

Znalec : Ing. Štefan Motúz
 Nové Zámky, Tatranská ul.č. 140/a
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby,
 odhad hodnoty nehnuteľností
 evidenčné číslo znalca 915891
 tel. 035/6418 522, mobil 0903 846 792

Zadávatel : U9, a.s., Bratislava, Zelinárska 6

Číslo spisu/objednávky : písomná objednávka zo dňa 9.1.2024
 evidovaná znalcom pod č. 13/2024

ZNALECKÝ POSUDOK
číslo : 13/2024

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nachádzajúcej sa
v Nedede, rodinný dom s.č. 1118 s príslušenstvom a pozemkom, zapísanej
na LV č. 360 pre účel dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : posudok obsahuje 52 strán včítane obálky,
z toho 20 strán príloh

Počet vyhotovení : 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia a predmet znaleckého skúmania : stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Nede, rodinný dom s.č. 1118 s príslušenstvom a pozemkom, zapísanej na LV č. 360

2. Účel znaleckého posudku : dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) : 1.2.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 1.2.2024

5. Podklady pre vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom

- písomná objednávka zo dňa 9.1.2024
- potvrdenie obce Nede č. 367/2018 zo dňa 18.9.2018 o veku stavieb
- znalecký posudok č. 266/2022 zo dňa 28.11.2022 o všeobecnej hodnote predmetnej nehnuteľnosti vyhotovený Ing. I. Mészáros, Kolárovo, Dlhá 309/25

b) podklady získané znalcom

- výpis z listu vlastníctva č. 360 vytvorený cez katastrálny portál, údaje platné ku dňu 8.1.2024
- informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- údaje o infraštruktúre obce Nede
- fotodokumentácia
- aktuálna ponuka realitných kancelárií

6. Použité právne predpisy a literatúra :

- 6.1. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z., vyhlášky č. 107/2016 Z.z., vyhlášky 213/2017 Z.z., vyhlášky č. 160/2023 Z.z.
- 6.2. Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z. z., zákona č. 522/2007 Z. z., zákona č. 520/2008 Z. z., zákona č. 136/2010 Z. z., 390/2015 Z.z., 91/2016 Z.z., 125/2016 Z.z. , 65/2018 Z.z. (od 1.1.2019 177/2018 Z.z.)
- 6.3. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/201/ Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 6.4. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov č. 218/2018 Z.z.
- 6.5. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 6.6. Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- 6.7. Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení č. 212/2018
- 6.8. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon) v znení č. 263/2018 Z.z.
- 6.9. Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- 6.10. Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- 6.11. STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 6.12. Ohodnocovanie nehnuteľností vydané Mpress v r. 2012, autor Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD., ISBN 978-80-971021-2-4
- 6.13. Koeficienty vývoja cien stavebných prác za 4.Q.2023

7. Definície dôležitých pojmov

7.1. Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Objektivizáciou je znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

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.

7.2. Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavieb

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

- Metóda polohovej diferenciacie
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda porovnávania

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * kPD$$

[€],

- kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacjej 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:

$$VŠHS = M \cdot VŠHMJ$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VŠHMJ - 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 porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- 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).

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 diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávaczej 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:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 VŠHMJ - 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).

7.3. Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2023.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

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

- kde: VH - východisková hodnota,
 M - počet merných jednotiek,
 RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrtroka 1996,
 kCU - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrtroka 1996 a 4. štvrtroka 2023,
 kV - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
 kZP - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
 kVP - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
 kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
 kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \text{ alebo: } TH = VH(TS/100) [€]$$

kde: TH - technická hodnota stavby [€],
 VH - východisková hodnota stavby [€],
HO - hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
TS - technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:
TS = 100 - O
kde O - opotrebenie stavby [%]

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Použité metódy výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

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

a1/ Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb :

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ **rodinného domu** a príslušenstva je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2023.

a2/ Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov :

Použitá je porovnávací metóda. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje

List vlastníctva číslo : 360

List vlastníctva vydaný : vytvorený katastrálnym portálom, údaje platné ku dňu 8.1.2024

Okres : Šaľa

Obec : Neded

Miesto : Neded č. 1118

Katastrálne územie : Neded

Majetková podstata : pozemok, parc.č. 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6

rodinný dom s.č. 1118, parc.č. 52/2

garáž s.č. 1118, parc.č. 52/3

hospodárska budova s.č. 1118, parc.č. 52/4

Meno vlastníka : Maroš Petro

v celosti

Adresa vlastníka :

