

Znalec: Ing. Mária Morvayová, znalkyňa v odbore stavebníctvo,
adresa: ul. T. Vansovej 1550/13, 924 01 Galanta
Telefón: 0907 462 905, morvayova.maria@gmail.com
evidenčné číslo: 914538 IČO: 57379076

Zadávateľ: Plemenárske služby Slovenskej republiky š.p.
Starohájska 29, 852 27 Bratislava

Číslo spisu (Vaša objednávka): č. 001260060 z 27.5.2026,
číslo zákazky: 071

ZNALCKÝ POSUDOK č. 13/2026

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov a to: parcela číslo. 726/3 výmera 197 m² a stavba na nej s.č. 287 – admin. budova, parcela číslo 726/4 výmera 104 a stavba na nej s.č. 287 – garáže, zapísané na LV č. 171, k.ú. Galanta, obec Galanta, okres Galanta pre účel prevodu vlastníckych práv na nehnuteľnosti

Počet strán (z toho príloh): 53 (29)

Počet vyhotovení: 2 x výtlačok ZP, 1 x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov zapísané na LV č. 171 :

Parc.č. 726/3 výmera 197 m² a stavba na nej s.č. 287 – admin. budova

Parc.č. 726/4 výmera 104 a stavba na nej s.č. 287 – garáže

k.ú. Galanta, obec Galanta, okres Galanta

2. Účel znaleckého posudku:

prevod vlastníckych práv

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

05.06.2026

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

16.06.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku

5.1 Dodané zadávateľom

písomná objednávka č. 00120060, č. zákazky 071 z 27.5.2026

Stavebné povolenie na plynofikáciu objektu Okresného plemenárskeho strediska vydané MsNV Galanta pod č. výst.2293/1987 zo 6.11.1987

Dohoda o vydaní veci a vzájomnom vysporiadaní nárokov z 30.10.1992

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu administratívna budova a radové garáže vydané Obvodným úradom životného prostredia Galanta pod č. ObÚŽP 276/96-Mo z 1.4.1996

Rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla vydané Mestom Galanta pod č. Výst.2668/96 z 18.6.1996

Dokumentácia skutočného stavu z roku 2002

Dokumentácia na fotovoltaické zariadenie z roku 2023

Nájomné zmluvy na prenájom nebytových priestorov

Daň za nehnuteľnosť za rok 2026 - výmer vydaný Mestom Galanta

5.2 Získané znalcom

kópia z mapy katastra vytvorená cez katasterportál zo dňa 29.5.2026

Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č.171, k.ú. Galanta vytvorený cez katasterportál zo dňa 29.5.2026

Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva čiastočný č. 3652 na parcelu 726/1, k.ú.Galanta vytvorený cez katasterportál zo dňa 14.6.2026 - prístup k stavbám

Fotodokumentácia zo dňa 05.06.2026

Konzultácie so zadávateľom pre upresnenie technických údajov stavieb

ponuky realitných kancelárií

výňatok z ÚP Mesta Galanta - textová a grafická časť

6. Použitý právny predpis

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

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. 162/1995 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

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

Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Vydavateľstvo MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

Vyhláška 213/2017 Z.z. ktorou sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

Vyhláška 218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov .

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

Stavby

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

Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- 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 diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) [€],$$

kde

M – počet merných jednotiek.

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ

Výpočet technického stavu (TS) a hodnoty vyjadrujúcej opotrebenie stavby (HO)

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu

$$TS = 100 - O [\%],$$

kde

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavby sa vypočíta

- a) lineárnou metódou,

b) analytickou metódou.

Pri výpočte opotrebenia sa používajú tieto pojmy:

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ) – rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Porovnávacia metóda

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciácie

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory.

$$V\dot{S}HS = TH \cdot kPD \text{ [€]},$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

kPD – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivu pre každú stavbu.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,

- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa

neboli určené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, lebo predložené nájomné zmluvy (keďže prevažná časť stavieb je v prenámje) v určovaní nájmu nie je na komerčnej báze, nie je možné ich pre určenie hodnoty použiť, taktisto stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu a nie je možné vykonať ani kombináciu. Ďalej sa sleduje aj možný účel stavby, ktorá svojim dispozičným riešením skôr sleduje možnosť využívania na bývanie - jedná sa o typizovanú bytovú stavbu - "štvorbytovku". Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Táto metóda stanovuje rozpočtové ukazovatele na 1 m² v cenovej úrovni 4. Štvrťrok 1996. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platný pre I. štvrťrok 2026, ktorého hodnota je 4,142.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
 TH – technická hodnota stavieb [€],
 a – váha výnosovej hodnoty [–],
 b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávaní

Pre použitie porovnávací metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávaní je podľa vzťahu:

$$VSH_S = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 VSH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávaní:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pozemky, ktoré sú predmetom posudku sa týkajú len zastavanej plochy pod stavbami, preto ich hodnota je vyčíslená len metódou polohovej diferenciacie. Jedná sa len o pozemky:

Parc.č. 726/3 výmera 197 m², stavba na nej s.č. 287 – admin. budova

Parc.č. 726/4 výmera 104, stavba na nej s.č. 287 – garáže - zapísané na LV č. 171.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * (V_{\text{H MJ}} * k_{\text{PD}}) \quad [\text{€}],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 $V_{\text{H MJ}}$ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M \cdot V_{\text{SH MJ}} \quad [\text{€}]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V_{\text{SH MJ}}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V_{\text{SH POZ}} = \frac{OZ}{k} \quad [\text{€}]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 171, v k. ú. Galanta. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parcelné číslo 726/3 výmera 197 m² - zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku 16 ,

Parcelné číslo 726/4 výmera 104 - zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku 16 ,

Legenda :

Spôsob využívania pozemku 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Stavby

súpisné číslo: 287 na pozemku parcelné číslo 726/3, druh stavby 15 - administratívna budova

súpisné číslo: 287 na pozemku parcelné číslo 726/4, druh stavby 7 - garáže

administratívna budova

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

15 Administratívna budova

B. Vlastníci:

por. č.1 Slovenská republika, spoluvlastnícky podiel 1/1

R 343/07 - Žiadosť o opravu č. 533/07 z 25.9.2007 - č.z. 1282/07

R 37/08 - Návrh na záznam práva k nehnuteľnostiam do KN. Rozhodnutie MP SR číslo 5136/2007-420 zo dňa 07.12.2007 a výpis z OR vl.č. 426/B zo dňa 09.01.2008 - č.z. 358/2008

Správca

por.č. 2: Plemenárske služby Slovenskej republiky, štátny podnik, sídlo:, Starohájska 29, Bratislava, PSČ 852 27, SK, IČO: 36856096

Titul nadobudnutia: R 37/08 - Návrh na záznam práva k nehnuteľnostiam do KN. Rozhodnutie MP SR číslo 5136/2007-420 zo dňa 07.12.2007 a výpis z OR vl.č. 426/B zo dňa 09.01.2008 - č.z. 358/2008

C. Tarchy:

bez tiarch

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 5.6.2026 za účasti zástupcu objednávateľa,

Zameranie vykonané dňa 5.6.2026 -kontrola rozmerov podľa projektu skutkového stavu

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 5.6.2026

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom poskytnutá projektová dokumentácia skutočného stavu budovy vypracovaná spol. ZZ TOPO s.r.o. Bratislava poskytnutá objednávateľom posudku bola porovnaná so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely. Uvedená dokumentácia tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Kataster eviduje údaje, ktoré predložil vlastník - správca na zápis. Podľa poskytnutých údajov objednávateľa, administratívna budova bola zaradená ako majetok do evidencie od 1.12. 1969, preto od roku 1970 uvažujem s užívaním stavby. Na mape aj garáže sú zobrazované z rovnakého obdobia, preto od toho času uvažujem aj s užívaním garáží.

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

Stavby:

súpisné číslo 287 na parcele 726/3 - administratívna budova

súpisné číslo 287 na parcele 726/4 - garáž

pozemky:

parcely 726/3 - výmera 197 m²

parcely 726/4 - výmera 104 m²

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

Pozemky:

dvor - parcely 726/1, ktorý slúži ako prístup k stavbám, ktoré sú predmetom posudku

K tomuto pozemku predložil objednávateľ - správca budov Dohodu o vydaní veci a vzájomnom vysporiadaní nárokov z 30.10.1992 registrovanej na Štátnom notárstve v Galante z 25.11.1992, ale z nej vyplývajúce vecné bremeno nie je zapísané do LV č. 171.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

podľa aktuálne platného územného plánu Zmeny a doplnky č. 8, predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v prímestskej časti, v lokalite určenej na občiansku vybavenosť

Regulatívy sú určené v textovej časti na internetovej stránke mesta :

https://www.galanta.sk/evt_file.php?file=11558

grafická a súvisiaca textová časť je riešená v Zmenách a doplnkoch č.7

https://www.galanta.sk/evt_file.php?file=7060

https://www.galanta.sk/evt_file.php?file=7057

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 administratívna budova

Podľa LV č. 171 administratívna budova súpisné číslo 287 je na parcele 726/3 s výmerou 197 m². Na základe informácie zadávateľa stavba bola zaradená do majetku v decembri 1969. Uvažujem s užívaním stavby od roku 1970.

Jedná sa o typizovanú podpivničenú murovanú "štvorbytovku". Suterén je čiastočne zapustený, (cca pol podlažia), prízemie je vyvýšené, má dve nadzemné podlažia. Pivnica slúži ako sklad a nachádza sa tu navyše spoločenská miestnosť a technická miestnosť: kotolňa s plynovým kotlom, rozvádzačom pre fotovoltaiiku, bojler na TÚV a nefunkčné zariadenia kotol na tuhé palivo a ležatý zásobník vody. Skladové priestory nie sú vykurované, rebrový radiátor je osadený v spoločenskej miestnosti, kde je aj umývadlo s točkovou batériou. Niektoré rozvody kanalizácie boli vymenené za plastové, ležaté rozvody kúrenia a vody sú zavesené na strop pivnice a sú vedené k stupačkám. Miestnosti sú presvetlené pivničnými oceľovými oknami, jednoduchým zasklením, s vonkajšími mrežami. Nášľapná vrstva je PVC, na schodoch terazzo. V pivnici je potrebné zistiť príčinu vlhnutia múrov.

Na nadzemných podlažiach sú kancelárie a v každej "bunke" sociálne zariadenie, WC s umývadlom, alebo sprcha. Na poschodí priestory sú vynovené, boli vymenené vnútorné dvere za oblôžkové, uložená plávajúca podlaha, osadený sprchový kút, na prípravu teplej vody je osadený elektrický bojler, obklad steny po strop, v dennej miestnosti kuchynská linka s nerezovým drezom.

Priestory na prízemí sú v pôvodnom stave, vnútorné dvere v oceľových zárubniach, na podlahe nášľapná vrstva je PVC.

Objekt je založený na základových pásoch s vodorovnou izoláciou. Nosný systém je stenový, stropy aj schodisko sú betónové. Nášľapná vrstva schodov je terazzo, na medziposchodiach na podestách je keramická dlažba. Omietky sú hladké, vonkajšia omietka je brizolit. Okná na prízemí a na poschodí a vchodové dvere boli vymenené za plastové. V roku 2022 bola strecha izolovaná a v roku 2023 boli na streche osadené fotovoltaiické panely. Klampiarske výrobky sú z pozinkovaného plechu, parapety z poplastovaného plechu. Stavba je chránená bleskozvodom.

Vzhľadom na celkový technický stav budovy vykonané úpravy nesledovali predĺženie životnosti ale zabezpečili energetickú hospodárnosť stavby. Preto opotrebenie uvažujem lineárnou metódou. Životnosť stavby určujem na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
17,4*11,35*0,35	69,12
Spodná stavba	
17,4*11,35*1,43	282,41
Vrchná stavba	
17,4*11,35*7,32	1 445,63
Zastrešenie	
17,4*11,35*0,28	55,30
Obstavaný priestor stavby celkom	1 852,46

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	17,4*11,35	197,49	Repr.	1,43+1,38	2,81
Nadzemné	1	17,4*11,35	197,49	Repr.	4,37-1,38	2,99
Nadzemné	2	17,4*11,35	197,49	Repr.	7,32-4,37	2,95

Priemerná zastavaná plocha:

$$(197,49 + 197,49 + 197,49) / 3 = 197,49 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(197,49 * 2,81 + 197,49 * 2,99 + 197,49 * 2,95) / (197,49 + 197,49 + 197,49) = 2,92 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 197,49) = 1,0415$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,92) = 1,0192$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,60
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,19
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,56
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,65
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,90
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,85
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,90
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,85
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,85
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,50	7,50	7,13
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,85
15	Vykurovanie	4,00	1,50	6,00	5,70
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,70
17	Bleskozvod	1,00	1,20	1,20	1,14
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,85
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,85
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,90
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,85
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,70
	Ďalšie konštrukcie				
26	fotovoltaika	-	-	1,50	1,43
	Spolu	100,00		105,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 105,20 / 100 = 1,0520$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
	$VH = 93,01 €/m^3 * 4,142 * 1,0520 * 1,0415 * 1,0192 * 0,939 * 1,00$
	$VH = 403,9613 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
administratívna budova	1970	56	44	100	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$403,9613 €/m^3 * 1852,46 m^3$	748 322,15
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 748 322,15 €$	329 261,75

2.1.2 radové garáže

Na parcele 726/4 sa nachádzajú radové garáže evidované na LV č. 171 pod súpisným číslom 287 vo výmere 104 m².

Celkové pôdorysné rozmery stavby sú 15,90*6,5 m. Z dôvodu, že v jednej z garáží je montážna jama, v objeme stavby uvádzam ako spodnú stavbu. Dispozične murovaná stavba s plochou strechou pozostáva zo štyroch radových garáží a z dvoch skladov, z ktorých jeden je s priamym vstupom z dvora.

Stavba je založená na základových pásoch, murované z tehál CDM hrúbky 300 mm, preštrešená je betónovými rebovými panelmi tvaru "U". Strecha je izolovaná asfaltovými pásmi, ktoré sčasti sú po životnosti. Bola by nutná rekonštrukcia. Strecha je plochá s atikou. Každá garáž je presvetlená oknom a má vlastnú segmentovú bránu s diaľkovým ovládaním.

Vonkajšie vchodové dvere do skladu sú tiež plastové, vnútorné dvere sú pôvodné drevené v oceľových zárubniach. Okná sú tiež pôvodné drevené s jednoduchým zasklením, v sklade s vnútornými plastovými žalúziami s vonkajšími mrežami. Stena v sklade je sčasti obložená keramickými obkladačkami. Stavba bola zaradená do majetku spoločnosti v decembri 1969. S užívaním stavby uvažujem od roku 1970, životnosť určujem na 80 rokov. Opotrebenie som určila lineárnou metódou aj napriek vykonanej výmene garážových brán. Túto skutočnosť aj obklad stien som zohľadnila v položke "ostatné".

