokumentácia z roku 1997 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 262/2019 - príloha č. 8,
- Fotodokumentácia - príloha č. 9.

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície dôležitých pojmov:

- 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 pohnutkou.
- Východisková hodnota stavieb (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.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že ohodnocovaný dom nebol sprístupnený, na nehnuteľnostiach viaznu ľarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 333 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 21.09.2023, okres Levice, obec Šahy, katastrálne územie Šahy - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 13.10.2023. Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 13.10.2023. Obhliadky sa zúčastnila zástupkyňa zadávateľa posudku JUDr. Darina Katonová, PhD. Užívateľa (predstavili sa ako rodičia vlastníka) odmietli sprístupniť znalcovi vnútorné priestory rodinného domu za účelom obhliadky a fotodokumentácie.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 120/2022 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 262/2019 boli prevzaté stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie, geometrický plán a čiastočná projektová dokumentácia z roku 1997, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané dostupným spôsobom, prevažne boli získané z poskytnutých Znaleckých posudkov číslo 262/2019 a 120/2022.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Porovnanie nebolo možné vykonať, nehnuteľnosti neboli sprístupnené.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 133,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 134/1,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 134/2,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 134/4.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 131 na parcele číslo 134/4,

Ploty:

- uličné oplotenie,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- kanalizačná prípojka,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka.

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

Žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 131 na p.č. 134/4

POPIS STAVBY

Popis a technické riešenie ohodnocovanej stavby je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcovi za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy

nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľností. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Rodinný dom súpisné číslo 131 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 134/4 v okresnom meste Šahy, na ulici Mlynská 9, postavený bol v roku 1992 po odstránení pôvodnej stavby. Dom má dve nadzemné podlažia, na každom podlaží je jedna bytová jednotka, prvé nadzemné podlažie bolo zrekonštruované, pristavená bola garáž s pochôdnou strechou a zadná terasa, garáž v súčasnosti neslúži svojmu účelu, pôvodné vráta boli nahradené stenou s oknom.

Základy tvoria betónové pásy s vodorovnou hydroizoláciou, steny sú murované, stropy prvého nadzemného podlažia sú betónové s rovným podhladom, stropy druhého nadzemného podlažia sú drevené s viditeľnými trámami, strecha je zložitá, krov drevený, krytina z hliníkového tvarovaného plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky prevažne na báze umelých látok, obklady sú z prírodného kameňa, vnútorné omietky sú vápenné, v sociálnych miestnostiach sú sčasti keramické obklady stien, dvere sú drevené plné aj zasklené, okná prevažne drevené zdvojené, sčasti doplnené žalúziami a mrežami, podlahy v obytných miestnostiach parketové, prípadne z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach je prevažne keramická dlažba, v kuchyni a sociálnych miestnostiach je štandardné vybavenie zariadenými predmetmi, schodisko z mäkkého dreva bez podstupnic, vykurovanie je ústredné teplovodné s radiátormi, zdrojom vykurovania a ohrevu úžitkovej vody je prevažne plynový kotol, elektroinštalácia je svetelná a motorická, elektrický rozvádzač je s automatickým istením, zrealizovaný jebleskozvod, vybudovaný je rozvod plynu, zrealizovaná je klimatizácia, fotovoltaika a tepelné čerpadlo.

Plot od ulice tvorí uličná stena pôvodného rodinného domu súpisné číslo 129, ktorý je prevažne odstránený a odpísaný z listu vlastníctva. Pôvodná stena bola stavebne upravená horným ukončením a priznaným zamurovaním dvoch okenných otvorov a zamurovaním pôvodného dverného otvoru hlavného vstupu, osadené boli celoplechové dvere, ktoré v súčasnosti slúžia na samostatný vstup do dvora z ulice.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. NP	1992	148	148	120/148=0,811
2. NP	1992	148-3,02*7,45	125,5	120/125,5=0,956

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	

	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.b plechové z hliníka	710
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.2.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	35
15	Obklady fasád	
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	55
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
21	Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)	
	- vyskytujúca sa položka	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod sviatplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7840

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	220
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.8 pisoár (1 ks)	15
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50
40	Vnútorne obklady	
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60
	Spolu	1315

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	Stropy	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	40

17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod sviatplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4440

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.5 bm)	248
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.6 bidet (1 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	

	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
43	Sauna	
	43.1 (1 ks)	460
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie navyše	
	tepelné čerpadlo (1 ks)	1044
	fotovoltaika (1 ks)	418
	klimatizácia (1 ks)	157
	Spolu	3722

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7840 + 1315 * 0,811)/30,1260$	295,64
2. NP	$(4440 + 3722 * 0,956)/30,1260$	265,49

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	31	59	90	34,44	65,56
2. NP	1992	31	59	90	34,44	65,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1992		
Východisková hodnota	$295,64 \text{ €/m}^2 * 148,00 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	156 816,92
Technická hodnota	$65,56\% \text{ z } 156 816,92$	102 809,17
2. NP z roku 1992		
Východisková hodnota	$265,49 \text{ €/m}^2 * 125,50 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	119 415,28
Technická hodnota	$65,56\% \text{ z } 119 415,28$	78 288,66

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	156 816,92	102 809,17
2. nadzemné podlažie	119 415,28	78 288,66
Spolu	276 232,20	181 097,83

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 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	15,40m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky nad 30 cm z tehál alebo plot. tvárníc	57,06m ²	1220	40,50 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 15,4 m
 Pohľadová plocha výplne: $15,4 \cdot (4,15 + 3,26) / 2 = 57,06 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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	31	15	46	67,39	32,61

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,40\text{m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 57,06\text{m}^2 \cdot 40,50 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 134,44 \text{ €/ks}) \cdot 3,584 \cdot 1,00$	10 046,91
Technická hodnota	32,61 % z 10 046,91 €	3 276,30

2.2.2 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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,00$	297,40
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 297,40 \text{ €}$	101,12

2.2.3 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: 3,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,00$	356,00
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 356,00 \text{ €}$	121,04

2.2.4 Elektrická prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.x) káblová prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm
Počet merných jednotiek: 1,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 3,584 * 1,00$	108,86
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 108,86 \text{ €}$	37,01

2.2.5 Plynová prípojka

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 €/bm
 Počet merných jednotiek: 4 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{cu} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,00$	202,28
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 202,28 \text{ €}$	68,78