Titul nadobudnutia : kúpna zmluva podľa č. V-1374/2020 zo dňa 12.8.2020
č. z. 556/2020

Ďarchy :

- Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 001/380993/20-001/000 podľa č. V 1221/2020 zo dňa 12.08.2020 na pozemky registra C KN parcelné číslo 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, na stavby rodinný dom so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/2, garáž so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/3 a hospodárska budova so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/4 - č.z. 555/2020.
- Exekútorský úrad Nitra, Mgr. Stanislav Polák, Moyzesova 5, 949 01 Nitra - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 10/22 -

- PS zo dňa 06.01.2023 v prospech Inkasáreň s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 35 777 974, na podiel 1/1 na pozemok registra C KN parcelné číslo 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6 a na stavby rodinný dom so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/2, garáž so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/3 a hospodárska budova so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/4 - Z-51/2023 - č.z. 24/2023
- Exekútorský úrad Nitra, Mgr. Stanislav Polák, Moyzesova 5, 949 01 Nitra - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 195/22 - PS zo dňa 06.01.2023 v prospech Inkasáreň s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 35 777 974, na podiel 1/1 na pozemok registra C KN parcelné číslo 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6 a na stavby rodinný dom so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/2, garáž so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/3 a hospodárska budova so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/4 - Z-52/2023 - č.z. 25/2023.
- Iné údaje : - U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703 - Osvedčenie o priebehu dražby č. N 86/2023 Nz 5439/2023 zo dňa 28.02.2023 - dražba neúspešná - Z-490/2023 - č.z. 149/2023. U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703 - Osvedčenie o priebehu dražby č. N 184/2023 Nz 10686/2023 zo dňa 20.04.2023 - dražba neúspešná - Z-891/2023 - č.z. 253/2023.
- Poznámka : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 12.10.2022 predajom na dobrovoľnej dražbe v prospech VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, na podiel 1/1 k pozemku registra C KN parcelné číslo 52/1, č. 52/2, č. 52/3, č. 52/4, č. 52/5, č. 52/6, k stavbe rodinný dom súpisné číslo 1118 na parcelnom čísle 52/2, k stavbe garáž s.č. 1118 na parc.č. 52/3 a k stavbe hospodárska budova s.č. 1118 na parc.č. 52/4 - P-389/2022 - č.z. 572/22.

c/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 1.2.2024, za účasti zástupcu zadávateľa a vlastníka
Zameranie nehnuteľností vykonané dňa : 1.2.2024
Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa : 1.2.2024

d/ Porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom : K hodnoteným objektom nebola predložená technická dokumentácia, stavebné ani užívacie povolenia. Skutočný stav bol zistený obhliadkou a zameraním znalcom, náčrt podlaží a prehľadná situácia tvorí prílohu znaleckého posudku.

e/ Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom : Pozemok, rodinný dom, garáž, hospodárska budova sú vedené v KN na LV č. 360. Stavby sú zakreslené v katastrálnej mape. Zadná časť rodinného domu na parc.č. 52/2 o rozmeroch cca 6,30m*2,10m, pôvodne dreváreň, je zbúraná, zostali len zvyšky obvodového muriva. V KN nie je vedená drobná stavba Chliev na parc.č. 52/41.

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

- rodinný dom s.č. 1118, parc.č. 52/2
- garáž s.č. 1118, parc.č. 52/3
- hospodárska budova s.č. 1118, parc.č. 52/4
- chliev, parc.č. 52/1
- oplotenie, parc.č. 52/1
- studňa, parc.č. 52/1
- vonkajšie úpravy, parc.č. 52/1
- pozemok, parc.č. 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6

g/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : Pôvodná dreváreň pristavená k zadnej časti rodinného domu, ktorá je odstránená, okrem zvyškov obvodového nosného muriva, vid' priložené foto.

h/ Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka) : bývanie - obytné domy. Územný plán obce Neded.

<https://drive.google.com/drive/folders/lrnOu-8eJJ3OBQ56fK9WHPZhaqCfh6my2>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom v Nedede s.č. 1118, parc.č. 52/2

POPIS STAVBY

Prízemný, čiastočne podpivničený objekt, v ktorom sa nachádza :

PP - pivnica

NP - 4 izby 2 chodba, kuchyňa, komora, kúpeľňa, WC

Dom nemá prevádzkové plochy, nemá viac ako 3 byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Jedná sa o rodinný dom s 1 bytovou jednotkou.