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 69 budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné

KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
15,90*6,50*0,25	25,84
Spodná stavba	
3,60*1,1*1,05	4,16
Vrchná stavba	
15,90*6,50*3,10	320,39
Zastrešenie	
15,90*6,50*0,3	31,01
Obstavaný priestor stavby celkom	381,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	15,90*6,50	103,35	Repr.	2,9	2,9

Priemerná zastavaná plocha:

$$(103,35) / 1 = 103,35 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(103,35 * 2,9) / (103,35) = 2,90 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 103,35) = 1,1522$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,9) = 1,0241$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,96
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	28,27
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,04
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,52
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,17
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,26
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,17
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,17
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,26
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,26
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,26
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,61
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,52
	Spolu	100,00		92,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 92,00 / 100 = 0,9200$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,142$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [\text{€/m}^3]$$

$$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 4,142 * 0,9200 * 1,1522 * 1,0241 * 0,939 * 1,00 \quad VH = 298,3794 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
radové garáže	1970	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$298,3794 \text{ €/m}^3 * 381,40 \text{ m}^3$	113 801,90
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 113 801,90 \text{ €}$	34 140,57

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 vodovodná prípojka**

Administratívna budova je napojená na verejný vodovod, ktorý je uložený na ul. Cintorínska. Predpokladá sa, že prípojka bola vybudovaná v roku 1970. Dĺžka prípojky je 3,5 m, životnosť určujem na 60 rokov.

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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 3,5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$

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	1970	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,142 * 1,00$	601,48
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 601,48 \text{ €}$	40,12

2.2.2 vodomerná šachta

Na prípojke je osadená betónová šachta rozmerov 1,2*1,2*1,5 m z roku 1970, je betónová s oceľovým poklopom. Životnosť určujem na 60 rokov.

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: $1,2 \cdot 1,2 \cdot 1,5 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
vodomerná šachta	1970	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,142 \cdot 1,00$	2 274,88
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 2 274,88 \text{ €}$	151,73

2.2.3 kanalizačná prípojka

Splaškové vody z administratívnej budovy sú odvádzané kanalizačnou prípojkou cez revíznú šachtu do verejnej kanalizácie. Celková dĺžka prípojky je 12 m. Životnosť určujem na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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	1970	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} \cdot 30,54 \text{ €/bm} \cdot 4,142 \cdot 1,00$	1 517,96
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 1 517,96 \text{ €}$	455,39

2.2.4 kanalizačná šachta

Na kanalizačnej prípojke v roku 1970 sa osadila betónová revízná šachta, životnosť určujem na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 šachta	1970	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 4,142 * 1,00$	1 258,01
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 1 \text{ 258,01 €}$	377,40

2.2.5 plynová prípojka

V roku 1987 bolo vydané stavebné povolenie na plynovú prípojku a plynofikáciu stavby administratívnej budovy. Uvažujem s užívaním plynovej prípojky dĺžky 5 m od roku 1988. Životnosť určujem na 50 rokov.

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 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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	1988	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 bm * 14,11 €/bm * 4,142 * 1,00	292,22
Technická hodnota	24,00 % z 292,22 €	70,13

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
administratívna budova	748 322,15	329 261,75
radové garáže	113 801,90	34 140,57
vodovodná prípojka	601,48	40,12
vodomerná šachta	2 274,88	151,73
kanalizačná prípojka	1 517,96	455,39
kanalizačná šachta	1 258,01	377,40
plynová prípojka	292,22	70,13
Celkom:	868 068,60	364 497,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti**

Administratívna budova a garáž pod súpisným číslom 287 sa nachádzajú v centre okresného mesta Galanta, na ulici Cintorínska, v slepej ulici vedľa cintorína. Vzdialenosť od krajského mesta Trnava je cca 25 km od Bratislavy cca 55 km s výborným dopravným spojením.

V okolí stavby sa nachádzajú staršie hospodárske budovy, slúžiace v minulosti ako sklad a poskytujúce služby, priestory na podnikateľské aktivity. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete: verejný vodovod, verejná kanalizácia, elektrická energia, plyn, telefón. V meste je termálne kúpalisko Galandia a v blízkosti ďalšie zariadenia na oddych a relax: termálne kúpalisko Vincov Les, Diakovce a termálne stredisko s celoročnou prevádzkou Horné Saliby, vodné dielo Kráľová, Ranč na Striebornom jazere. Občianska vybavenosť má prevládajúci charakter v centre mesta. Z hľadiska dopravy slepá ulica Cintorínska nevytvára optimálne podmienky ani na zásobovanie, ani z hľadiska prístupu. Objekty nemajú vlastný dvor, nadubudnutím vlastníctva dvorovej parcely 726/1, by boli optimálne podmienky na vytvorenie parkoviska a možnosti doplnenia občianskej vybavenosti.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Administratívna budova je v skutočnosti typizovaná trojpodlažná murovaná bytová budova so štyrmi bytmi, ktorá dispozične bola navrhovaná na účely bývania, len využívaná je na administratívne účely. Podľa toho času platného územného plánu nie je povolená prestavba na bytovú budovu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

V lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie stavieb, jediné riziko je vlastníctvo dvora, parcely 726/1, ktorá podľa LV č. 3652 je vo vlastníctve spol. Eugen Müller & partners, Hlavná 949/53, Galanta, PSČ 924 01, SK, IČO: 56871716.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Pre určenie koeficientu polohovej diferenciácie určujem vplyv podľa jednotlivých položiek určených danou vyhláškou.

Stavba je využívaná ako administratívna budova, ale jedná sa o typizovanú murovanú stavbu podpivničenej štvorbytovky, čo v prípade realizácie minimálnych stavebných úprav by podstatne zvýšil hodnotu stavby. Toho času väčšina priestoru je v prenájme za nekomerčné nájomné, ktoré nezodpovedajú miestne obvyklému nájomu.

Na tento typ stavby uvažujem, že dopyt je v rovnováhe s ponukou. Poloha stavby je v centre mesta, v slepej ulici pri cintoríne. Technický stav stavby zodpovedá veku stavby. Prevládajúca zástavba podľa územného plánu je určená na občiansku vybavenosť a služby bez rušivých vplyvov. K administratívnej budove patria aj samostatne stojacie radové garáže, ktoré považujem za príslušenstvo majúce vplyv na hodnotu hlavnej stavby. Voľné parkovacie plochy k administratívnej budove nemožno vytvoriť, lebo prislúchajúci dvor nie je vo vlastníctve objednávateľa posudku. Nezamestnanosť v meste je do 5 %. Hustota obyvateľstva je malá. Orientácia hlavných miestností je východ - západ, čo je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Terén je rovinatý. Stavba je napojená na verejné rozvody vody, plynu, kanalizácie a vzdušnou prípojkou zo stĺpa na elektrickú sieť. Doprava v meste je autobusová, železničná a miestna, MHD.

Keďže sa jedná o okresné mesto, v meste sú úrady okresnej úrovne, nemocnica s poliklinikou, materské, základné a stredné školy, termálne kúpalisko, športová hala, futbalové ihrisko, kultúrne stredisko, obchodná sieť a služby.

V katastri mesta je ranč s jazerom na rybolov, v blízkosti je vodná nádrž na Váhu Kaskády, pri Kráľovej nad Váhom s možnosťou využitia vodných športov.

Kvalita životného prostredia je bežný hluk a prach z cestnej dopravy.

Rezerva plochy pre rozšírenie nehnuteľnosti nie je možná resp. bude možná po vysporiadaní dvora, parcely 726/1. Stavby sú poskytnuté na prenájom. Jedná sa výhľadovo o dobrú nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vzhľadom na účel, lokalitu a stav nehnuteľnosti som určila na 0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,600	13	7,80
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,200	30	36,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,200	8	9,60
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,200	7	8,40

	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,200	6	7,20
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	6	10,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	10	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,64
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,600	4	2,40
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			180	189,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 189,66 / 180$	1,054
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 364\,497,09 \text{ €} * 1,054$	384 179,93 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemky na LV č. 171

Jedná sa o pozemky 726/3 a 726/4 zapísané na LV č.171 v katastrálnom území Galanta ako zastavaná plocha a nádvorie. V skutočnosti sú to pozemky pod stavbami s.č. 287, pod administratívnou budovou a garážami. Nachádzajú sa v centre mesta, v zastavanej časti mesta Galanta, ktoré je okresným mestom. K pozemku je zabezpečená infraštruktúra, možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - na verejnú kanalizáciu, na verejný rozvod plynu, vody a elektrickej siete, na ktoré stavby sú aj napojené. Prístup na pozemok je z miestnej verejnej komunikácie cez parcelu 726/1 - existujúcu dvorovú časť, ktorá nie je vo vlastníctve objednávateľa posudku. Doprava v meste je autobusová, železničná aj miestna hromadná doprava. Pri určovaní jednotkovej ceny pozemku som vychádzala z Vyhlášky 213/2017 Z.z. , použila som jednotkovú východiskú hodnotu pozemku pre okresné mesto, 9,96 EUR/m².

Druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria.

Základnú sadzbu som určila z dôvodu, že pozemky sú zastavané stavbou a nie sú prístupné priamo z miestnej verejnej komunikácie.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciácie pre určenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

pre pozemky určujem koeficienty, ktoré sa vzťahujú pre okresné mesto s počtom obyvateľov cca 15 tisíc, a to:

- Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu kde sa pozemok nachádza je v intervale 1-1,3 - 4.: centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov,

pre uvedenú lokalitu stanovujem hodnotu koeficienta 1,1.

- Koeficient intenzity využitia je v intervale 1,0 - 1,05 platí pre územie,

6: nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia určujem hodnotu koeficientu 1,05.

- Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie je 1,0, ktoré je platné na pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy.

- Koeficient funkčného využitia beriem podľa charakteru uvedeného v územnom pláne

2 zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) v hodnote 1,2-1,5 určujem hodnotu 1,4

- Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 -1,5 platí pre pozemku s veľmi dobrou vybavenosťou (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) . K predmetnému pozemku sú zrealizované verejné rozvody s možnosťou napojenia na verejný rozvod vody, plynu, kanalizácie a NN, preto som určila koeficient 1,5.

- Koeficient zvyšujúcich faktorov aj koeficient redukujúcich faktorov stanovujem vo výške 3,0 , lebo sú to pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, a nebolo to zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,

- Redukujúce faktory nebriem do úvahy, hodnotu určujem 1,0.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
726/3	zastavaná plocha a nádvorie	197,00	1/1	197,00
726/4	zastavaná plocha a nádvorie	104,00	1/1	104,00
Spolu výmera				301,00

Obec:

Galanta

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
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 reduktujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	7,2765
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,2765$	72,47 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 726/3	$197,00 \text{ m}^2 * 72,47 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 276,59
parcels č. 726/4	$104,00 \text{ m}^2 * 72,47 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 536,88
Spolu		21 813,47

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov zapísané na LV č. 171 : parcely 726/3 výmery 197 m² a stavby na nej s.č. 287 – admin. budovy a parcely 726/4 výmery 104 a stavby na nej s.č. 287 – garáže k.ú. Galanta, obec Galanta, okres Galanta pre účel prevodu vlastníckych práv nehnuteľnosti. Na určenie hodnoty stavieb aj pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
administratívna budova	347 041,88
radové garáže	35 984,16
vodovodná prípojka	42,29
vodomerná šachta	159,92
kanalizačná prípojka	479,98
kanalizačná šachta	397,78
plynová prípojka	73,92
Spolu stavby	384 179,93
Pozemky	
pozemky na LV č. 171 - parc. č. 726/3 (197 m ²)	14 276,59
pozemky na LV č. 171 - parc. č. 726/4 (104 m ²)	7 536,88
Spolu pozemky (301,00 m²)	21 813,47
Všeobecná hodnota celkom	405 993,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	406 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristošesťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Pozemok 726/1 tvoriaci prístup k stavbám je vo vlastníctve súkromnej spoločnosti, podľa LV č. 3652 spol. EUGEN MÜLLER & PARTNERS s.r.o., Hlavná 949/53, Galanta, PSČ 924 01, IČO: 56871716.

V Galante, dňa 18.06.2026



Ing. Mária Morvayová
Ing. Mária Morvayová

IV. PRÍLOHY

písomná objednávka č. 00120060, č. zákazky 071 z 27.5.2026

mapa širších vzťahov ZBGis

kópia z mapy katastra vytvorená cez katasterportál zo dňa 29.5.2026

Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č.171, k.ú. Galanta vytvorený cez katasterportál zo dňa 29.5.2026

Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva čiastočný č. 3652 na parcelu 726/1, k.ú.Galanta vytvorený cez katasterportál zo dňa 14.6.2026 - prístup k stavbám

Stavebné povolenie na plynofikáciu objektu Okresného plemenárskeho strediska vydané MsNV Galanta pod č. výst.2293/1987 zo 6.11.1987

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu administratívna budova a radové garáže vydané Obvodným úradom životného prostredia Galanta pod č. ObÚŽP 276/96-Mo z 1.4.1996

Dokumentácia skutočného stavu

Rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla vydané Mestom Galanta pod č. Výst.2668/96 z 18.6.1996

Fotodokumentácia zo dňa 05.06.2026

ponuky realitných kancelárií

výňatok z ÚP Mesta Galanta - textová a grafická časť

Dodávateľ:
Ing. Mária Morvayová

T. Vansovej 1550/13
924 01 Galanta
Slovenská republika

IČO: 57379076
DIČ: 1042000531
IČ DPH:

E-mail:
Telefón:



Odberateľ:
Plemenárske služby Slovenskej
republiky, štátny podnik
Starohájska 29
852 27 Bratislava
Slovenská republika
IČO: 36856096
DIČ: 2022511304
IČ DPH: SK2022511304
Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: PŠ, Vložka číslo: 426/B

hospodarskasprava@pssr.sk

OBJEDNÁVKA 001260060		Celkom: 660,00 EUR		Číslo zákazky: 071		Dátum prípadu: 27.05.2026	
Textová položka	Množstvo MJ	Jednotková cena bez DPH	Celkom bez DPH	% DPH	Zľava %	Celkom s DPH po zľave	
1 Vyhodenie znaleckého posudku k nehnuteľnostiam na LV č. 171, katastrálne územie Galanta. - 2x znalecký posudok v tlačenej forme - 1x znalecký posudok v elektronickej forme	1,00	660,00	660,00		0,00	660,00	
						Cena celkom bez DPH	
						660,00 EUR	
						Celkom DPH	
						0,00 EUR	
						Celkom	
						660,00 EUR	

Dňa 28.05.2026

Péter Görözdí

Ing. Peter Görözdí
Riaditeľ podniku
Podpísané v Signi | [Signi.com](#)