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 131 na p.č. 134/4	276 232,20	181 097,83
Uličné oplatenie	10 046,91	3 276,30
Vodovodná prípojka	297,40	101,12
Kanalizačná prípojka	356,00	121,04
Elektrická prípojka	108,86	37,01
Plynová prípojka	202,28	68,78
Celkom:	287 243,65	184 702,08

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Šahy v rovnomennom katastrálnom území. Mesto Šahy je vzdialené komunikáciami cca 40 km juhovýchodne od centra okresného mesta Levice. V meste Šahy je kompletná občianska vybavenosť. Lokalita s ohodnocovanými nehnuteľnosťami sa nachádza severne cca 450 m komunikáciami od centra mesta, resp. Mestského úradu, v bezprostrednej blízkosti si stavba synagógy, blízkosti je Billa, kaviareň a hotel s reštauráciou. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je možné využívať na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 333 z ÚGKK SR je v Poznámke uvedené:

P-67/2022 zo dňa 17.01.2022 - Začatie výkonu záložného práva záložného veriteľa 365.bank, s.r.o., Bratislava, IČO: 31340890 formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. na pozemok registra C-KN parc. č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 a stavbu rod.dom so súp.č. 131 na parc.č. 134/4 vo vlastníctve Andrej Goral r. () v podiele 1/1. - vz.34/2022.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 333 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

V-569/2020 - Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 29.1.2020 v prospech: Poštová banka, a.s., Bratislava, IČO 31340890 na pozemky registra C KN parc.č.133, 134/1, 134/2, 134/4 a stavba rodinný dom-sč.131 na pozemku registra C KN parc.č.134/4, vz.122/2020.;

Z-7508/2021 zo dňa 21.10.2021 - Rozhodnutie Mesta Šahy o zriadení záložného práva č.k. EO 1136/2021 zo dňa 14.9.2021, právoplatné dňa 13.10.2021, vykonateľné dňom 28.10.2021 vo vlastníctve daňového dlžníka Andrej Goral r. () na podiel 1/1, na pozemky reg. CKN parc.č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 a na stavbu rodinného domu so sč. 131 na CKN parc.č. 134/4.-vz. 167/2022;

-2469/2023 zo dňa 16.5.2023, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr.Peter Balaško, č.394EX 973/22 zo dňa 15.5.2023, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., v prospech oprávneného Mesto Šahy, IČO 00307513 pre povinného Andrej Goral r. () na pozemky reg. CKN parc.č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 a na stavbu rodinného domu so sč. 131 na CKN parc.č. 134/4 vo vlastníctve pod B1 v podiele 1/1, vz.340/2023.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou je nižší, ohodnocované nehnuteľnosti sú umiestnené neďaleko centrálnej časti obce, nehnuteľnosť vyžaduje opravu, v okolí nehnuteľnosti sú prevažne pôvodné rodinné domy, príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti, ide o priemerný dom v radovej zástavbe s dobrým dispozičným riešením, v meste je nezamestnanosť do 10 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, okolitý terén je miernom sklone, v blízkosti stavby sú prípojky všetkých základných inžinierskych sietí, doprava je možná železnicou aj autobusom, v meste Šahy je kompletná občianska vybavenosť, do 250 m sa nachádza koryto rieky Ipel, v bezprostrednom okolí stavby je bežný hluk a prašnosť od dopravy, zástavba je bez zmeny, na prislúchajúcich pozemkoch nie je žiadna možnosť rozšírenia rodinného domu, nehnuteľnosť je bez výnosu, ide o priemernú nehnuteľnosť.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v ostatných mestách sa pohybuje od 0,30 do 0,40. Stanovil som hodnotu 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
-------	-------------------	--------	-----------	------------	------------------------------

1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	75,08

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 75,08 / 180$	0,417
Všeobecná hodnota	$VŠHs = TH * k_{PD} = 184\,702,08 \text{ €} * 0,417$	77 020,77 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok POPIS

Pozemky parcelné číslo 133, 134/1, 134/2 a 134/4 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Šahy v rovnomennom katastrálnom území. Mesto Šahy má podľa údajov z internetovej stránky cca 7.160 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Ohodnocované pozemky sú mierne svahovité. Koeficient redukujúcich faktorov bol použitý v hodnote 0,95 z dôvodu miernej svahovitosti pozemkov.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times k_{PD} \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_F \times k_I \times k_Z \times k_R \quad [-],$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
133	zastavaná plocha a nádvorie	244,00	1/1	244,00
134/1	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00

134/2	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
134/4	zastavaná plocha a nádvorie	148,00	1/1	148,00
Spolu výmera				441,00

Obec:

Šahy

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukovajúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 0,95$	5,8354
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 5,8354$	29,06 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 133	$244,00 \text{ m}^2 * 29,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 090,64
parcela č. 134/1	$21,00 \text{ m}^2 * 29,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	610,26
parcela č. 134/2	$28,00 \text{ m}^2 * 29,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	813,68
parcela č. 134/4	$148,00 \text{ m}^2 * 29,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 300,88
Spolu		12 815,46

III. ZÁVER OTÁZKY A ODPOVEDE

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

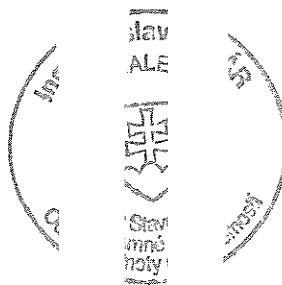
Zadávatel' znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 131 na p.č. 134/4	75 517,80
Uličné oplstenie	1 366,22
Vodovodná prípojka	42,17
Kanalizačná prípojka	50,47
Elektrická prípojka	15,43
Plynová prípojka	28,68
Spolu stavby	77 020,77
Pozemky	
pozemok - parc. č. 133 (244 m ²)	7 090,64
pozemok - parc. č. 134/1 (21 m ²)	610,26
pozemok - parc. č. 134/2 (28 m ²)	813,68
pozemok - parc. č. 134/4 (148 m ²)	4 300,88
Spolu pozemky (441,00 m²)	12 815,46
Všeobecná hodnota celkom	89 836,23
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	89 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatdeväťtisícosemsto Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 16.10.2023