Rodinný dom podľa Zák. č. 50/1976 Zb. je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

Objekt založený na základových pásoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, podmurovka omietaná výšky do 0,50m. Krov valbový s krytinou z cementových drážkoviek. Klampiarske konštrukcie strechy žľaby a zvodky z pozinkovaného plechu. Oplechovanie parapetov len od ulice plechom hliníkovým. Vonkajšie omietky brizolitové. Dom je napojený na rozvod elektrickej energie vzdušnou káblou prípojkou zo stípa elektrického vedenia na ulici, rozvod zemného plynu, verejný vodovod. Odvedenie odpadových vôd do žumpy povrchovým plastovým potrubím.

Podzemné podlažie - vstup z vnútra objektu po drevených schodoch bez podstupníc.

Zapustené do terénu do 2m bez zvislej izolácie proti zemnej vlhkosti. Murivo z monolitického betónu, strop železobetónový s rovným podhľadom. Podlaha z tehlovej dlažby. Pôvodne zavedená svetelná aj motorická elektroinštalácia. Výtok studenej vody.

Nadzemné podlažie - murivo tehlové hr. 30-40cm, zadná časť z pórobetónových tvárnic.

Stropy drevené trámčekové s rovným podhľadom, vnútorné omietky hladké. Podlahy obytných miestností z paluboviek, ostatných v kuchyni z veľkoplošných laminátových parkiet, v kúpeľni keramická dlažba, chodby z terazzo betónu, resp. PVC, WC z PVC, uvažujem terazzo betón. Okná väčšinou plastové s izolačným dvojsklom, dvere vstupné plastové, vnútorné len do prednej izby dýhované s obkladom zárubní, do ostatných miestností vybúrané. Pôvodne zavedená svetelná aj motorická elektroinštalácia s poistkami. Pôvodne rozvod studenej a teplej vody, ku dňu hodnotenia len studenej do kúpeľne, kuchyne a WC. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva š. 2,45m, drez nerezový, výtoková batéria páková, keramický obklad. V prednej izbe je inštalovaný plynový sporák. V kúpeľni je umývadlo, pôvodná vaňa odstránená. Vo WC je splachovacia záchodová misa kombi. V izbe sú kachle na tuhé palivo.

Stavebné ani užívacie povolenie predložené nebolo. Podľa potvrdenia obce Neded, odvolávajúc na čestné vyhlásenie iných fyzických osôb bol dom postavený v r. 1947, tj. vek 77 rokov.

Terajší vlastník začal so stavebnými úpravami a modernizáciou domu, ktorá ku dňu hodnotenia je nedokončená v štádiu rozpracovanosti. Boli čiastočne vymenené okná za plastové s vonkajšími plastovými roletami, vymenené klampiarske konštrukcie strechy, oplechovanie parapetov od ulice.

Vo vnútornom členení boli vybúrané priečky oddeľujúce východ na povalu a malý sklad, čím sa zväčšila chodba pri kuchyni. Odstránené dvere a časť muriva medzi chodbou a kuchyňou, zamurované dvere medzi prednými izbami. V kúpeľni bola odstránená vaňa.

Búracími prácami a úpravami sú poškodené obklady v kuchyni a v kúpeľni, neomietnuté zamurované dverné otvory, styky bývalých priečok s murivom, chýbajú vnútorné dvere. Opadávajú vonkajšie omietky od dvora, od suseda v časti kúpeľne. Elektroinštalácia poškodená, nefunkčná, odpojená od siete.

Opotrebenie je vypočítané kubickou metódou.

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. PP	1947	2,88m*2,70m	7,78	120/7,78=15,424
1. NP	1947	10,15m*9,65m+8,25m*6,70m	153,22	120/153,22=0,783

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo ocelové	150
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	Spolu	3215

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	-------	---

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.5 z cementových drážkoviek	355
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvod, zveterné lišty	55

14	Fasádne omietky	
	14.1 a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5365

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.45 bm)	135
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drež na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	565

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(3215 + 0 * 15,424)/30,1260$	106,72
1. NP	$(5365 + 565 * 0,783)/30,1260$	192,77

TECHNICKÝ STAV

výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	9,00	16,20	80	12,96
Murivo	22,79	41,04	80	32,83
Stropy	13,34	24,02	60	14,41
Schodisko	0,15	0,27	10	0,03
Krov	10,26	18,47	40	7,39
Súčet	55,54			67,62

Základná životnosť stavby: 100 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 67,62 %

$$\text{Základná zostatková životnosť: } TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[100 + \frac{77^3}{2 \cdot 100^2} - 77 \right] \approx 46 \text{ rokov}$$
Zostatková životnosť: $T = 67,62 \% \text{ z } 46 \text{ rokov} \approx 31 \text{ rokov}$ Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 77 + 31 = 108 \text{ rokov}$