Pečiatka a podpis odberateľa

PLEMENÁRSKE SLUŽBY
SLOVENSKEJ REPUBLIKY, š.p.
Starohájska 29
852 27 BRATISLAVA
- 5 -

Dňa 27.05.2026

Vystavil: Martina Palesova
Ponuka: 001260060
Stránka 1 z 1

Martina Pálesová

Martina Pálesová
Referent HSaA
Podpísané v Signi | [Signi.com](#)

Ďakujeme Vám za spoluprácu!
Spracované systémom Helios Inuvio

Stavba, Súpisné číslo 287

Trnavský > Galanta > Galanta > k.ú. Galanta



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/3)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Číslo listu vlastníctva

171

Katastrálne územie

Galanta

Obec

Galanta

Druh stavby

Administratívna budova

Popis stavby

admin. budova

Umiestnenie stavby

Stavba postavená na zemskom povrchu

Miestna časť

0

Druh chránenej nehnuteľnosti

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

05. 06. 2026

Parcely registra C (1)

726/3

Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(2/3)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

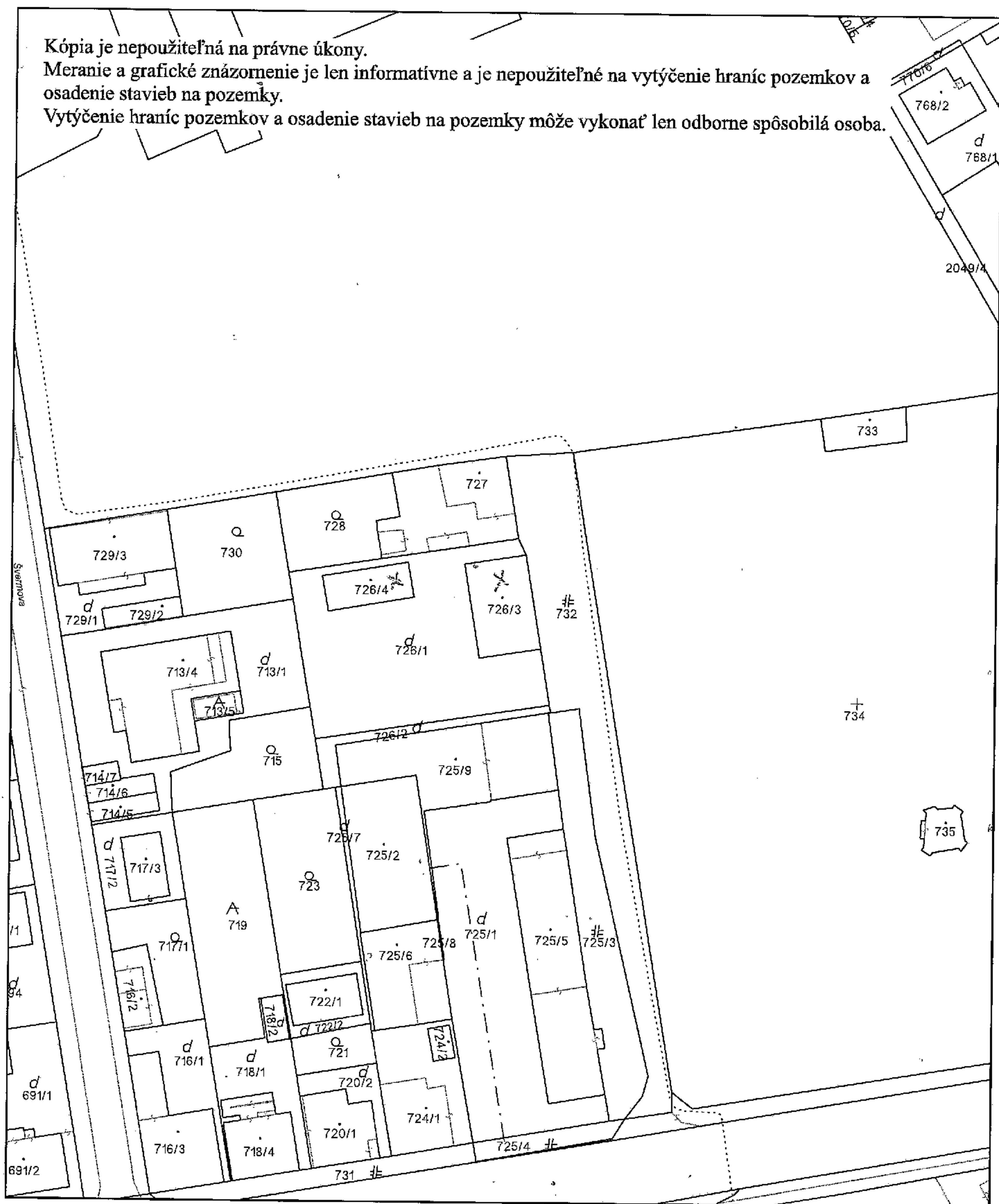
Vlastník (1)

1. Slovenská republika (Podiel: 1 / 1)

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Galanta	Galanta	Galanta
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY		
	na parcelu 726/3		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	29. 5. 2026 13:17:23	Bez autorizácie	
Údaje platné k	28. 5. 2026 18:00:00		

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202 Galanta
Obec : 503665 Galanta
Katastrálne územie : 814504 Galanta

Dátum vyhotovenia : 29.5.2026
Čas vyhotovenia : 13:18:02
Údaje platné k : 28.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 171

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
726/3	197	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
726/4	104	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
287	726/3	15	admin. budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
287	726/4	7	garáže		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
----------------	--	------------------------

1	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	1/1
	Titul nadobudnutia: R 343/07 - Žiadosť o opravu č. 533/07 z 25.9.2007 - č.z. 1282/07 R 37/08 - Návrh na záznam práva k nehnuteľnostiam do KN. Rozhodnutie MP SR číslo 5136/2007-420 zo dňa 07.12.2007 a výpis z OR vl.č. 426/B zo dňa 09.01.2008 - č.z. 358/2008	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Plemenárske služby Slovenskej republiky, štátny podnik, sídlo:, Starohájska 29, Bratislava, PSČ 852 27, SK, IČO: 36856096	
	Titul nadobudnutia: R 37/08 - Návrh na záznam práva k nehnuteľnostiam do KN. Rozhodnutie MP SR číslo 5136/2007-420 zo dňa 07.12.2007 a výpis z OR vl.č. 426/B zo dňa 09.01.2008 - č.z. 358/2008	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202 Galanta
Obec : 503665 Galanta
Katastrálne územie : 814504 Galanta

Dátum vyhotovenia : 17.6.2026
Čas vyhotovenia : 16:41:18
Údaje platné k : 16.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3652 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
726/1	1036	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
7	EUGEN MÜLLER & PARTNERS s.r.o., Hlavná 949/53, Galanta, PSČ 924 01, SK, IČO: 56871716 Titul nadobudnutia: V 4969/2025, vklad povolený dňa 19.12.2025, Kúpna zmluva - č.z.2216/2025 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Mestský národný výbor - odbor výstavby G a l a n t a

1.	iden. č.		Z	dňa	6.	11.	1987
3.	prot. č.	výst.2293/1987	2.		4.		

Došlo: 13.11.1987

Číslo: 403-1137/87

Pril.:

Ref:

STAVEBNÉ POVOLENIE

5.	žiadateľ	Krajský plemenársky podnik, Okresné stredisko
6.	adresa	G a l a n t a , Cintorínska 1
požiadal dňa 7. októbra 1987 o vydanie stavebného povolenia		
7.	na stavbu	plynifikácia objektu Okresného plem. strediska

Odbor výstavby Mestského národného výboru v Galante

preskúmal žiadosť o stavebné povolenie podľa § 37, 62 a 63 zákona č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) a v zlúčenom územnom a stavebnom konaní po preskúmaní žiadosti rozhodol takto:

stavba plynifikácie objektu Okresného plemenárskeho strediska

v Galante bude pozostávať z prevedenia plynovej prípojky, plynifikácie kotolne včetně rozvod plynu ul. Cintorínska Galanta

8.	v kat. území	G a l a n t a					
	na pozemku parc. č.	726					
		9.	10.	11.	12.	13.	

sa podľa § 39 a 66 stavebného zákona

P O V O L U J E

Pre uskutočnenie a umiestnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená na pozemku

726 kat. územie Galanta

2. Podmienky k zosúladieniu urbanistického a architektonického riešenia stavby s okolím a ďalšími podmienkami v zmysle ustanovenia § 8 ods. 3 vyhlášky č. 85/76 Zb.

3. Stavba bude realizovaná presne podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktoré je súčasťou tohoto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú byť vykonávané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.

4. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať o ochranu zdravia osôb na stavenisku.

5. Pri stavbe budú dodržané ustanovenia vyhlášky č. 83/76 Zb. upravujúce požiadavky na uskutočňovanie stavieb a príslušné technické normy, zvlášť
ČSN 38 6420, 13 0072, 73 4219, 38 6442

6. Stavba bude ukončená najneskôr do 30.11.1987

7. Stavbu bude uskutočňovať OSP Galanta

Stavba bude uskutočňovaná svojpomocne.

Odborný dozor nad jej uskutočňovaním bude vykonávať

Barcozi Ferdinand

adresa Kráľov Brod

8. Vzhľadom na to, že stavebný úrad upúšťa od vytýčenia priestorovej polohy stavby orgánom, alebo organizáciou k tomu oprávnenou, zodpovedá za súlad priestorovej polohy s dokumentáciou stav. dozor

osoba určená k výkonu odborného dozoru

nad vykonávaním stavby.

9. Podmienky napojenia na technické siete a úprava staveniska:

plynová prípojka z ulice Bratislavskej

10. Rozpočtové náklady stavby hl. II - VIII. 76.764.- Kčs.

Námietky účastníka — (kov) konania

meno _____ neboli podané

adresa _____

ktoré sa týkajú _____

sa zamietajú.

Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá.

Odôvodnenie

Stavebný úrad zlučil podľa § 9 vyhlášky č. 85/76 Zb konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním. Predložená žiadosť bola preskúšaná z hľadísk uvedených v § 37, 62 a 63 stavebného zákona a bolo zistené, že umiestnením a uskutočňovaním stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky stanovené vyhláškou č. 83/76 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu. Posúdenie stavby si podľa § 63 stavebného zákona vyhradili orgány

OHS Galanta, ONV-OSZbPO Galanta

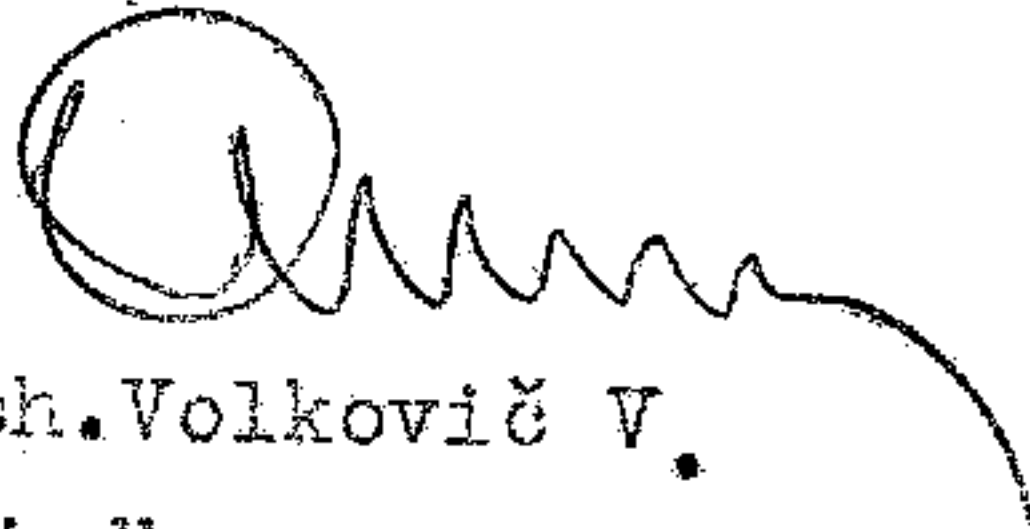
ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok tohoto rozhodnutia. Stavebný úrad v priebehu konania nenašiel dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Ďalšie dôvody, hlavne ktoré viedli k zamietnutiu námietok účastníkov konania neboli dôvody pre zamietnutie stavby.

POUČENIE

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




Ing. arch. Volkovič V.
Vedúci odboru

Rozhodnutie sa doručí:

- 1./ KPS Bratislava
- 2./ Okresné plem. stredisko Galanta
- 3./ ZPZ Šaľa
- 4./ ONV-OSZbPO Galanta
- 5./ OHS Galanta
- 6./ MsNV - OV Galanta

Vybavuje:
Macová

OBVODNÝ ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA V G A L A N T E
- oddelenie environmentálnej bezpečnosti a vhodnosti stavieb -

Číslo: ObÚŽP 276/96-Mo

V Galante dňa 1.4.1996

VEC: Štátny plemenársky ústav Slovenskej republiky
Administratívna budova a radové garáže -
ul.Cintorínska v Galante

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia.

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Obvodný úrad životného prostredia - oddelenie environmentálnej bezpečnosti a vhodnosti stavieb v Galante ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 stavebného zákona č.50/76 Zb. v znení z.č.103/90 Zb. a z.č.262/92 Zb. po preskúmaní návrhu zo dňa 14.2.1996 a na základe výsledkov ústneho konania spojeného s miestnym šetrením dňa 5.3.1996 a na základe kladného stanoviska ŠZÚ Galanta zo dňa 7.3.96 o tom, že prevádzkareň a jej prevádzkové zariadenia sú spôsobilé na bezpečnú plynulú prevádzku podľa § 82 ods.1 stavebného zákona v znení neskorších predpisov

povoľuje užívanie stavby

ADMINISTRATÍVNA BUDOVA A RADOVÉ GARÁŽI

postavené na pozemku parc.č.726/3 a 726/4,k.ú. Galanta

Jedná sa o dvojpodlažný objekt so suterénom ,na prízemí a na poschodí kancelárie v suteréne archív,sklad a plynová kotolňa
Objekt je napojený na verejný vodovod,plynovod,kanalizáciu a na miestnu elektrickú sieť.
Objekt garáží je samostatná budova pozostávajúca zo štyroch radových garáží s príručným sklado

Pre užívanie stavby: administratívnej budovy a garáží tunajší stavebný úrad podľa § 82 ods.2 stavebného zákona a § 43 ods. 2. vyhl.č. 85/76 Zb. v znení vyhl.č. 378/92 určuje tieto podmienky:

- ref.odp.hosp. ObÚŽP Galanta:

"činnosť bude uskutočňovaná v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi o ochrane životného prostredia,žiadateľ je povinný rešpektovať ust.zák.238/1991 Zb.o odpadoch v znení jeho novely 255/1993 Zb.,nariadenia vlády SR 606/1992 Zb.o vedení evidencie odpadov a nariadenie vlády SR č.606/92 Zb. o nakladaní s odpadmi a súvisiace právne predpisy a normy,

v prípade zmeny druhov odpadov počas prevádzky je potrebné túto skutočnosť oznámiť na tunajšom úrade"

Pri miestnom šetrení-zisťovaní neboli na stavbe zistené nedostatky.