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 21.09.2023 – 2 strany,
 - Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – 3 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 333 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 21.09.2023, okres Levice, obec Šahy, katastrálne územie Šahy – 3 strany,
 - Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 133, 134/1, 134/2 a 134/4 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 21.09.2023, okres Levice, obec Šahy, katastrálne územie Šahy – 1 strana,
 - Stavebné povolenie vydal OÚŽP v Šahách dňa 04.08.1992 pod č.výst. 561/92-Ba, Ev,č, 39/92-Š – 3 strany,
 - Kolaudačné rozhodnutie vydal OÚŽP v Šahách dňa 06.01.1993 – 2 strany,
 - Geometrický plán č. 41283007 - 42/2018, Milan Koháry, zo dňa 09.04.2018, Mapový list Šaha 5-0/42, bez úradného overenia – 2 strany,
 - Čiastočná projektová dokumentácia z roku 1997 - 5 strán,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 22 strán



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Miroslav Tokár
Bratov Baldigarovcov 13
940 54 Nové Zámky

V Bratislave, dňa 21.09.2023

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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

Nehuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad katastrálny odbor	Okres	Obec	Katastrálne územie
333	Levice	Levice	Šahy	Šahy

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /
133	Zastavaná plocha a nádvorie	244
134/1	Zastavaná plocha a nádvorie	21
134/2	Zastavaná plocha a nádvorie	28
134/4	Zastavaná plocha a nádvorie	148

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/byt č.
131	134/4	Rodinný dom

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. -tímul, meno a priezvisko:	Andrej Goral, r.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

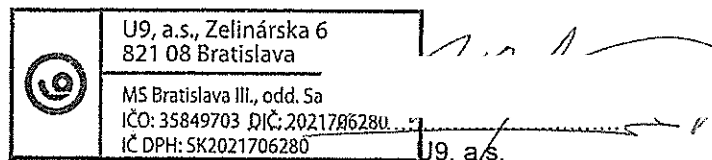
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

13.10.2023 o 11:00 hod.

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

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresu veronika.ocejakova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



v z. Mgr. Veronika Ocejáková

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec **Ing. Miroslav Tokár** dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

LV č.	Okresný úrad katastrálny odbor	Okres	Obec	Katastrálne územie
333	Levice	Levice	Šahy	Šahy

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /
133	Zastavaná plocha a nádvorie	244
134/1	Zastavaná plocha a nádvorie	21
134/2	Zastavaná plocha a nádvorie	28
134/4	Zastavaná plocha a nádvorie	148

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/byt č.
131	134/4	Rodinný dom

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom	

Ohodnotenie predmetu dražby

A) bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľností, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B) napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

.....

.....

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený Nehodiace sa prečiarknuť	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	AN
Energocertifikát Nehodiace sa prečiarknuť	AN

Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	ZADNE
--	-------

Všeobecné údaje o znaleckej obhlíadke:

Dátum a čas obhlíadky stanovený vo výzve dražobníka:	13.10.2023 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhlíadky:	13.10.2023 od 11:00 do 11:50
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhlíadka nebola umožnená:	-

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

VNÚTORNÉ PNESTOBY NEBOU SPRÍSTUPNENÉ

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastní/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zavazujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamlčal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLÍADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
MGR. DARIUS KATOLNÍK, JUD	REZ. PRÍS. DRAŽOBNÍKA K9/25	
MGR. STROSLAV TOVAR	ZNALC	

*** Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti **Pre dlžníkov**.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 402 Levice
 Obec : 502782 Šahy
 Katastrálne územie : 860158 Šahy

Dátum vyhotovenia : 21.9.2023
 Čas vyhotovenia : 16:53:43
 Údaje platné k : 20.9.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 333

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
133	244	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
134/1	21	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
134/2	28	Zastavaná plocha a nádvorie	22	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
134/4	148	Zastavaná plocha a nádvorie	15	203	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 131 evidovanej na pozemku parcelné číslo 134/4							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 203 Pamiatková zóna

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
131	134/4	10	Rodinný dom	203	1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 203 Pamiatková zóna

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spółuvlastnícky podiel
1	Goral Andrej r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia	
	V-2217/2018 - Kúpna zmluva zo dňa 30.04.2018. - vz. 354/2018	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-67/2022 zo dňa 17.01.2022 - Začatie výkonu záložného práva záložného veriteľa 365.bank, s.r.o., Bratislava, IČO: 31340890 formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. na pozemok registra C-KN parc. č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 a stavbu rod.dom so súp.č. 131 na parc.č. 134/4 vo vlastníctve Andrej Goral r. () v podiele 1/1. - vz.34/2022	-