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1947	77	31	108	71,30	28,70
1. NP	1947	77	31	108	71,30	28,70

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1947		
Východisková hodnota	106,72 Eur/m ² *7,78 m ² *3,661*0,95	2 887,68
Technická hodnota	28,70% z 2 887,68	828,76
1. NP z roku 1947		
Východisková hodnota	192,77 Eur/m ² *153,22 m ² *3,661*0,95	102 725,49
Technická hodnota	28,70% z 102 725,49	29 482,22

VÝHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	2 887,68	828,76
1. nadzemné podlažie	102 725,49	29 482,22
Spolu	105 613,17	30 310,98

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž s.č. 1118, parc.č. 52/3****POPIS STAVBY**

Prízemný, nepodpivničený objekt s vjazdom z ulice, ku ktorému je pristavená hospodárska budova. Založený na základových pásoch bez podmurovky. Murivo z pórobetónových tvárnic hr. 15-30cm. Strop železobetónový s rovným podhladom, vnútorné omietky hladké. Vonkajšie omietky brizolitové. Strecha plochá s krytinou plechovou. Dvere hladké, vráta plechové výklopné, okno jednoduché. Podlaha z cementového poteru. Pôvodná montážna jama je zasypaná. Stavebné ani užívacie povolenie predložené nebolo. Podľa potvrdenia obce na základe čestného vyhlásenia iných fyzických osôb sa objekt užíva od r. 1947, tj. vek 77 rokov. Podľa môjho posúdenia použitých konštrukcií a materiálov (pórobetónové tvárnice) bol objekt zrejme postavený neskôr, avšak iný relevantný doklad sa nezachoval.

Obhliadkou bolo zistené, že opadávajú vnútorné omietky stien a stropu. Murivo je popraskané, zatečené. Na základe zistené technického stavu, použitých konštrukcií a materiálov, vykonávanej údržby odhadujem zostatkovú životnosť 20 rokov, tj. spolu 97 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1947	4,10m*7,21m	29,56	18/29,56=0,609

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) 3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách 7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov 9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov 10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere 12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná 13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3885

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta 22.3 výklopné s pohľadovou plochou drevenou alebo hliníkovou (1 ks)	535
	Spolu	535

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3885 + 535 * 0,609) / 30,1260$	139,77

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1947	77	20	97	79,38	20,62

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	139,77 Eur/m ² *29,56 m ² *3,661*0,95	14 369,50
Technická hodnota	20,62% z 14 369,50	2 962,99

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Hospodárska budova s.č. 1118, parc.č. 52/4

POPIS STAVBY

Prízemný, nepodpivničený objekt, pristavený ku garáži. Založený na základových pásoch bez podmurovky. Murivo hr. 30cm s tehly a pórobetónových tvárnic. Krov pultový s krytinou z AZC vlnoviek. Bez stropu. Vonkajšie omietky cementové, vnútorné hladké. Podlaha z cementového poteru. Okno jednoduché, dvere hladké. Vráta chýbajú. Stavebné ani užívacie povolenie predložené nebolo. Podľa potvrdenia obce na základe čestného vyhlásenia iných fyzických osôb sa objekt užíva od r. 1947, tj. vek 77 rokov. Podľa môjho posúdenia použitých konštrukcií a materiálov (pórobetónové tvárnice) bol objekt zrejme postavený neskôr, avšak iný relevantný doklad sa nezachoval. Na základe zisteného technického stavu, použitých konštrukcií a materiálov odhadujem zostatkovú životnosť 15 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1947	9,01m*4,10m	36,94	18/36,94=0,487

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m³ ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3555

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3555 + 0 * 0,487) / 30,1260$	118,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1947	77	15	92	83,70	16,30

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$118,00 \text{ Eur/m}^2 * 36,94 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	15 160,11
Technická hodnota	$16,30\% \text{ z } 15 160,11$	2 471,10

2.3.2 Chliev, parc.č. 52/1**POPIS STAVBY**

Prizemný, nepodpivničený objekt, situovaný v zadnej časti pozemku. Založený na základových pásoch bez podmurovky. Murivo tehlové hr. 15cm. Bez stropu. Krov pultový s krytinou z AZC vlnoviek. Vonkajšie omietky vápenné hladké, vnútorné hladké. Podlaha z cementového poteru. Dvere latové. Doklad o veku nie je k dispozícii. Podľa môjho posúdenia technického stavu bol objekt postavený cca v r. 1970. Predpokladaná životnosť 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k_{ZP}
1. NP	1970	$1,56m * 4,18m$	6,52	$18 / 6,52 = 2,761$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240