O d ô v o d n e n i e

Štátny plemenársky ústav SR podal návrh na kolaudáciu stavby administratívnej budovy na par.č. 726/3 a garáží na parc.č. 726/4, k.ú. Galanta.

K žiadosti bol doplnený projekt skutkového stavu, revízia správa elektroinštalácie a rozvodu plynu. Stavebné povolenie nebolo predložené. Na základe evidencie MsÚ Galanta bolo zistené, že na administratívnu budovu bolo vydané povolenie MsNV Galanta z 25.4.1968 pod č. Výst. 1611/67-68.

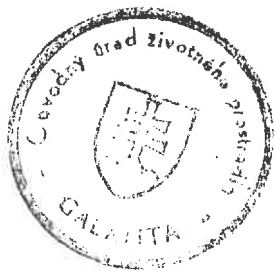
Kolaudačné rozhodnutie na administratívnu budovu ako ani stavebné povolenie na garáže neboli v evidencii. Z toho dôvodu na žiadosť vlastníka stavby bolo zahájené kolaudačné konanie. Na základe záverov miestneho šetrenia, keďže stavby slúžia svojmu účelu, bolo užívanie stavieb povolené.

Za užívanie stavieb bez kolaudačného rozhodnutia bol vlastník pokutovaný.

Užívaním stavby nie je ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie.

POUČENIE:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia podaním na Obvodný úrad ŽP v Galante podľa § 54 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.



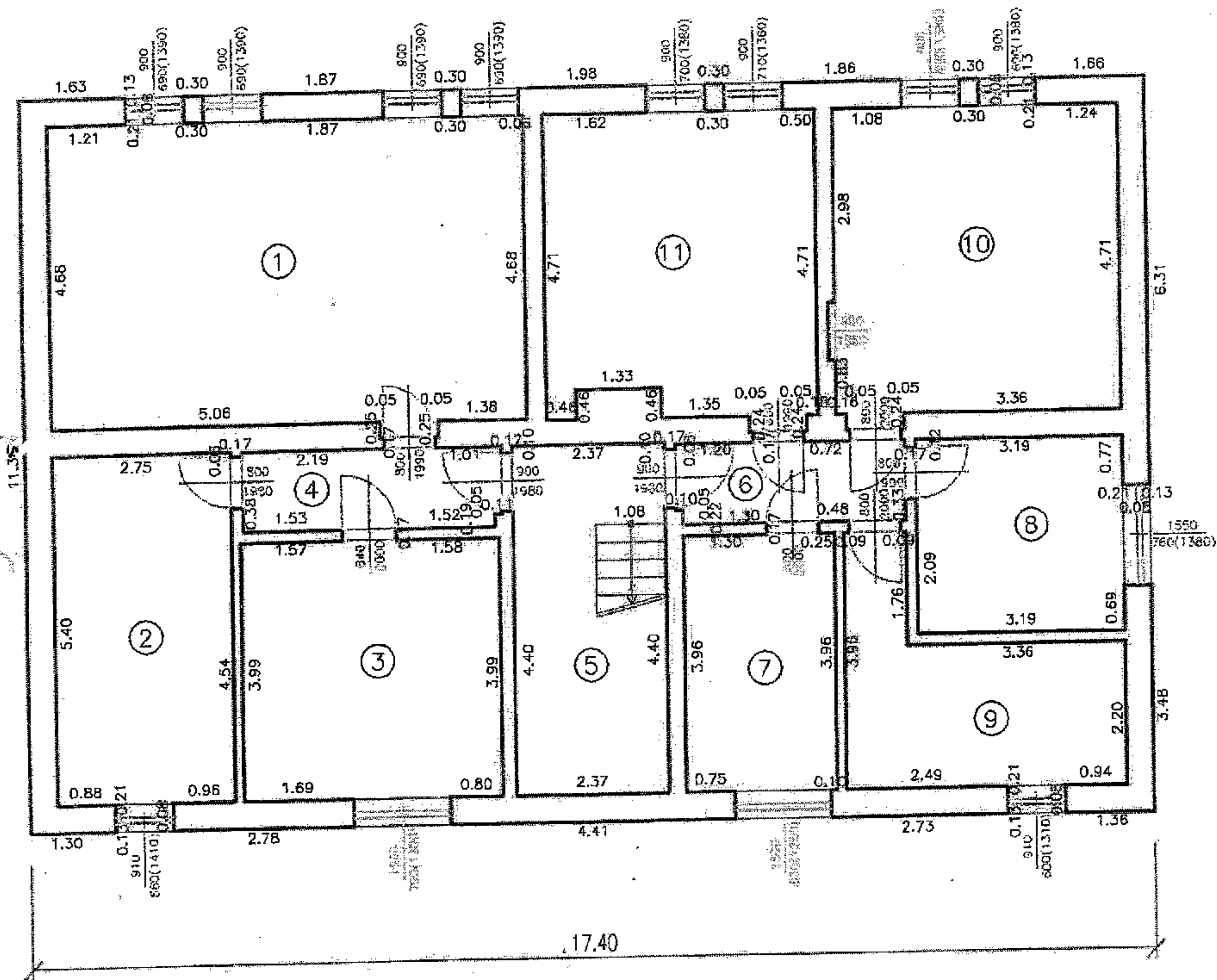
Ing. arch. *Vojtech VOLKOVIČ*
prednosta úradu

Doručí sa:

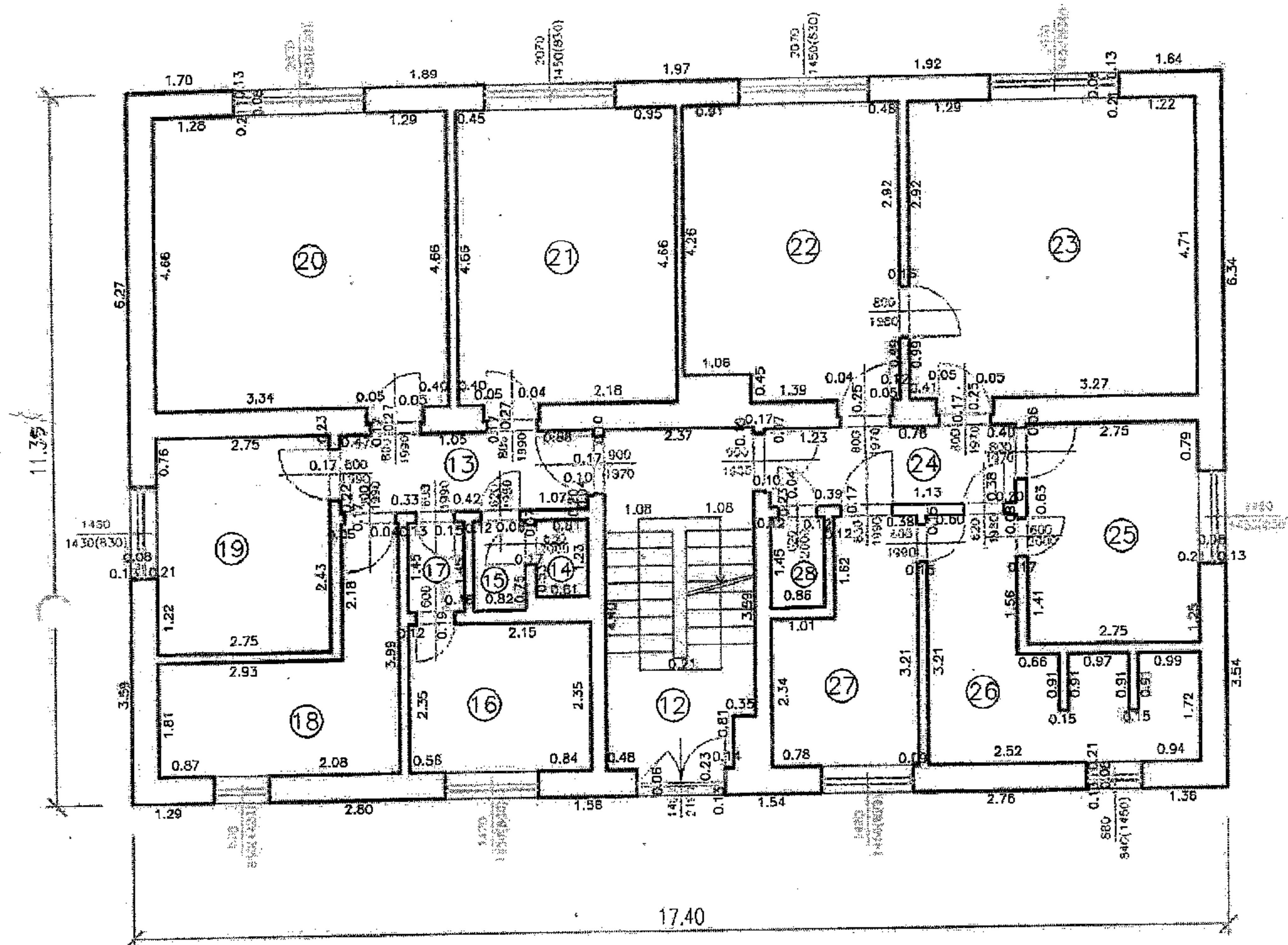
1. Štátny plemenársky ústav SR, Starohájska 293/26, Bratislava
2. ŠPÚ stredisko Galanta

Na vedomie:

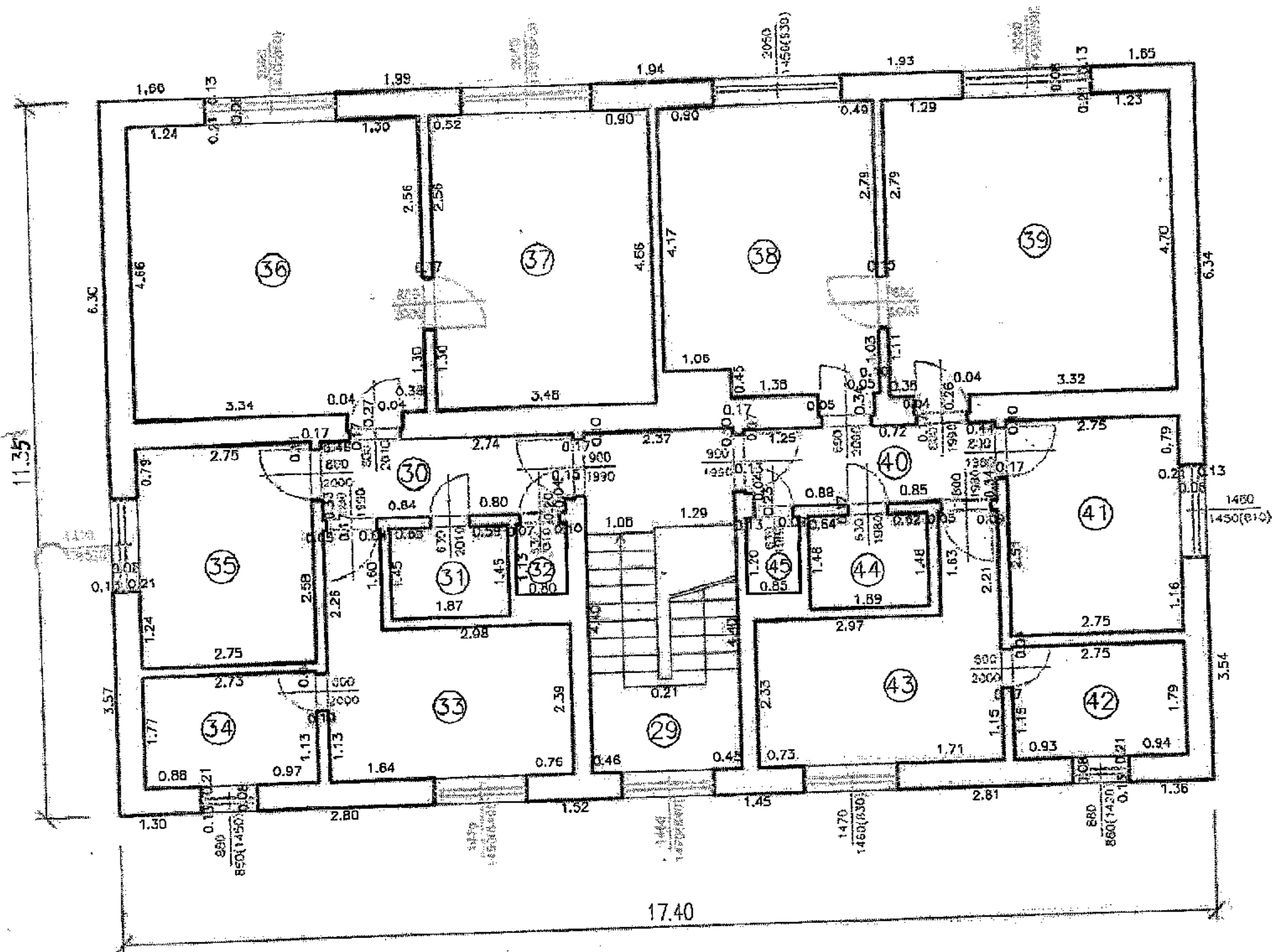
1. Mestský úrad Galanta
2. ŠZÚ Galanta
3. OSZbPO Galanta



RS Galanta
Časť: suterén
M 1:100



RS Galanta
 Časť: prízemie
 M 1:100



RS Galanta
 Časť: 1.poschodie
 M 1:100

Výmery miestností, podlaží a celkové výmery RS Galanta

SUTERÉN

miestnosť	výmera (m ²)	poznámka
1	34,58	zasadačka
2	14,85	sklad
3	15,92	sklad
4	4,94	chodba
5	12,80	schodište
6	4,44	chodba
7	9,31	sklad
8	9,60	sklad
9	11,27	archív
10	21,03	plynomerňa
11	19,48	kotelňa
Spolu	158,22	