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		

Titul nadobudnutia – nepriradené

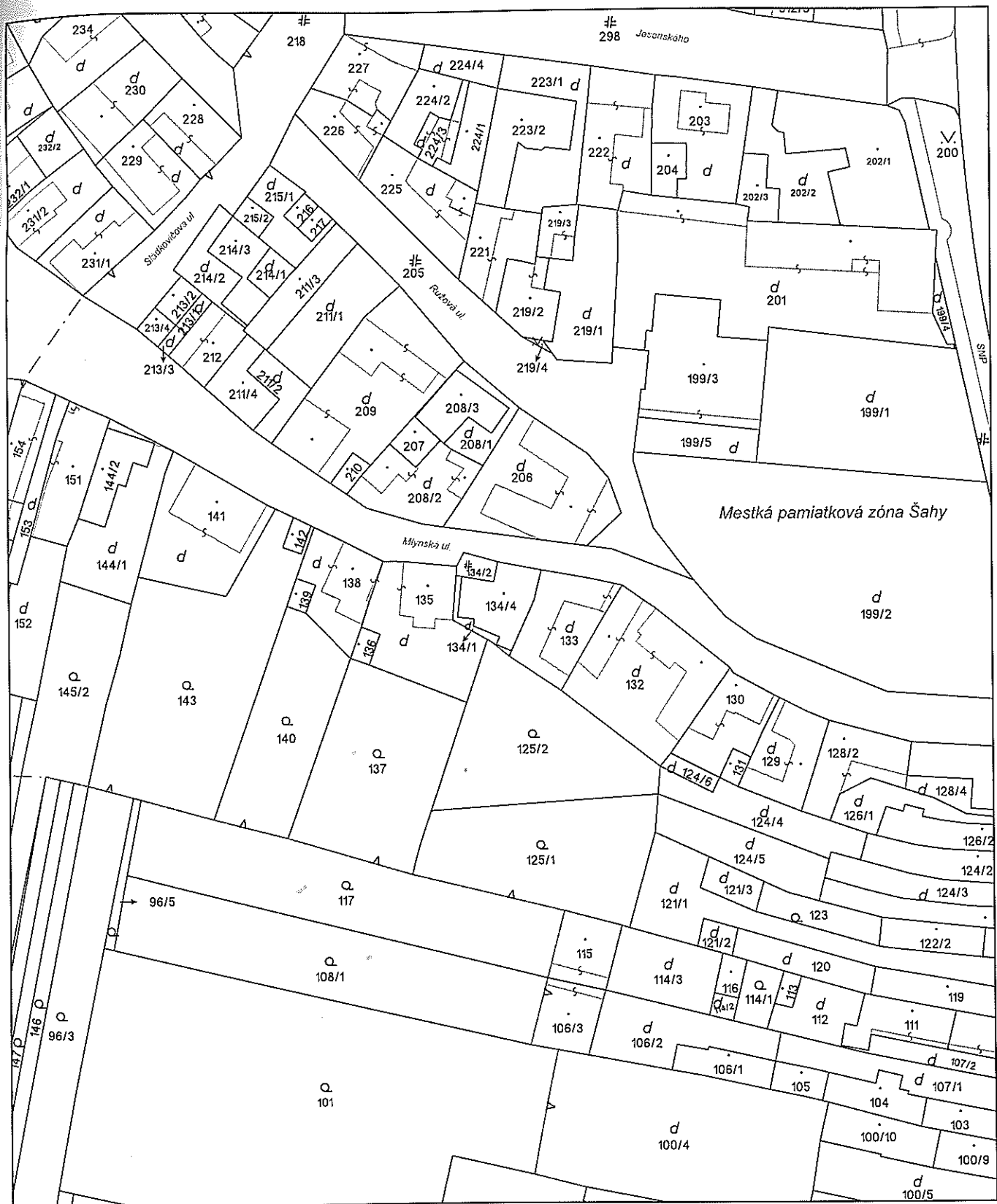
Žiadosť Pamiatkového úradu Slovenskej republiky zo dňa 9.9.2011 o vykonanie záznamu chránených skutočností pamiatkovej zóny Šahy, č. R-402/2011 zo dňa 19.9.2011. -vz.126/12.

Z- 2258/2018 - geometrický plán č. 41283007-42/2018 (ZPM 2620) kolaudačné rozhodnutie č.j. SP-H-99/03549-Kor. - v.z. 235/18.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-569/2020 - Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 29.1.2020 v prospech: Poštová banka, a.s., Bratislava, IČO 31340890 na pozemky registra C KN parc.č.133, 134/1, 134/2, 134/4 a stavba rodinný dom-sč.131 na pozemku registra C KN parc.č.134/4, vz.122/2020.
Vlastník poradové číslo 1	Z-7508/2021 zo dňa 21.10.2021 - Rozhodnutie Mesta Šahy o zriadení záložného práva č.k. EO 1136/2021 zo dňa 14.9.2021, právoplatné dňa 13.10.2021, vykonateľné dňom 28.10.2021 vo vlastníctve daňového dlžníka Andrej Goral r. () na podiel 1/1, na pozemky reg. CKN parc.č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 a na stavbu rodinného domu so sč. 131 na CKN parc.č. 134/4.-vz. 167/2022
Vlastník poradové číslo 1	Z-2469/2023 zo dňa 16.5.2023, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva- Exekútorový úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr.Peter Balaško, č.394EX 973/22 zo dňa 15.5.2023, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., v prospech oprávneného Mesto Šahy, IČO 00307513 pre povinného Andrej Goral r. () na pozemky reg. CKN parc.č. 133, 134/1, 134/2, 134/4 a na stavbu rodinného domu so sč. 131 na CKN parc.č. 134/4 vo vlastníctve pod B1 v podiele 1/1, vz.340/2023.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Levice	Obec Šahy	Katastrálne územie Šahy
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 134/4		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 21.9.2023 16:53:19	Bez autorizácie		
Údaje platné k 20.9.2023 18:00:00			

Obvodný úrad životného prostredia v Šahách

V ŠAHÁCH

V Šahách dňa 4.8.1992

č. výst.: 561/92-Ba
Ev.č. 39/92-S.

STAVEBNÉ POVOLENIE

Funakčný odbor výstavby a územného plánovania, príslušný podľa § 117 zák. č. 50/76 Zb. (stavebný zákon) prerokoval žiadosť

Mažeľ Tibor a manželka Klára rod. Šahy,

o stavebné povolenie na "Prístavba k espressu GABRIELA"

s dotknutými orgánmi štátnej správy a so známymi účastníkmi konania. Podľa ustanovenia § 9 vyhl. č. 85/1978 Zb. o podrobnejšej úprave územného konania a stavebnom poriadku, ktoré zlučené územné konanie o umiestnení žiadanej stavby sa stavebným konaním.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť (vrátane návrhu umiestnenia stavby) v zmysle §§ 37 a 82 stavebného zákona a rozhodol takto: "Prístavba k espressu GABRIELA". Prístavba bude jednopodlažná s plochou strechou. Elektrická, vodovodná stavba a kanalizačná prípojka.

(je stručný popis)

na pozemku paz. č. (EN - pozemková kniha) 121

katastrálne územie

Šahy

obec

Šahy

sa podľa §§ 39 a 56 stavebného zákona

p o v o l e n i e

Pre umiestnenie a uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba môže byť umiestnená len na pozemku vyššie uvedenom, a to takto:
 - Stavbu osadiť a realizovať podľa overeného a schváleného situačného plánu v M = 1:200, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou PD.
 - zo západnej strany prístavbu umiestniť na úrovni jestvujúcej stavby.
2. - výškové osadenie: podlažie prizemia ±0,00 sa osadí na úrovni jestvujúcej stavby.
 - elektrická prípojka sa napojí na jestv. elektrický rozvod /vzdušne/.
 - vodovodná prípojka sa napojí do jestv. vodovodnej šachty.
3. Stavba musí byť uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Táto dokumentácia je súčasťou tohoto stavebného povolenia. Prípadne zmeny musia byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
4. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavisku.
5. - Dodržať pripomienky účastníkov stav. konania a pripomienky dotknutých orgánov štátnej správy.