10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3115

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3115 + 0 * 2,761) / 30,1260$	103,40

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$103,40 \text{ Eur/m}^2 * 6,52 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	2 344,72
Technická hodnota	$32,50\% \text{ z } 2 344,72$	762,03

2.3.3 Oplotenie od ulice, parc.č. 52/1

Plot z drevených lát uchytených na zvlakoch do murovaných stípičkov. Betónov podmurovka. Výška výplne 1,60m. Plotové vráta a vráta drevené stolárske.

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	2,05m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	2,05m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do ocel. alebo drev. stípičkov	3,28m ²	350	11,62 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 Eur/ks
5.	Plotové vrátko:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 Eur/ks

Dĺžka plotu: 2,05m m
 Pohľadová plocha výplne: $2,05m \cdot 1,60m = 3,28 m^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od ulice, parc.č. 52/1	1970	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(2,05m \cdot 53,98 \text{ Eur/m} + 3,28m^2 \cdot 11,62 \text{ Eur/m}^2) + 1ks \cdot 172,11 \text{ Eur/ks} + 1ks \cdot 55,27 \text{ Eur/ks} + 3,661 \cdot 0,95$	1 308,24
Technická hodnota	10,00 % z 1 308,24 Eur	130,82

2.3.4 Oplotenie od suseda a zadné, parc.č. 52/1

Drôtené pletivo na betónových stĺpoch, výška výplne Oplotenie bočné od parc.č. 53/1 a zadné od parc.č. 17 a 47. Drôtené pletivo na betónových stĺpoch, výška výplne 1,50m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	52,25m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: $15,30m + 19,53m = 34,83 m$
 Pohľadová plocha výplne: $34,83m \cdot 1,50 = 52,25 m^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od suseda a zadné, parc.č. 52/1	2007	17	13	30	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(52,25m^2 \cdot 12,61 \text{ Eur/m}^2) \cdot 3,661 \cdot 0,95$	2 291,53
Technická hodnota	43,33 % z 2 291,53 Eur	992,92

2.3.5 Studňa vrtaná, parc.č. 52/1

Studňa vrtaná, podľa údajov v predchádzajúcom posudku hĺbky 12,0m, vyhotovená v r. 1990.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
 KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vŕtaná
 Hĺbka: 12 m
 Priemer: 50 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 47,63 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vŕtaná, parc.č. 52/1	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota ($47,63 \text{ Eur/m} * 12\text{m} * 3,661 * 0,95$)		1 987,86
Technická hodnota 32,00 % z 1 987,86 Eur		636,12

2.3.6 Prípojka vody, parc.č. 52/41**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
 Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 17,50 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody, parc.č. 52/41	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota $17,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 3,661 * 0,95$		3 596,46
Technická hodnota 32,00 % z 3 596,46 Eur		1 150,87

2.3.7 Vodomerná šachta, parc.č. 52/1

Šachta betónová s poklopom.

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: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,70\text{m} * 1,40\text{m} * 1,40\text{m} = 3,33 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta, parc.č. 52/1	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,33 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	2 944,85
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 2 944,85 \text{ Eur}$	942,35

2.3.8 Prípojka kanalizácie, parc.č. 52/1

Prípojka z domu do žumpy, vedená na povrchu. Uvažujem dokončenosť 60%.

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 13,50m bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Dokončenosť: 60 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie, parc.č. 52/1	2020	4	16	20	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 3,613 * 0,95$	815,06
Východisková hodnota nedokončenej stavby / 100	$13,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 3,613 * 0,95 * 60$	489,04
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 489,04 \text{ Eur}$	391,23
Dokončenosť stavby:	$(489,04 / 815,06) * 100\% = 60,00\%$	

2.3.9 Žumpa, parc.č. 52/1

Žumpa prekrytá drevenými doskami, uvažujem dokončenosť 70%

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,0\text{m} * 2,8\text{m} * 2,50\text{m} = 21 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Dokončenosť: 70 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa, parc.č. 52/1	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$21 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95$	7 775,92
Východisková hodnota nedokončenej stavby	$21 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95 * 70 / 100$	5 443,14
Technická hodnota	32,00 % z 5 443,14 Eur	1 741,80

Dokončenosť stavby: $(5\,443,14 / 7\,775,92) * 100\% = 70,00\%$ **2.3.10 Prípojka plynu, parc.č. 52/1**