Celková výmera 197,32

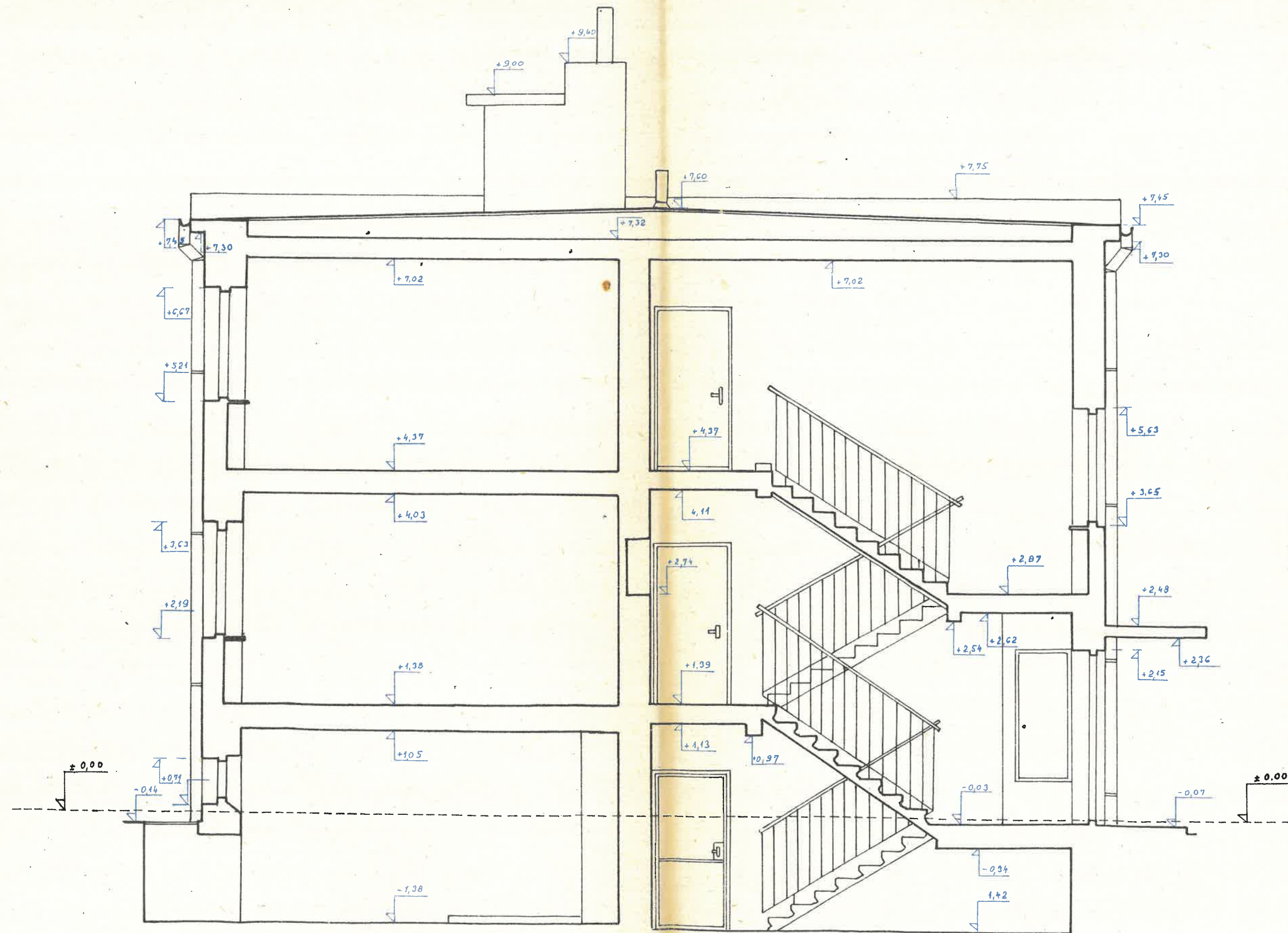
PRÍZEMIE

miestnosť	výmera (m ²)	poznámka
12	12,84	schodište
13	4,94	chodba
14	1,00	WC
15	1,19	umyvárka
16	6,74	kuchynka
17	1,28	chodba
18	8,85	sklad
19	9,52	kancelária ✓
20	21,87	kancelária
21	16,41	kancelária
22	16,04	kancelária
23	21,80	kancelária
24	4,95	chodba
25	9,63	kancelária
26	10,65	sklad, umyvárka
27	7,63	kancelária
28	1,25	WC
Spolu	156,59	

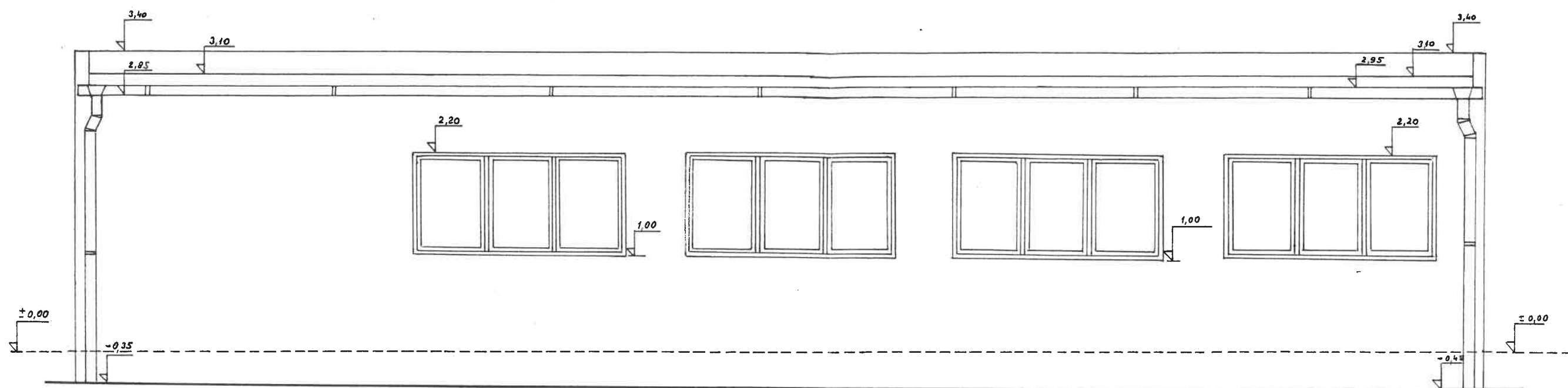
Celková výmera 197,32

1.POSCHODIE

miestnosť	výmera (m2)	poznámka
29	12,80	schodište
30	4,93	chodba
31	2,71	kuchynka
32	0,90	WC
33	10,67	kancelária
34	4,83	sklad
35	9,63	kancelária
36	21,67	kancelária
37	16,22	kancelária
38	15,72	kancelária
39	21,75	kancelária
40	4,44	chodba
41	9,38	kancelária
42	4,92	sklad
43	10,64	kancelária
44	2,80	kúpeľňa
45	1,02	WC
Spolu	155,03	
Celková výmera	197,32	



Rez B-B'



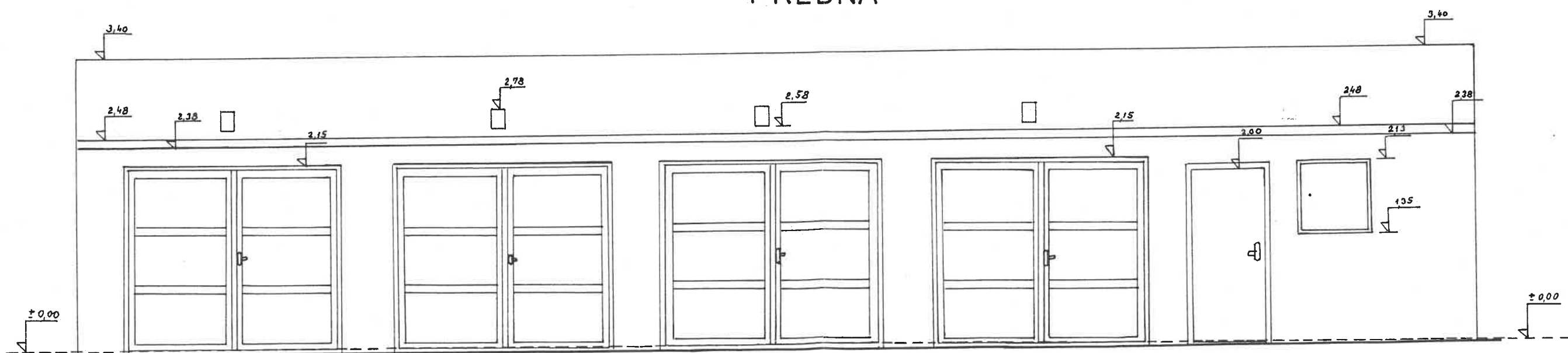
ZADNÁ

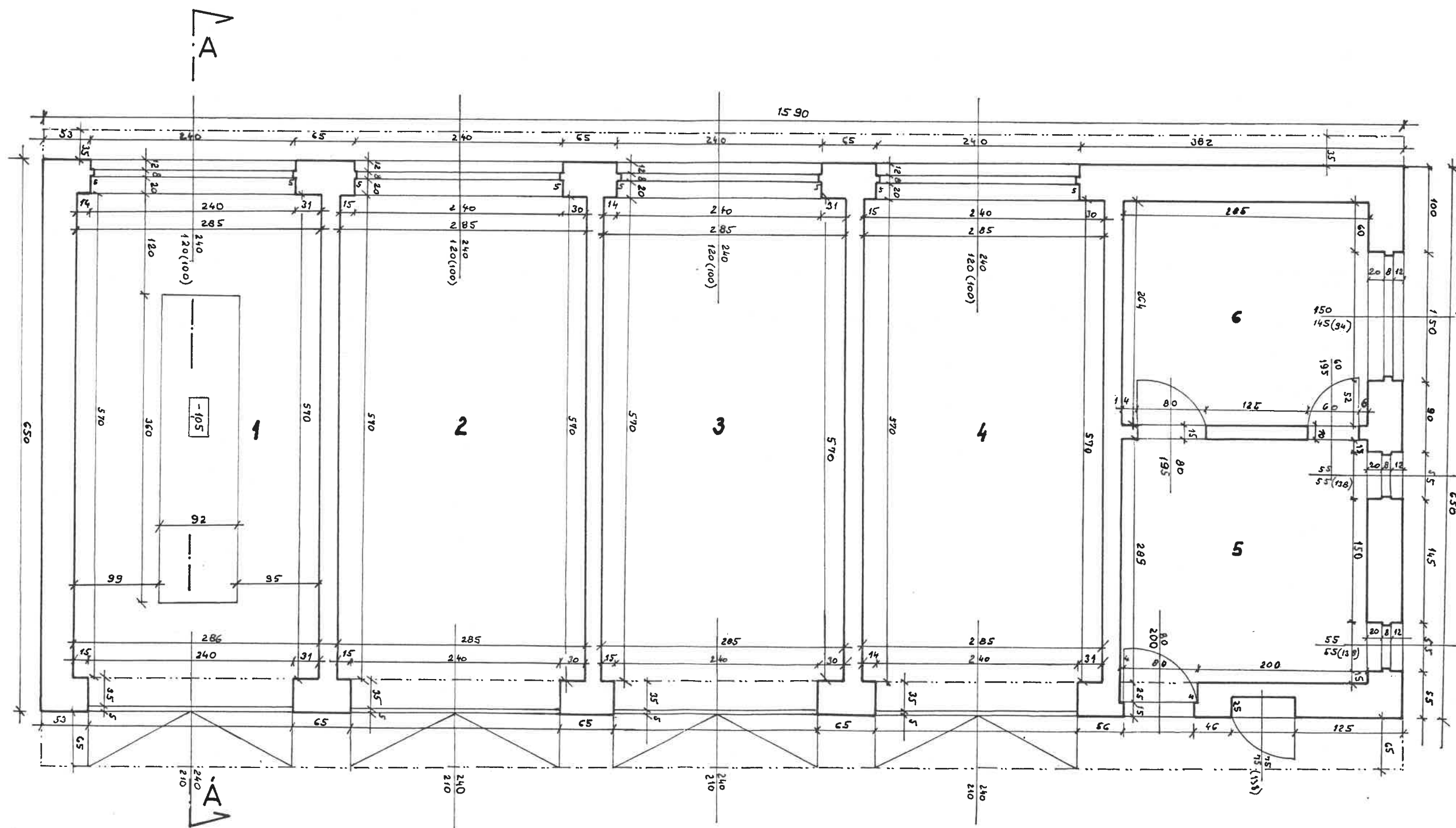
FASÁDA

GARÁŽE

CINTORÍNSKA 1
GALANTA

PREDNÁ





LEGENDA:

1	GARÁŽ	BETÓN
2	-/-	-/-
3	-/-	-/-
4	-/-	-/-
5	SKLAD	PVC
6	-/-	-/-

PÔDORYS - GARÁŽE
CINTORÍNSKA 1
GALANTA

Technická správa.

Objekt: Cintorínska 1 Galanta

Zameranie objektu vykonal Ing. Zelenák Milan a Andor Martin. Samotná budova pôvodne slúžila ako 4-bytovka. V poslednej dobe slúži ako pracovisko pre organizácie. Celá budova je jednoduchá bez oblúkov. Objekt bol zameraný podľa smerníc pre zameriavanie pamiatkových stavieb vydaných SÚGK. Zamerané boli pôdorysy /pivnica, prízemie, I. posch./, strecha/rezy /pričný, pozdĺžny/, fasády /uličná, dvorná, 2 bočné/. Celý elaborát je v M=1:50. Presnosť zamerania zodpovedá smerniciam. Pôdorysy boli zamerané v lokálnej súradnicovej sústave, rezy, fasády v lokálnom výškovom systéme s východzou výškou ± 0 na prahu vstupu do budovy. Výškové pomery nivelované niv. prístrojom Ni050, 30m meračské pásmo, meračská 4m latka. Jednotlivé priestory sú uvedené v legende.