6. Stavba bude dokončená najneskôr do 12 mes. od nadobudnutia právoplatnosti tohoto rozhodnutia

7. Stavbu bude uskutočňovať Nagy Imrich

U stavieb, ktoré bude organizácia stavať sama pre seba:

Organizácia (investor) bude stavbu stavať sama pre seba; za odborné vedenie a uskutočňovanie stavby zodpovedá

8. (Vzhľadom na to, že stavebný úrad upúšťa od vytyčenia priestorovej polohy stavby organizáciou na to oprávnenou) § 38 vyhl. č. 85/78 Zb., zodpovedá za súlad priestorovej polohy s dokumentáciou a podmienkami tohoto povolenia osoba určená na výkon odborného dozoru nad uskutočňovaním stavby, t.j.

Ing. Kollár Miroslav

bytom v

9. - kanalizačná prípojka sa napojí do existujúcej kanalizačnej šachty.
 - dodržať bezpečnostné predpisy a platné normy ČSN.
 - pri realizácii stavby venovať maximálnu pozornosť tvorbe a ochrane životného prostredia.
10. - za dodržanie PD zodpovedá stavebný dozor.
 - pri realizácii stavby dodržať bezpečnostné predpisy pri práci podľa vyhl. č. 374/90 Zb.
 - v prípade užívania verejného priestranstva vyžiadat' povolenie od Mestského úradu - Šahy.

11. Stavba nesmie byť začatá, kým stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť (§ 52 ods. 1 zák. č. 71/67 Zb. o správnom konaní -- správny poriadok).

12. Stavebník je povinný viesť jednoduchý záznam o stavbe, ktorý spolupodpisuje osoba vykonávajúca odborný dozor nad uskutočňovaním stavby. V zázname je povinný uviesť i osoby vypomáhajúce na stavbe. V prípade úrazu je stavebník povinný zabezpečiť urýchlenú prvú pomoc zranenej osobe, vyžiadat' lekársku pomoc a miesto úrazu zabezpečiť až do príchodu orgánov verejnej bezpečnosti. V prípade ťažkej újmny na zdraví alebo živote, je stavebník povinný prípad oznámiť do 7 dní stavebnému úradu, ktorý stavebné povolenie vydal.

13. Stavebník všetky podmienky, za ktorých mu je stavba povolená, je povinný plniť a po doručení tohoto povolenia ich berie na vedomie s tým, že sa ich plniť zaväzuje.

Námietky účastníka Cserryánszky Ján

- sused

Dombi Jura J

- sused

ktoré sa týkajú. Účastníci konania s prístavbou nesúhlasia, lebo prevádzkovaním espressa je rušený nočný klud a je znečistené okolie.

Účastníci konania s prístavbou nesúhlasili a dali odvolanie proti Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti nebude stavba začatá.

zastavené tunajším Obvodným úradom dňa 19.6.1992. Proti zastaveniu stav. konania stavebník p. Mezei sa odvolal. Odvolaniu Okú ŽP Levice vyhovel a zrušil rozhodnutie Obú ŽP Šahy o zastavení stavebného konania a vec mu vracia na nové prejednanie a rozhodnutie.

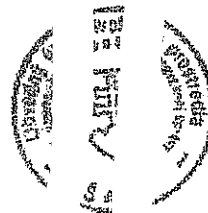
D Ž v o d y:

Stavebný úrad v zlatenom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním preskúmal predložený návrh a žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v ustanoveniach §§ 27 a 62 ods. 1 a 2 stavebného zákona zistil, že umiestnením stavby za podmienok v tomto povolení nie sú obdržané záujmy spoločnosti, ani nepríjemná obmedzená alebo obrozená práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia stavby vyhovuje požiadavkám určeným výnámkom č. 83/78 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu. V priebehu stavebného konania nanašiel stavebný úrad také dôvody, ktoré by znemožňovali možnosť povolenia stavby.

Námietky účastníkov konania boli brané do úvahy a po posúdení skutočností rozhodol Obč. ÚP Šahy tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavebník je povinný podľa § 79 stavebného zákona po ukončení stavby podať návrh na kolaudáciu, v prípade uplynutia termínu uvedeného v stavebnom povolení predĺžiť právoplatnosť rozhodnutia.

Proti tomuto rozhodnutiu možno sa odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na tunajšom odbore.



Mag. Terézia Kyseľová
prednostka Obvodného
úradu ÚP v Šahách

Toto povolenie sa doručí:

1. nasledujúcim účastníkom konania
 - a) stavebníkovi Mezei Tibor a manželka Klára rod. bytom spolu s overenou dokumentáciou a sčítkom obsahujúcim údaje podľa § 27 ods. 2 vzhl. č. 85/1977 Zb.
 - b) Ing. Kollár Miroslav, - stav. dozor
 - Nagy Imrich, - dodávateľ
 - c) Csernyánszky Ján, - sused
 - Dombi Jursz, - sused
2. ~~Miestny úrad - Šahy~~ Mestský úrad - Šahy spolu s jedným vyhotovením overenej dokumentácie
3. Stredisko geodézie v Leviciach
4. ÚHE - Levice
5. Obč. ÚP - Levice
6. Živnostenský úrad - Šahy

Obvody územného plánovania v **S a b á c h**

1. ident. č.		2.	
3. prot. č.	150/1992	dňa	6. 11. 1992

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

5. návrhovateľ	U e s e l Tiber a maná, Kľáč:
6. adresa	

podaj dňa 7. 12. 1992

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu

" Príslušenstvo k expresu "Kľáč" - "Kľáč" "

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa 4. 5. 1992

pod číslom 561/92/Na Ev.č. 52/92-1.

Objekt: Obvodný územný plán územia v S a b á c h

podľa § 82 odst. 1. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) doplneného zmenami a upravení zák.č. 105/1990 Zb. a zákonom č. 363/1992 Zb.

povoľuje užívanie

stavby "Príslušenstvo k expresu "Kľáč" - "Kľáč""

Stavba obsahuje: Príslušenstvo k expresu "Kľáč" - "Kľáč"
 Elektrická prípojka je napojená na javy. Elektr. rozvád. vodo-
 vodné prípojka a kanalizačná prípojka sú súčasťou stavby.