Prípojka v zemi do rodinného domu od merania na uličnom oplotení.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 4,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu, parc.č. 52/1	1996	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,613 * 0,95$	193,72
Technická hodnota	44,00 % z 193,72 Eur	85,24

2.3.11 Spevnené betónové plochy, parc.č. 52/1

Betónové plochy a chodníky popraskané.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $3,05\text{m} * 16,50\text{m} + 5,10\text{m} * 1,20\text{m} = 56,45 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené betónové plochy, parc.č. 52/1	1990	34	6	40	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$56,45 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 * 0,95$	1 672,12
Technická hodnota	15,00 % z 1 672,12 Eur	250,82

2.3.12 Predložené schody, parc.č. 52/1

Schody do nadzemného podlažia domu, betónové, na teréne.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ Eur/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $2*1,72\text{m} = 3,44 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predložené schody, parc.č. 52/1	1970	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,44 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,613 * 0,95$	84,30
Technická hodnota	10,00 % z 84,30 Eur	8,43

2.3.13 Altánok, parc.č. 52/1

Drevená konštrukcia, krov sedlový s plechovou krytinou, podlaha z hrubého betónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
 Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $5,0\text{m} * 3,0\text{m} = 15 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok, parc.č. 52/1	2005	19	11	30	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	15 m ² ZP * 103,57 Eur/m ² ZP * 3,613 * 0,95	5 332,33
Technická hodnota	36,67 % z 5 332,33 Eur	1 955,37

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom v Nedede s.č. 1118, parc.č. 52/2	105 613,17	30 310,98
Garáž s.č. 1118, parc.č. 52/3	14 369,50	2 962,99
Drobné stavby		
Hospodárska budova s.č. 1118, parc.č. 52/4	15 160,11	2 471,10
Chliev, parc.č. 52/1	2 344,72	762,03
Ploty		
Oplotenie od ulice, parc.č. 52/1	1 308,24	130,82
Oplotenie od suseda a zadné, parc.č. 52/1	2 291,53	992,92
Studňa vítaná, parc.č. 52/1	1 987,86	636,12
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody, parc.č. 52/41	3 596,46	1 150,87
Vodomerná šachta, parc.č. 52/1	2 944,85	942,35
Prípojka kanalizácie, parc.č. 52/1	489,04	391,23
Žumpa, parc.č. 52/1	5 443,14	1 741,80
Prípojka plynu, parc.č. 52/1	193,72	85,24
Spevnené betónové plochy, parc.č. 52/1	1 672,12	250,82
Predložené schody, parc.č. 52/1	84,30	8,43
Altánok, parc.č. 52/1	5 332,33	1 955,37
Celkom:	162 831,09	44 793,07

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom rovinnom území obce Neded, vzdialenej od okresného mesta Šaľa cca 23km, v časti so zástavbou rodinných domov štandardného vybavenia s predzáhradkami, dvormi a záhradami, v širšom centre obce. Prístup po spevnenej komunikácii. Možnosť napojenia na rozvod elektrickej energie, zemného plynu, verejný vodovod, telefón. Nie je možnosť napojenia na verejnú kanalizáciu. V obci je plánované vybudovanie verejnej kanalizácie. V okolí sa nenachádzajú žiadne prevádzky ani zdroje znečistenia životného prostredia okrem bežného hluku a prachu od miestnej cestnej dopravy. V samotnej obci je Obecny úrad, pošta, kultúrny dom, základná škola, materská škola, zdravotné stredisko, lekáreň, nákupné stredisko, obchody a služby rozvinuté, ďalej futbalové ihrisko. Doprava do obce autobusom. Nezamestnanosť do 5%. Záujem o kúpu nehnuteľností približne v rovnováhe s ponukou.

Poloha nehnuteľnosti v danej obci - širšie centrum, vedľajšia ulica

Súčasný technický stav nehnuteľnosti - nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu a rekonštrukciu

Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti - rodinné domy štandardného vybavenia s predzáhradkami, dvormi a záhradami

príslušenstvo nehnuteľnosti - garáž, hospodárska budova, chliev, v zlom technickom stave, pozostatky drevárne, svojim technickým stavom bez zásadnej opravy znižuje hodnotu nehnuteľnosti do 20%

Typ nehnuteľnosti - samostatne stojaci priemerný objekt s dobrým dispozičným riešením pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%

Skladba obyvateľstva v mieste stavby - priemerná hustota

Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - čiastočne vhodná, čiastočne nevhodná