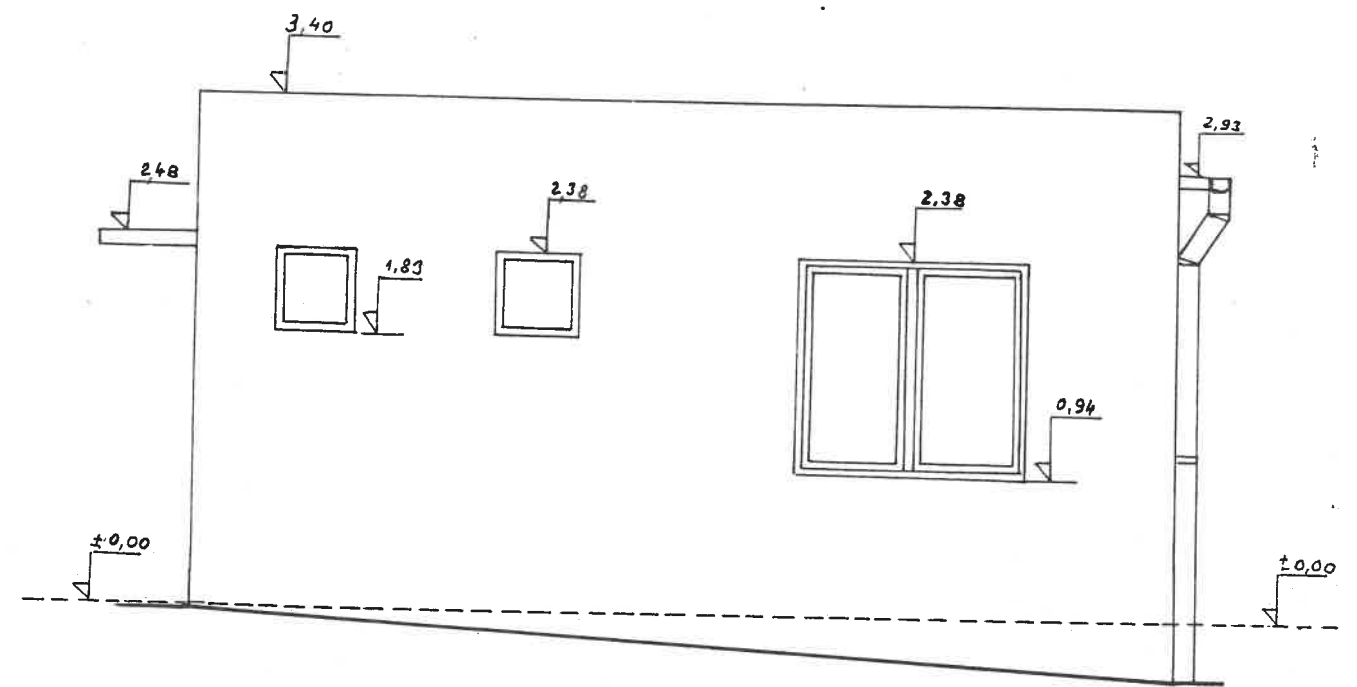
Celý objekt je podpivničený. Priestory slúžia ako sklady, kotoľňa, plynomerňa. Všetky priestory majú okná, ktoré ústia tesne nad okolitým terénom. Z kotoľne a plynomerne sú výstupné šachty.

V budove je schodište idúce z pivnice na I. posch. vedúce do jednotlivých bytov. Na prízemí sú tak ako na I. poschodí oprti sebe postavené s malými úpravami priestory, slúžiace ako kancelárie. Dvere sú jednokrídlové, okná jednoduché. Podlahová krytina podľa legendy.

Strecha plochá, s malým spádom do ulice a dvora. Na streche je krytina IPA. Na strechu sa dá dostať kovovým rebríkom na dvornej fasáde. V budove je inštalovaná elektrina, plyn, vodovod, telefon. Stavebný materiál je tehla.

V Galante, 20. decembra 1995.

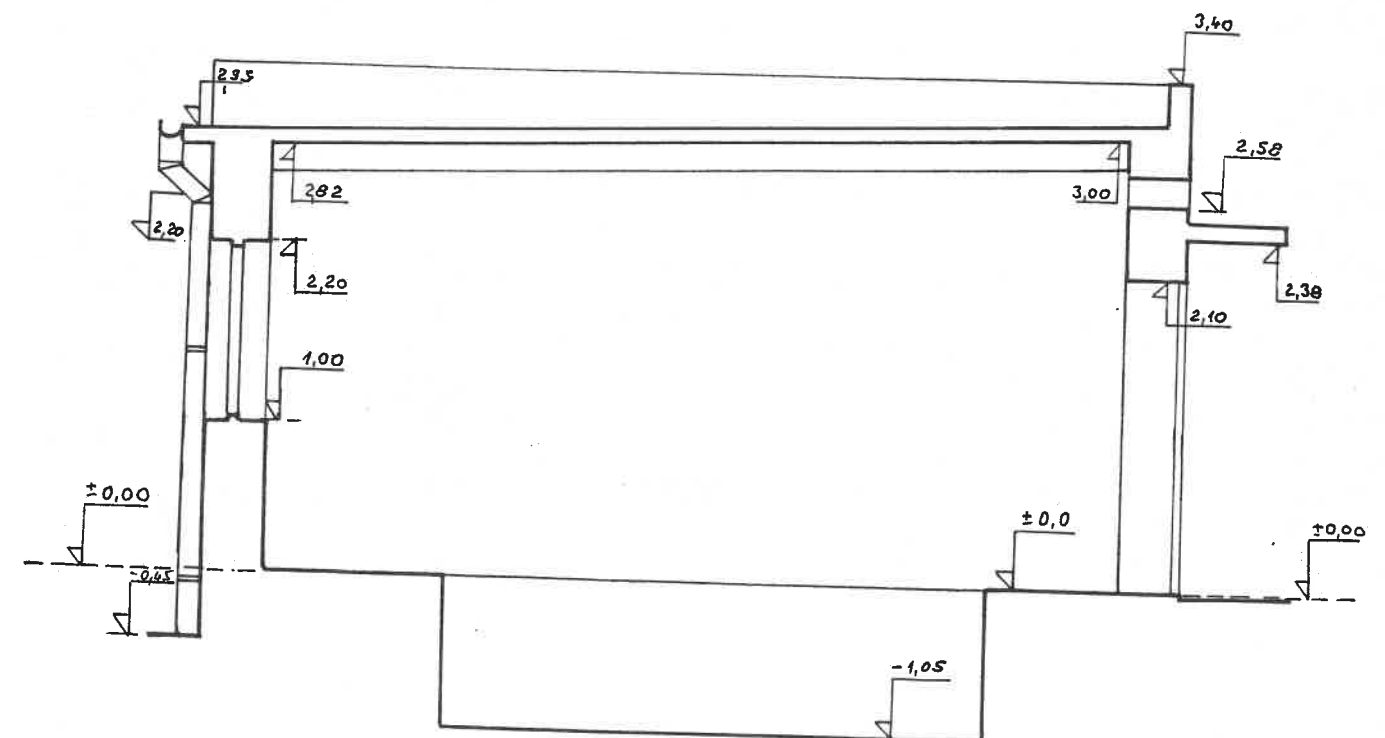
GLOBUS
ČESKOSLOVENSKÁ REPUBLIKA
Cintorínska 1
92400 Galanta



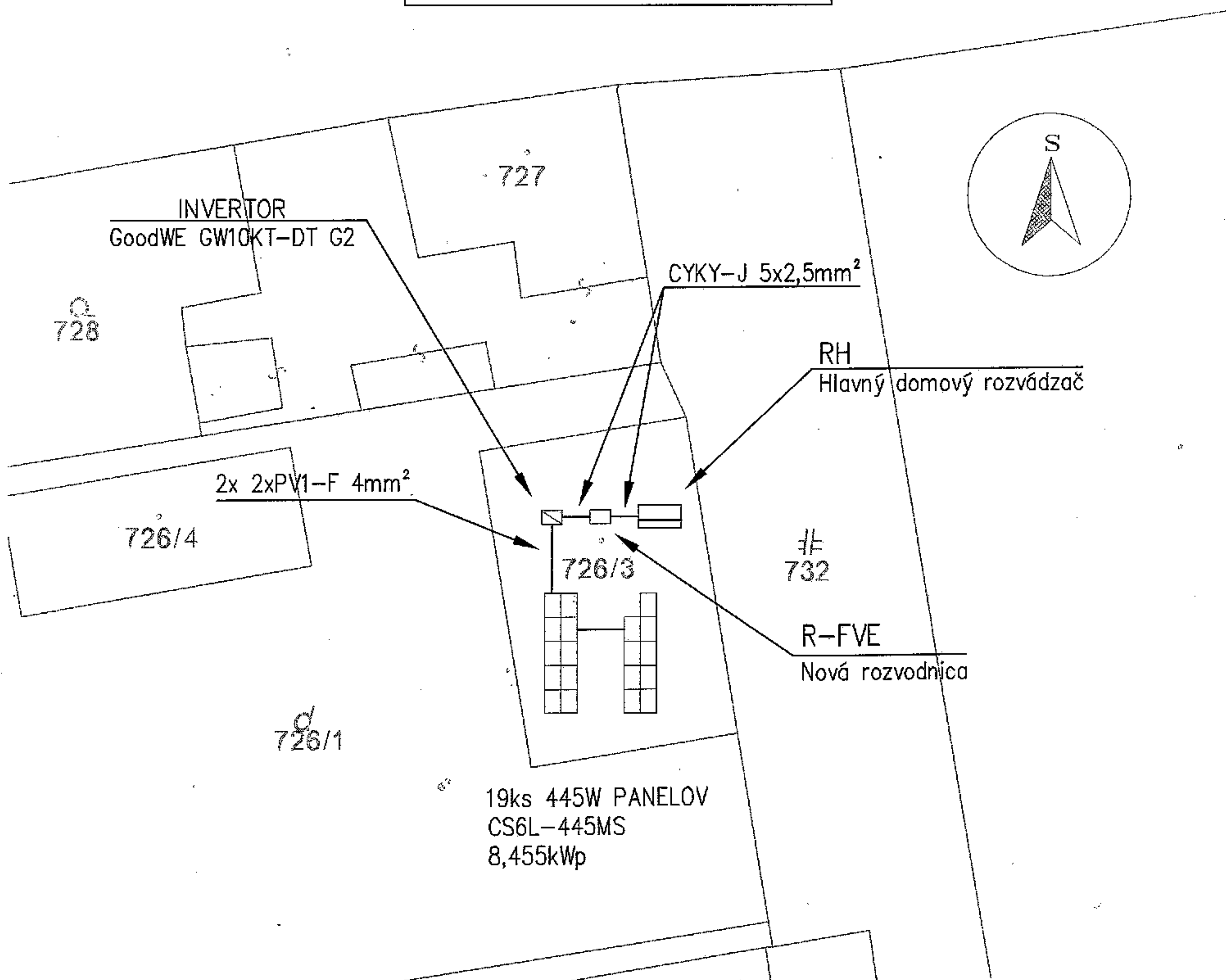
FASÁDA BOČNÁ

GARÁŽE
CINTORÍNSKA 1
GALANTA

REZ A - Á



FOTOVOLTAICKÉ ZARIADENIE
MALÝ ZDROJ – PODNIKATEĽ



Software: ZWCAD 2009 Professional *** Licencia: František TAKÁCS *** sériové číslo: 74919339
Obsah výkresu je duševným majetkom autora a jeho použitie na iné ako dohodnuté zmluvné účely je podmienené písomným súhlasom autora.

číslo sady:

František Takács - WEAVER
Rákócziho 237/20, 94501 Komárno
tel.: +421 918 475 327
tf@weaver.sk

Mierka:

Formát: 1 x A4

Stupeň: RP

Investor:

Akcia:

Miesto:

Plemenárske služby Slovenskej republiky, š.p., Dunajská Streda

Fotovoltaické zariadenie, malý zdroj - podnikateľ

Cintorínska 2, 924 01 Galanta

Dátum: 6/2023

Číslo výkresu/
číslo listu:

Zákazkové a archívne
číslo:

A2306W54

Zodp. projektant

František TAKÁCS

Obsah:

SITUÁCIA A PRIPOJENIE

E01

M E S T O G A L A N T A

Číslo : Výst.2668/96

V Galante dňa 18.6.1996

ROZHODNUTIE o určení súpisného a orientačného čísla

Mesto Galanta podľa § 9 odst.1 zákona SNR číslo 517/1990 Zb., o územnom a správnom členení Slovenskej republiky

u r č u j e

administratívna budova 726/3
pre stavbu na pozemku parcela číslo
Galanta Cintorínska
katastrálne územie na ulici.....
Štátny plemenársky ústav SR Bratislava (IČO 30778875)
ktorej vlastníkom je

súpisné číslo : 287
orientačné číslo : 1

Rozhodnutie o uvedení stavby do trvalého užívania alebo prevádzky vydal : **Obvodný úrad životného prostredia Galanta**
dňa : **1.4.1996** pod číslom : **ObÚŽP 276/96-Mo**

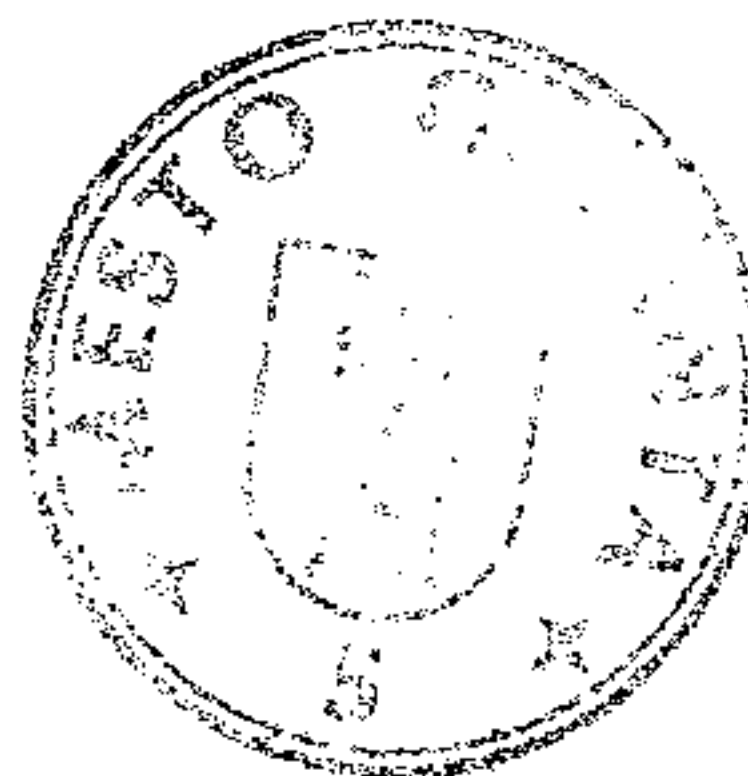
Podľa § 12 citovaného zákona je vlastník alebo užívateľ stavby povinný zabezpečiť pripevnenie tabuľky s prideleným číslom na stavbu tak, aby bola viditeľná z verejnej komunikácie. Náklady na obstaranie tabuľky, jej pripevnenie a riadne užívanie znáša vlastník budovy.

Ing. Zoltán Horváth
primátor

Doručí sa :

1. Vlastník
2. Správa katastra
3. k spisu 2 x

Vybavuje odd. ŽP a IV : Zelinková Gizela



Príloha

k rozhodnutiu číslo Výst. 2668 / 1996 zo dňa 18.6.1996 v zmysle § 9 ods. 1 zákona číslo 517/1990 Zb.

1. Radové garáže na pozemku parcela číslo 726/4 k. ú. Galanta.

Kolaudačné rozhodnutie vydal Obvodný úrad životného prostredia Galanta dňa 1.4.1996 pod číslom ObÚŽP 276/96-Mo.