Objekt je v S a b á c h, oddelenie 12 a 530 prísl. povolenie stavby stavby
 pred jej dokončením dňa 12. 11. 1992 pod č.č. 117/92/Na Ev.č. 52/92.
 Jedná sa o súčasnú vykonávanie expresu a príslušenstva k expresu
 s výstavbou prípojky.

SEVT - 01 102 0

17/88

TSNP 5012 99 457 89 G-692

Prí kolaudačnom konaní boli zistené tieto nedostatky: _____
_____ ktoré musia byť odstránené do _____

Nepodstatné odchýlky od dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii. Tieto odchýlky navyše sú samostatne kopané.

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň v zmysle § 82 ods. 3 stavebného zákona osvedčením, že stavba je udržiavateľná a schovaná na území spravovanom príslušným _____

Oddôvodnenie:

Návrh bol posudzovaný pri ústnom pojednaní spojenom s miestnym šetrením, ktoré sa konalo dňa _____

K stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy: _____
Dopravný úrad, Územný úrad v Bratislave.

Ich stanoviská nie sú záporné, ani protichodné _____

Investora, vydal podľa § 81 ods. 1 stavebného zákona stanovisko, že _____, ktorý je nadriadeným orgánom _____

V konaní sa zistilo, že stavba je postavená v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní, že boli dodržané podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia.

Posúdenie

Príh tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia _____

- 1) Bratislava - Jarov
- 2) Bratislava - Jarov
- 3) Bratislava - Jarov
- 4) Bratislava - Jarov
- 5) Bratislava - Jarov



Ing. Peter Villant
Stavobný úrad
Bratislava

Doterajší stav												VÝKAZ VÝMER												Strana 1
Doterajší stav						Zmeny						Nový stav												
Číslo parcely			Výmera			Druh pozemku	Diel	K. parcel. číslo	m ²	Číslo parcely	m ²	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Vlastník (ná opráv. osoba)							
LV	PK	KN	ha	m ²							ha	m ²				adresa (stádo)								
STAV PRÁVNÝ JE TOTOŽNÝ S REGISTROM G KN																								
333		134/1		169	zastav. pl.							134/1	21	zastav. pl.	00018	Mazal Todor								
												134/4	140	zastav. pl.	00015	Mlynska 131/5 Saly 93601 delko								
Spolu				169									169	010										

Legenda: kód spôsobu využívania pozemkov:
 00018 - Pozemok na ktorom je dvor
 00015 - Pozemok na ktorom je bytová budova so súpisným číslom

Kód druhu stavby:
 010 - Rodinný dom

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti

Vyhoviteľ		Kraj	Nitranský	Okres	Levice	Obec	Saly
Geodetická kancelária Máan Koháry Záhradná 855/7 99128 Vinica ICO: 41283007		Katastr. územie	Saly	Číslo plánu	41283007-42/2018	Mápnový kôš	Saly 5-042
GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie stavby (rodinný dom) p.č. 134/4							

Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: 09.04.2018	Meno: Máan Koháry	Dňa: 10.04.2018	Meno: Ing. Stefan Faldus	Dňa:	Meno:
Nové hranice boli v prírode označené mými		Nálezky a iné údaje zodpovedá predpokom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (merací skýta) č. 2622		Príloha k podla		Príloha k podla	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné namerané údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

Strana 1/1

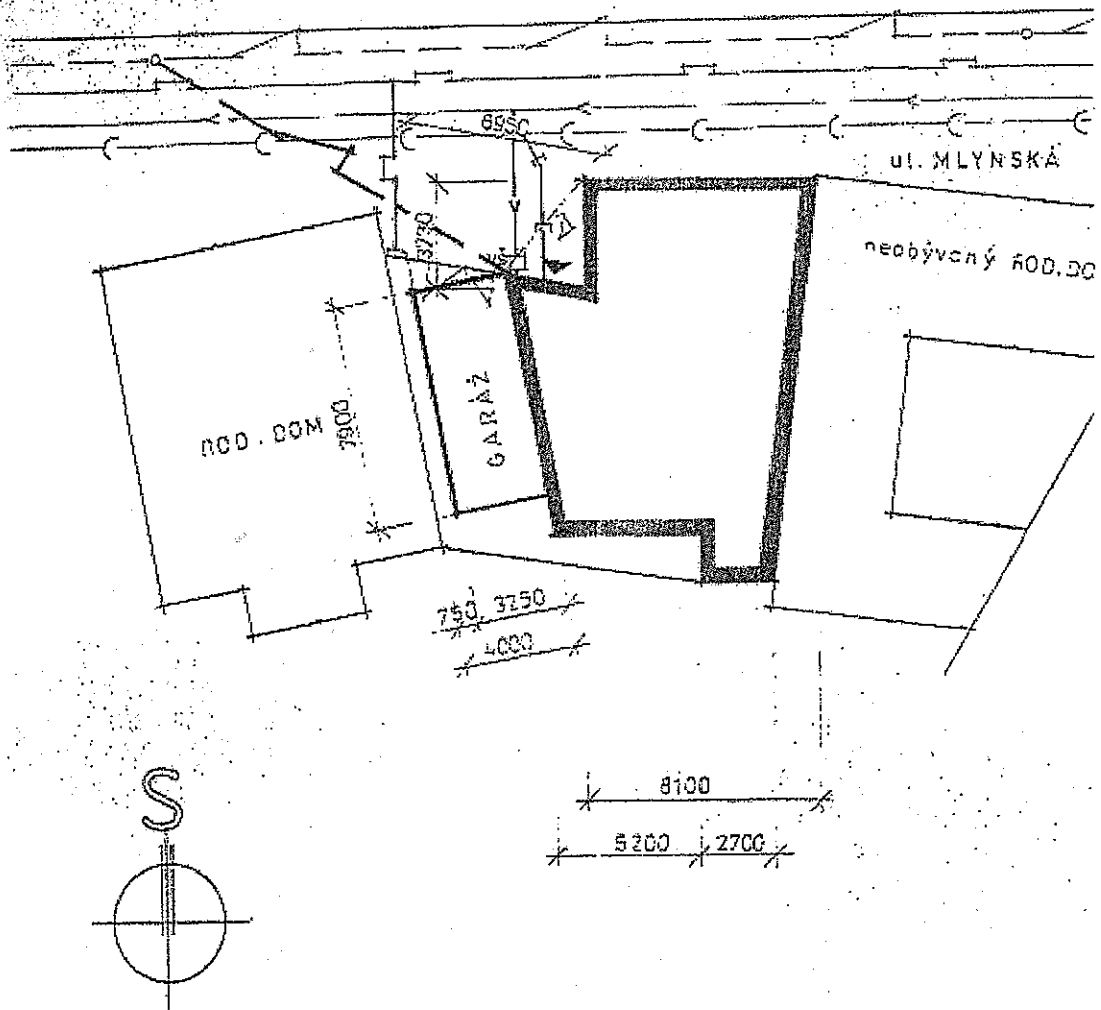
Stav:
(v osobu)
(skidlo)