Konfigurácia terénu - rovina

Pripravenosť inžinierskych sietí - rozvod elektrickej energie, zemného plynu, verejný vodovod, telefón

Doprava v okolí nehnuteľnosti - prímestská autobusová doprava

Občianska vybavenosť - Obecný úrad, pošta, kultúrny dom, základná škola, materská škola, zdravotné stredisko, lekáreň, nákupné stredisko, obchody a služby rozvinuté, ďalej futbalové ihrisko

Prirodná lokalita v okolí nehnuteľnosti - rieka Vád do 1000m

Kvalita životného prostredia - bežný hluk a prach od miestnej cestnej dopravy

Možnosti zmeny v zástavbe - zlepšenie podmienok existencie nehnuteľnosti vybudovaním verejnej kanalizácie v časovom horizonte nad 5 rokov

Možnosť ďalšieho rozšírenia - menej ako trojnásobok súčasnej zástavby

Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - nepredpokladá sa trvalý výnos formou prenájmu nehnuteľnosti

Názor znalca - priemerná nehnuteľnosť

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti :
Jedná sa o rodinný dom určený na rodinné bývanie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou :
V danej lokalite neboli zistené riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti formou bývania. Vid' tiež tarchy uvedené v priloženom výpise z listu vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Z ponuky realitných kancelárií :

- Ponúkame Vám na predaj rodinný domček v pôdnom stave v obci Neded. Nachádza sa na rovinate pozemku veľkom 740 m². Postavaný bol v rokoch 1965 z tehál. Dispozične pozostáva zo štyroch izieb, špajze a veľkej vstupnej chodby, ktoré sú v prednej časti domu. Za domčekom sa nachádza prístavba ,kde je kuchyňa aj kúpeľňa, ďalšia izba a hospodárska miestnosť. V dome je zavedená električka, plyn, voda , ktoré sú v pôvodnom stave a čiastočne je podpivničený . Kanalizácia je pred domom
Cena : 35 000,- Eur, IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:1300046717, www.topreality.sk/id8482543

- Ponúkame Vám na predaj rodinný dom v obci Neded, 17 km od mesta Šaľa, 32 km od mesta Galanta, napojenie na R1, 81 km od mesta Bratislava a 20 km od termálneho kúpaliska Diakovce. Dom bol postavený v kombinácii pálená a nepálená tehla, sedlová strecha, pred 10-timi rokmi zrekonštruovaná, nová hliníková krytina, na rovinate, oplatenom pozemku 1110 m², smer juhovýchod. Samotný dom pozostáva zo slnečnej a svetlej priestranej chodby, vpravo je miestnosť kuchyne s kuchynskou linkou, sporákom, stolom. Z chodby prechádzame do strednej izby, z ktorej vpravo je predná izba a vľavo je zadná izba, s oknom do chodby. Na konci chodby vpravo je komora s východom na povalu a v zadnej časti je prístavba z pálenej tehly. Dom je napojený na IS: obecná voda, plyn, električka, verejná kanalizácia, vykurovanie - na plyn - lokálne kachle - gamatky, ohrev vody - elektrický bojler. Dom je situovaný v blízkosti centra obce Neded, ktorá má 3 300 obyvateľov a kompletnú občiansku vybavenosť. Kúpou domu je ihneď voľný, bez tiarch a ihneď obývatelný. Je vhodný aj na víkendové chalupárčenie.
Cena nehnuteľnosti je 42 000 € , IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:1300046380,
www.topreality.sk/id8371847

- Ponúkame Vám na predaj rodinný dom v obci Neded okres Šaľa. Vzdialené od mesta Šaľa 15 km. Nehnuteľnosť je pôvodnom stave je z pálenej tehly a z prírodného materiálu. Je vhodný na rekonštrukciu alebo na zbúranie a pozemok na výstavbu nového rodinného domu. Pozemok je široký 45m a dlhý 40 ,nakoľko je šírka pozemku veľká je možné pozemok

rozdeliť na dva stavebné pozemky. Na pozemku sa nachádzajú všetky inžinierske siete. Nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti rieky Váh kde je možnosť rybolovu a pre milovníkov prírody je tu možnosť mať prírodu hneď na dosah. Cena : 52 000,- Eur, IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:7255234, www.topreality.sk/id7255234

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote hodnotených stavieb.