V Galante dňa 18.6.1996




Ing. Zoltán Horváth
primátor



Administratívna budova a radové garáže s.č. 287, Galanta, parc.č. 726/3 a 726/4 -



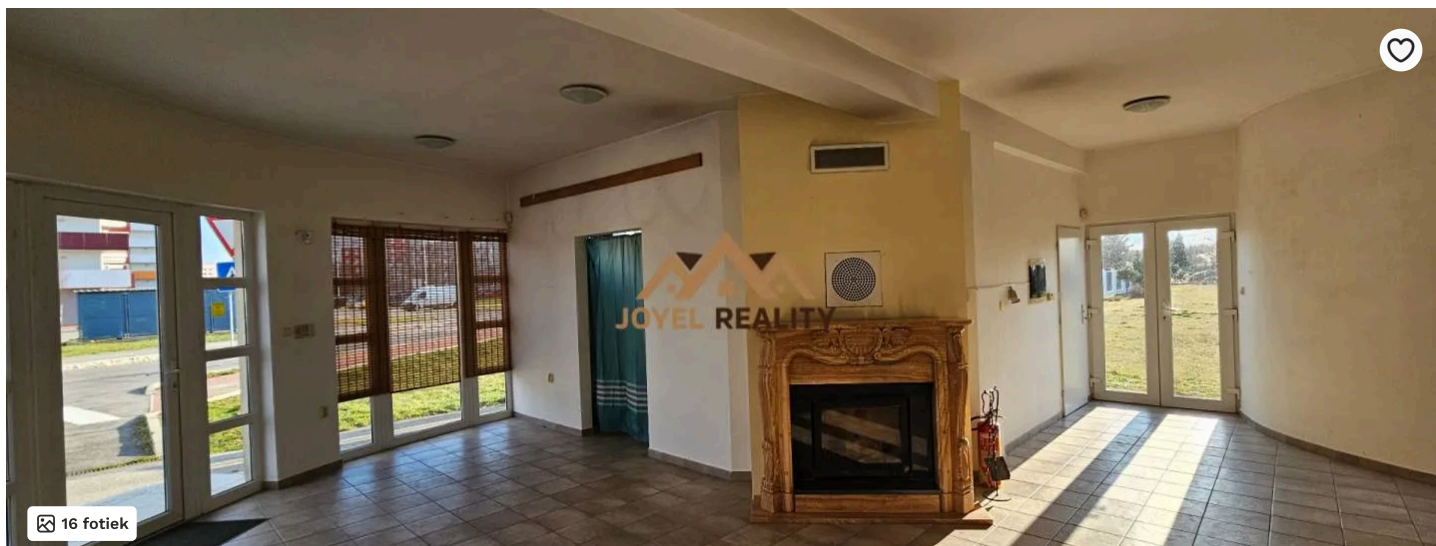
Administratívna budova s.č. 287 Galanta - parc.č. 726/3 - pivnica



Administratívna budova s.č. 287 Galanta , parc.č. 726/3 - prízemie



I. poschodie



16 fotiek

[← Všetky Iné priestory a objekty, Galanta, Predaj](#)

Obchodný priestor na predaj v meste Galanta

📍 Galanta, okres Galanta

🏠 Objekt 📏 80 m² 🏡 Pôvodný stav

135 000 €

1 687,5 €/m²

Pri vážnom záujme dohoda o cene možná!!!



Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Polyfunkčný objekt na predaj

📏 Plocha objektu: 80 m²

🏡 Pôvodný stav

📅 Rok výstavby: 2000

🏠 Tehlová

📄 Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Skladový priestor: Nie
- Umiestnenie: Prízemie
- Zastavaná plocha: 80 m²
- Vlastníctvo: Osobné
- Voda: Na pozemku - Diaľkový vodovod
- Elektrina: Na pozemku - 230 V



Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobrazit](#)

Popis nehnuteľnosti

Hľadáte nové priestory pre kvetinárstvo-kamenárstvo? Chcete začať podnikáť, alebo len hľadáte dostupnejšie a viditeľnejšie priestory ako doteraz? Plánujete rozbehnúť výrobu? Ak je pre Vás a Váš biznis plán dôležitá dostupnosť, dostatočná úžitková plocha a praktická dispozícia, máme pre Vás ideálnu ponuku.

Joyel reality Vám ponúka na predaj obchodný objekt v okresnom meste Galanta, s ideálnou strategickou polohou, v dosahu je rýchlostná cesta R1, výborné napojenie na BA,TT aj NR.

POPIS:

- Jedná sa o objekt, ktorého úžitková plocha je 80 m². Priestor bol doteraz využívaný ako kvetinárstvo - kamenárstvo. Objekt je možné využiť aj na iný druh výroby a skladovanie. Má svoju vlastnú studňu a vodárničku, vlastnú žumpu, je napojený na elektrinu, kúrenie je na drevo v krbe s prieduchmi a termostatom, čím rozhodne ušetríte.
- Objekt je jednopodlažný, má vlastné sociálne zariadenie, sprchu, WC, ohrev vody bojlerom. Priestor je dostatočne veľký, ponúka množstvo príležitostí na využitie, presne podľa potrieb a predstáv budúceho majiteľa.

• Objekt disponuje:

- Rozvodom vody, el. rozvodom 220/380V
- bezpečnostným systémom, ktorý v objekte ostáva
- Dostatkom parkovacích miest pre budúcich klientov v tesnej blízkosti objektu

Veľkým plusom nehnuteľnosti je jej strategická poloha a výborný prístup k objektu. Objekt je viditeľný a frekvencia vozidiel aj pohybu obyvateľstva je vysoká. Doterajšia prevádzka mala svojich stálych klientov, bola navštevovaná. Takže ak plánujete akýkoľvek druh podnikania, toto bude ten správny krok.

Nehnuteľnosť je napojená na bezpečnostný systém.

BENEFITY:

- Bezproblémový prístup pre nákladné vozidlá a kamióny.
- Perfektná poloha v blízkosti centra mesta napojenie na rýchlostnú cestu R1 a obchvatu.
- Vysoká frekvencia pohybu áut aj obyvateľstva
- Viditeľnosť
- Dostatok parkovacích miest v tesnej blízkosti objektu.

CENA:

Cena objektu je 135.000 €

Pri vážnom a rýchlom jednaní dohoda o cene možná!!!

V cene nehnuteľnosti je provízia pre RK a kompletný právny servis - od vyhotovenia kúpnych zmlúv až po protokolárne odovzdanie nehnuteľnosti vyhotovenia zmluvnej dokumentácie k prevodu nehnuteľnosti (kúpna zmluva, návrh na vklad do katastra nehnuteľností).

Pre viac informácií prosím kontaktujte makléra: Bc. Lucia Kanišová, tel.č.... [Zobrazit telefón](#).

[Zobrazit menej](#)

Nenašli ste všetky informácie?

Napište otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.

[Napísať správu](#)





23 fotiek

← [Všetky Kancelárie a administratíva, Galanta, Predaj](#)

Predaj trojpodlažnej administratívnej budovy v Galante

📍 Kpt. Nálepku, Galanta, okres Galanta

🏠 Objekt 📏 658 m² 🏗️ Čiastočná rekonštrukcia

289 990 €

440,71 €/m²



Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Administratívny objekt na predaj

📏 Plocha objektu: 658 m²

📅 Rok výstavby: 1989

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Vybavenie: Sklad
- Plocha terasy: 78 m²
- Skladový priestor: Nie
- Rok poslednej rekonštrukcie: 2002
- Rok kolaudácie: 1989
- Zastavaná plocha: 341 m²

[Zobraziť všetky](#)

📢 [Nahlásiť](#)



Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)



možnosťami využitia ako napr. pre kancelárie, služby, nájomné byty, ubytovňa a pod.

Šport hotel / Administratívna budova

Kolaudácia pôvodná stavba 10.10.1989;

Prístavba terasy a rampy 2002

Celková výmera podlahovej plochy 658m² (1NP+2NP+ podkrovie)

Pozemok vo výmere 341m²

Zastavaná plocha 341m²

Orientácia: Juhovýchod – čelná strana budovy (Vstup)

Prízemie 341m² - je prístupné schodiskom a aj cez rampu pre invalidov. Miestnosti: Vstupná hala, recepcia, pozdĺžna chodba. Z chodby sú prístupné po dvoch stranách kancelárie, sociálne zariadenia, kotolňa. Druhý vstup je cez zastrešenú terasu.

Poschodie 264m² - je prístupné vnútorným schodištom. Z chodby sú prístupné po oboch stranách kancelárie, zasadačka, kuchynka a sociálne zariadenie.

V podkroví 53m² - je vytvorený archív bez zásahu do nosnej konštrukcie.

Samostatná budova je obdĺžnikového tvaru s dvoma nadzemnými podlažiami bez podpivničenia, s využitým podkrovím, zastrešenú valbovou strechou. Stavba má drevený nosný systém.

Nosný systém je pozdĺžny so stredovou chodbou. Stavba je založená na základových pásoch s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú drevené hr. 200 mm následne zateplené. Stropy sú drevené s rovným podhladom. Priečky sú drevené. Strecha je valbová, krytina škridla. Schodiská sú drevené. Vnútorne povrchy stien sú upravené vápennou hladkou omietkou a keramickým obkladom v soc. častiach. Podlahy sú tvorené dlažbou, PVC aj laminátom. Okná sú prevažne plastové s izolačným dvojsklom, časť okien je pôvodných drevených, v podkroví sú strešné okná. Dvere vstupné plastové, ostatné dýhované plné v kovových zárubniach.

Objekt je vykurovaný teplovodným systémom s radiátormi z plynového kotla kondenzačného. Teplá voda je pripravovaná v kotly. V objekte je klimatizácia, zabezpečovací systém. ýťah je nefunkčný.

V rámci služieb Realitnej kancelárie OB-REAL vám zabezpečíme všetko pod jednou strechou: Kompletný servis – poradenstvo, zmluvy, znalecký posudok, geodetické práce, kataster nehnuteľností, prepisy energií, sprostredkovanie úveru, poistenie nehnuteľností.

[Zobraziť menej](#)

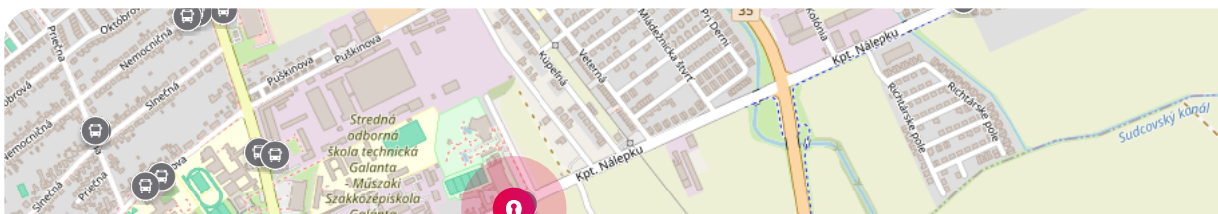
Nenašli ste všetky informácie?

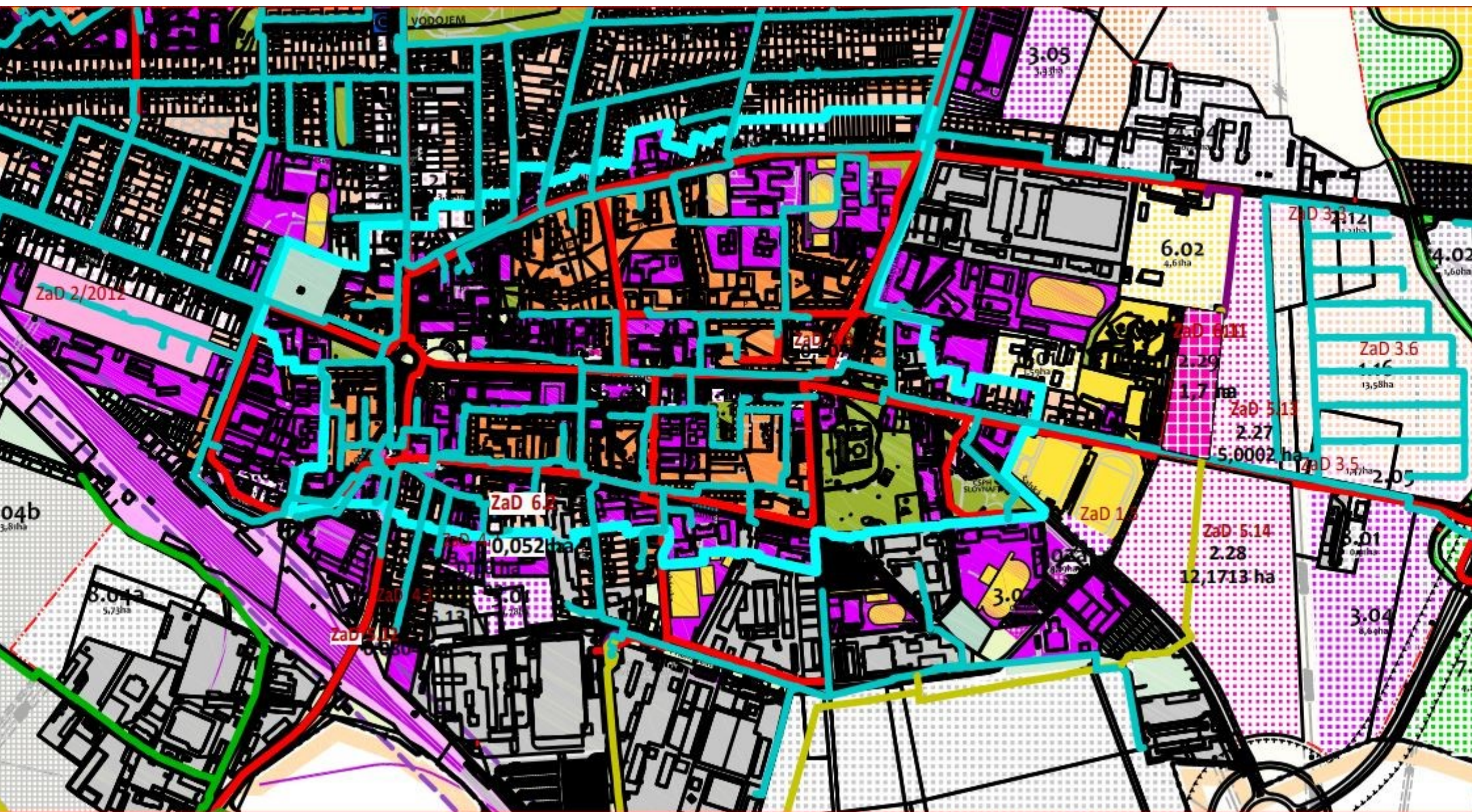
Napište otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.