1200
1319
2000
100

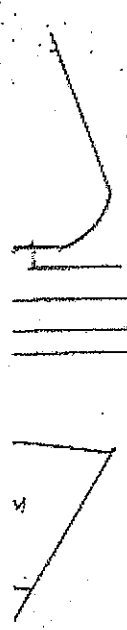


SITUÁCIA

m = 1 : 200



LEGENDA

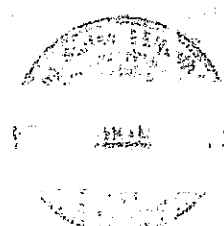


	STÁVAJÚCE ROD. DOMY
	NAVROVANÁ STAVBA
	VEREJNÝ VODOVOD
	VZDUŠNÁ NN SIEŤ
	VEREJNÁ KANALIZÁCIA
	STL. PLYNOVOD
	STÁV. PRÍPOJKA VODOVODU
	STÁV. KANALIZAČNÁ PRÍP.
	ELEKTR. VZDUŠ. PRÍP.
	STÁV. PRÍPOJKA PLYNU

VÝŠKOVÉ OSADENIE :

PB = ±0,000 / úroveň podlahy stáv. objektu /

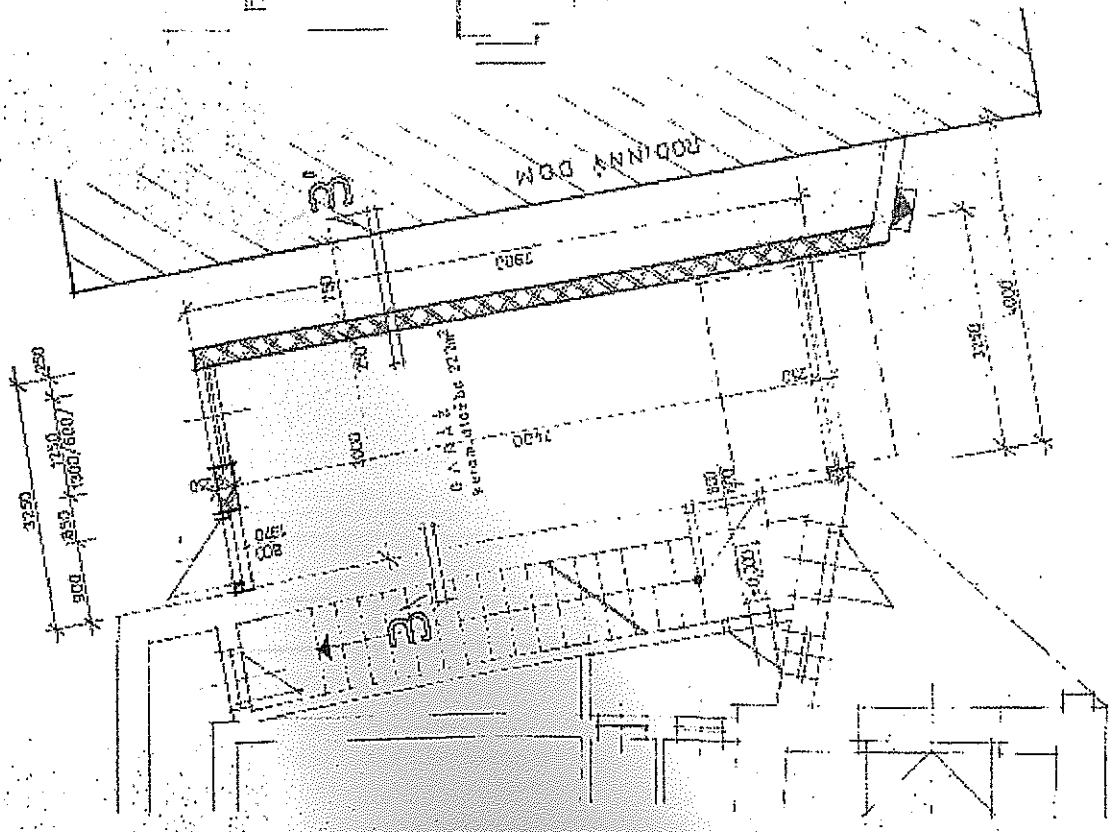
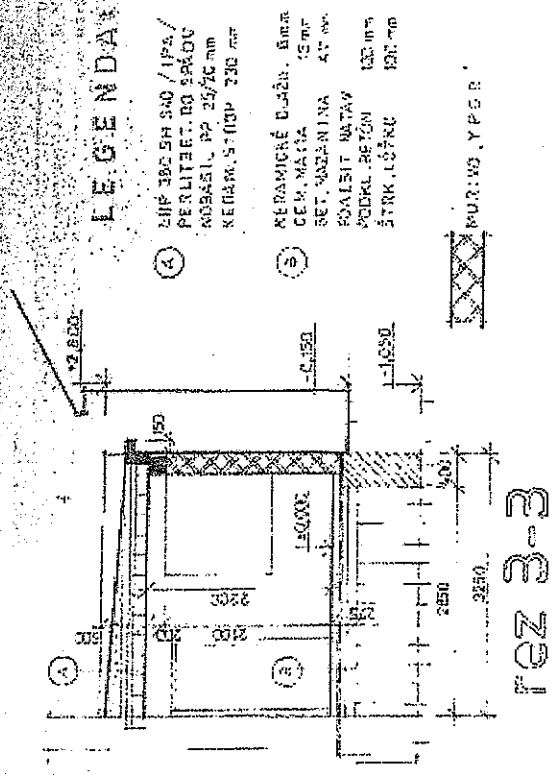
ÚROVEŇ PODLAHY NADSTAVBY JE NA VÝŠKE +2,950



4

ING. LENDVAY	MEZEL TIBOR, BAŇY	BAŇY, PLYNSKÁ ul.	1/97
BAŇY	BAŇY	BAŇY	2/4
nadvstavba b.j.			STUF. PD.
OBSAH VÝKRESU			1
SITUÁCIA			1:200

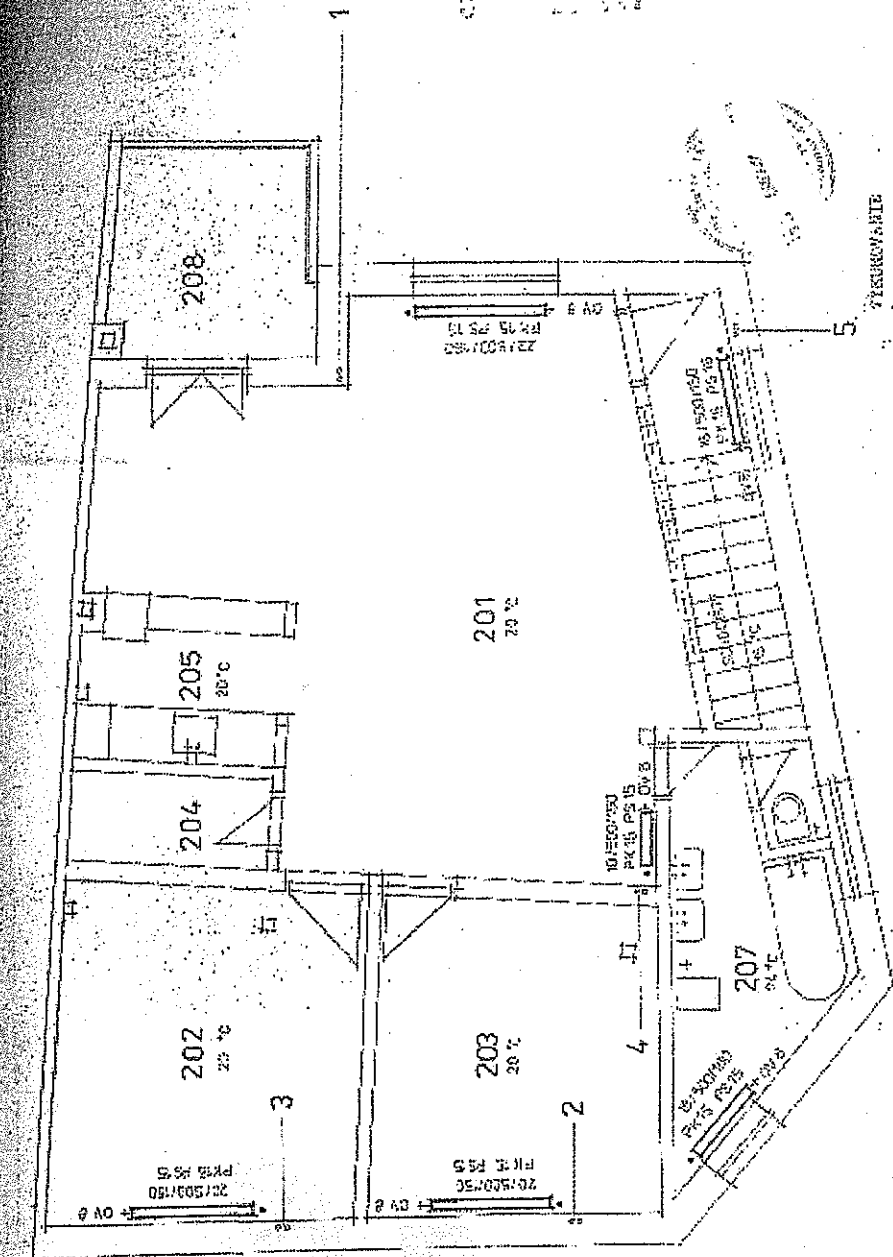
pódorys garáže a rez 3-3'



ZMENA STAVEBY I

OBJEKT	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA
NÁZOV	ADRESA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA
<p>ARTEL projektová kancelária s r. o. Bratislava</p>										
<p>nadsťavba b.j.-garáž PÓDORYS A REZ 3-3'</p>										
150 11										

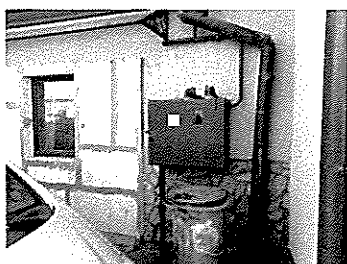
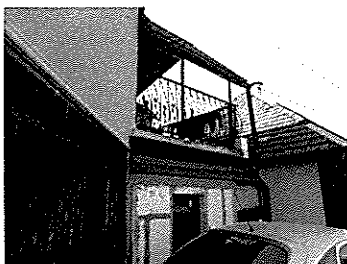
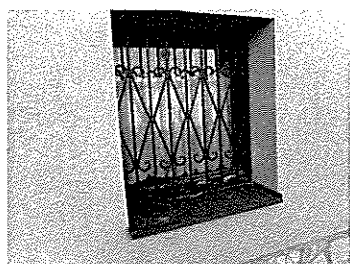
PROJEKT	PRÍLOHA	Č. VÝST.
PRÍLOHA	PRÍLOHA	1:50
PRÍLOHA PRÍLOHA		



ZÁKRESOVANIE

RODÍ PRÁVKY	VYPRACOVANÉ	KRESEL
VÝSTAVA		
INVESTOR	SÚBESNÝ PROJEKT	
LOKALITA	BRNO, UL. J. V. ŠTEFÁKA	
NÁZOV STAVBY	PÁRNICOVÝ ÚSTROJIEK	
OBJEM VÝSTAVY	2 000 m ²	
Č. VÝST.	1:50	
Č. PRÍLOHY	1	
Č. VÝST.	1:50	
Č. PRÍLOHY	1	
Č. VÝST.	1:50	
Č. PRÍLOHY	1	
Č. VÝST.	1:50	
Č. PRÍLOHY	1	
Č. VÝST.	1:50	
Č. PRÍLOHY	1	

Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 131 na parcele č. 134/4,
katastrálne územie Šahy – bez obhliadky interiéru dňa 13.10.2023



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913556.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 26/2023.

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