[Napísať správu](#)



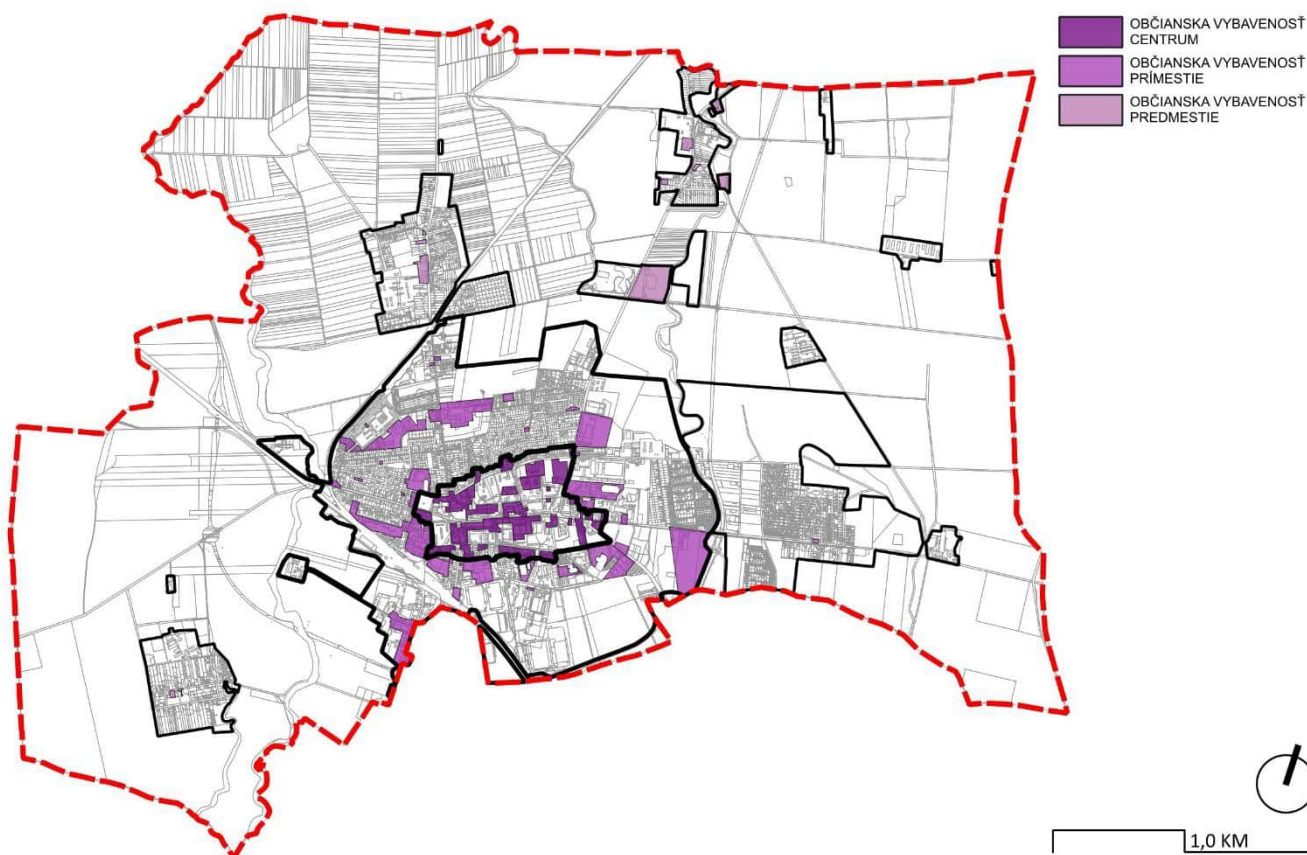
Lokalita





STAV	KÁVNÍH	VÝCHOD
HRAŇKA KATASTRÁLNÉHO ÚZEMIA		
HRAŇKA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA K 1.1.1990		
KÁVNÍH HRAŇICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA		
HRAŇKA CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY		

V podkapitole „34.3.4. Občianska vybavenosť“ sa text pred tabuľkou „Určenie prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií využitia plochy“ ako celok vypúšťa a vkladá sa nasledovná schéma:



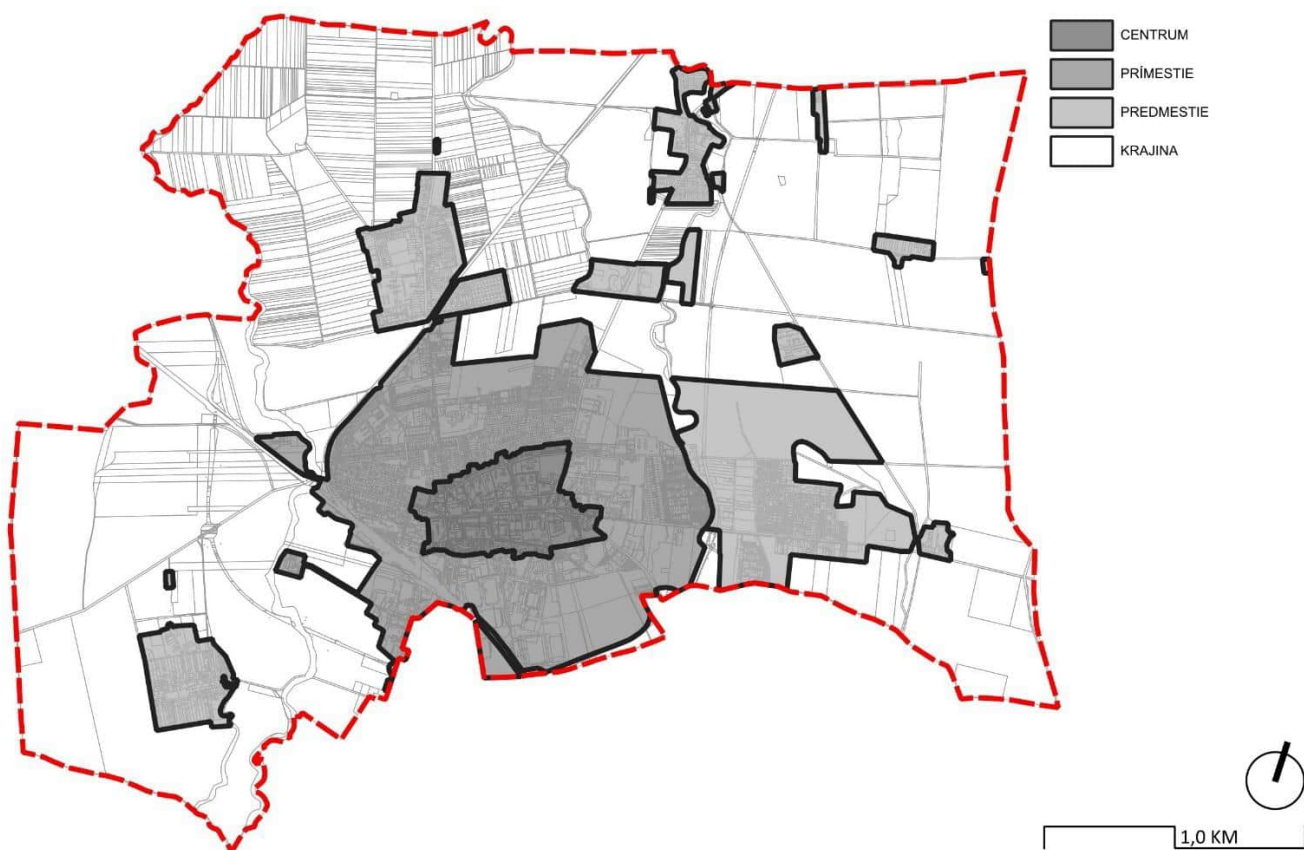
V podkapitole „34.3.4. Občianska vybavenosť“ v rámci tabuľky „Určenie prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií využitia plochy“:

- v časti Funkčné využitie – neprípustné sa za textom „bytové domy, autokempingy,“ vypúšťa text: **turistické ubytovne,**
- sa v závere dopĺňajú nasledovné riadky tabuľky:

Regulatív výšky zástavby	
centrum	max. 6NP
prímestie	max. 4NP
predmestie	max. 2NP
Regulatív zastavanosti	
centrum	max. 80%
prímestie	max. 70%
predmestie	max. 60%
Regulatív vegetačných plôch	
centrum	celkovo min. 10% / rastlý terén min. 0%
prímestie	celkovo min. 20% / rastlý terén min. 10%
predmestie	celkovo min. 30% / rastlý terén min. 20%

V podkapitole „34.3.4. Občianska vybavenosť“ sa text za tabuľkou „Určenie prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií využitia plochy“ ako celok vypúšťa.

V podkapitole „34.3.5. Plochy zmiešané obchodu a služieb výrobných a nevýrobných“ sa text pred tabuľkou „Určenie prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií využitia plochy“ ako celok vypúšťa a vkladá sa nasledovná schéma:



Regulácia stavebných pozemkov

a) Stavebný pozemok je vymedzená časť územia tvorená časťou jednej parcely, jednou parcelou alebo viacerými parcelami alebo ich časťami, na ktorý sa zámerom umiestňuje budova alebo sa na ňom budova nachádza. Stavebný pozemok môže byť umiestnený výhradne na funkčné plochy, ktoré sú určené pre zástavbu v etape stav alebo návrh podľa výkresu č.2 Komplexný urbanistický návrh:

- plochy obytného územia bytových domov,
- plochy obytného územia rodinných domov,
- plochy zmiešané bytových domov a občianskej vybavenosti,
- plochy zmiešané rodinných domov a občianskej vybavenosti,
- plochy občianskej vybavenosti,
- plochy športu, rekreácie a voľného času v zastavanom území,
- plochy zmiešané obchodu a služieb výrobných a nevýrobných,
- plochy priemyselnej výroby, skladov a podnikateľských aktivít,
- plochy poľnohospodárskej výroby,
- plochy dopravy
- plochy technickej vybavenosti.

b) Regulačné prvky pre stavebné pozemky:

- **regulatív funkčného využitia pozemku** určuje prípustné funkčné využitie stavebného pozemku. Regulatív funkčného využitia je určený podľa príslušnosti stavebného pozemku k funkčnej ploche vo výkrese č.2 Komplexný urbanistický návrh;

Poznámka k typológii vybraných druhov obchodnej vybavenosti:

- maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia (do 400m²)
- diskonty – cash & carry (400 – 1000m²)
- supermarket (malý 400 - 1000m², veľký 1000 - 2500m²)
- nákupné strediská – obchodné domy (malé do 2500m², veľké nad 2500m²)
- hypermarkety (malé 2500 – 5000m², veľké 5000 – 10000m²)

- diskonty – cash & carry (400 – 1000 m²)
- supermarkety (malý 400 - 1000 m², veľký 1000 - 2500 m²)
- nákupné strediská – obchodné domy (malé do 2500 m², veľké nad 2500 m²)
- hypermarkety (malé 2500 – 5000 m², veľké 5000 – 10.000 m²)

34.3.4. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Lokalizáciu občianskej vybavenosti dodržať podľa:

- Grafickej časti: a to lokality č. 3.01 až 3.10, 3.13, 3.16, 3.17 a 3.18 s celkovou výmerou 37,11 ha, 3.19 s výmerou 0,10 ha,
- funkčného usporiadania územia
- kapitoly Občianske vybavenie

Maximálna zastavanosť pozemku v rámci existujúcej občianskej vybavenosti nesmie presiahnuť 50%. Podľa stavebného zákona v zmysle § 43c odst. 1 sú nebytové budovy definované ako stavby, v ktorých je viac ako polovica využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely.

Určenie prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií využitia plochy:

Charakteristika:	Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, školstva, kultúry, zdravotníctva, cirkvi, sociálnej starostlivosti, verejného stravovania, obchodu a služieb pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Stavby sú umiestňované na samostatný pozemok
------------------	--

Funkčné využitie:	
prevládajúce:	Občianska vybavenosť prevažne dennej potreby viazaná na bývajúce obyvateľstvo, nákupné strediská – obchodné domy, supermarkety, diskonty, maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia, verejné stravovanie, rýchle občerstvenie, bufety, kultúrne zariadenia, kostoly, modlitebne, administratívne budovy, objekty verejnej správy krajského a miestneho významu, materské školy, základné školy, umelecké školy, ambulancie, lekárne, výdajne zdravotníckych pomôcok, stacionáre, výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia, zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty;
prípustné:	Podiel bytov v území 10 a 30 % celkových nadzemných podlažných plôch, služobné byty, regionálne obchodné centrá, distribučné a veľkoobchodné centrá, hypermarkety, hobbymarkety, zábavné zariadenia, kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu, cirkvi a ostatné zariadenia, zariadenia požiarnej ochrany a polície, stredné školy, špeciálne školy, polikliniky, telocvične, ihriská, fitness, posilňovne, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, obradné siene, detské domovy, pestúnska starostlivosť, kongresové centrá, veľtržné a výstavné areály, objekty štátnej správy a štátnej reprezentácie, zariadenia obrany, vysoké školy a vysokoškolské areály, ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva, objekty a areály vedy a výskumu, nemocnice, NSP, FNŠP, vysoko špecializované odborné liečebné ústavy, domovy sociálnych služieb, drobná nerušiaci výroba a služby, športové haly, plavárne, kolkárne, čerpacia stanica pohonných hmôt bez sprievodných prevádzok, cyklistické trasy, zeleň líniová a plošná, drobná architektúra a mobiliár, pešie komunikácie, drobné zariadenia vybavenosti a hygienické zariadenia pre obsluhu územia, odstavne státi a parkoviská, komunikácie vozidlové, izolačná zeleň;
v obmedzenom rozsahu:	Dostavby bytov nad podlažím základnej funkcie, bytové domy do 4. nadzemného podlažia len mimo areálov základných škôl, materských škôl, jaslí, zdravotníckych a sociálnych zariadení, zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry pre obsluhu územia;
neprípustné:	Rodinné domy, bytové domy, autokempingy, turistické ubytovne, záhradníctva, skleníkové hospodárstvo, stavebné dvory, areály veľkých a stredných priemyselných podnikov, priemyselné parky, skladové areály a distribučné centrá logistické parky, skladové areály súvisiace s výrobou, stavebné dvory a zariadenia, národné štadióny otvorené aj kryté, kúpaliská, areály voľného času, záhradkárské osady a lokality, chatové osady, zeleň krajinná a ekostabilizačná, kompostárne, zariadenia na separovaný zber odpadov, zariadenia na spracovanie a úpravu a nakladanie s odpadmi, zariadenia na separovaný zber odpadu miestneho významu, tranzitné vedenia technického vybavenia nadradeného významu;

V rámci existujúce areálu nemocnice s poliklinikou existujúcu spaľovňu nerozširovať, nerekonštruovať pre účely spaľovania, ani technológie a nepovoľiť zvýšenie kapacity spaľovania zo súčasných 40 ton/rok.

Typológia obchodov podľa výmery:

- maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia (do 400 m²)
- diskonty – cash & carry (400 – 1000 m²)
- supermarkety (malý 400 - 1000 m², veľký 1000 - 2500 m²)
- nákupné strediská – obchodné domy (malé do 2500 m², veľké nad 2500 m²)
- hypermarkety (malé 2500 – 5000 m², veľké 5000 – 10.000 m²)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetví odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 914 538.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 13/2026.

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