Po zohľadnení polohy, typu nehnuteľnosti, jej celkového technického stavu, dopytu po nehnuteľnostiach obdobného typu v danom mieste a čase, ponuky realitných kancelárií na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase, zohľadnení provízie kancelárie, prípadného navýšenia ponúk, objektivizujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{FDI}	Váha V_I	Výsledok $k_{FDI} \cdot V_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,193	8	1,54
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,193	6	1,16
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	9	9,45
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľností železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
Spolu				180	90,19

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 90,19 / 180$	0,501
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 44 793,07 \text{ Eur} * 0,501$	22 441,33 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom rovinnom území obce Neded, šírka cca 21-23,m, dĺžka cca 43,0m. Prístup po spevnenej komunikácii. Možnosť napojenia na rozvod elektrickej energie, zemného plynu, verejný vodovod, telefón.

Ako východisková hodnota je použité 80% z východiskovej hodnoty pre okresné mesto Šaľa

Koeficient všeobecnej situácie - obytné zóny na predmestiach miest do 50 000, koef. 0,9

Koeficient intenzity využitia - rodinné domy štandardného vybavenia, koef. 1,05

Koeficient dopravných vzťahov - možnosť využitia MHD, koef. 1,0

Koeficient funkčného využitia územia - obytná poloha, koef. 1,3

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku - el., voda, plyn, koef. 1,3

Koeficient zvyšujúcich faktorov - ponuka voľných stavebných pozemkov optimálnej výmery realitnými kancelármi v rozmedzí cca 55-65,- Eur/m², pozemok vhodného tvaru s možnosťou sadových úprav, koef. 2,0

Koeficient redukujúcich faktorov - nevyskytujú sa, koef. 1,00

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
52/1	zastavaná plocha a nádvorie	627,00	1/1	627,00
52/2	zastavaná plocha a nádvorie	185,00	1/1	185,00
52/3	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
52/4	zastavaná plocha a nádvorie	37,00	1/1	37,00
52/5	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	16,00
52/6	zastavaná plocha a nádvorie	27,00	1/1	27,00
Spolu výmera				921,00

Obec:

Neded

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 7,97 \text{ Eur/m}^2$

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	0,90
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_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_e koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	3,1941
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 3,1941$	25,46 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 52/1	627,00 m ² * 25,46 Eur/m ² * 1/1	15 963,42
parcela č. 52/2	185,00 m ² * 25,46 Eur/m ² * 1/1	4 710,10
parcela č. 52/3	29,00 m ² * 25,46 Eur/m ² * 1/1	738,34
parcela č. 52/4	37,00 m ² * 25,46 Eur/m ² * 1/1	942,02
parcela č. 52/5	16,00 m ² * 25,46 Eur/m ² * 1/1	407,36
parcela č. 52/6	27,00 m ² * 25,46 Eur/m ² * 1/1	687,42
Spolu		23 448,66

3.2.2 POROVNÁVACIA METÓDA

3.2.2.1 Pozemok

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
52/1	zastavaná plocha a nádvorie	627,00	1/1	627,00
52/2	zastavaná plocha a nádvorie	185,00	1/1	185,00
52/3	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
52/4	zastavaná plocha a nádvorie	37,00	1/1	37,00
52/5	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	16,00
52/6	zastavaná plocha a nádvorie	27,00	1/1	27,00
Spolu výmera				921,00

Počet MJ pozemku: 921,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

Pozemok 1

- Ponúkam na predaj krásny stavebný, slnečný pozemok v obci Neded.

Pozemok o výmere 557 m² je rovinný, kompletne oplotený a situovaný v zastavanej časti obce s prístupovou asfaltovou cestou.

Rozmery pozemku : 22x25

Výhodou tohto slnečného pozemku je, že všetky inžinierske siete sú pred pozemkom - električka, plyn, voda

Lokalita: Ako bolo spomenuté pozemok sa nachádza v obci Neded - kompletnú občiansku vybavenosť máme dostupnú pár minút chôdze.

Neded:

ideálne miesto pre život - kompletná občianska vybavenosť- materská, základná škola s VJM a 4 triedy s VJS. Okrem 3 kostolov - evanjelický, katolícky a reformovaný sa tu nachádzajú

pošta, autobusové zastávky, obchody (COOP Jednota, Terno), parky, detské ihriská, auto umývaňa, posilňovňa, reštaurácia. Vzdialenosť najbližších miest je 35km Nové Zámky, 20 km Šala a hlavné mesto Bratislava cca 80km.

Na kúpu tohto pozemku je potrebná hotovosť. Cena : 30 000,- Eur, 53,86 Eur/m²,

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu: IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:1300046227,

www.topreality.sk/id8329252

Dátum k dokladu: 2. 2. 2024

Počet MJ pozemkov: 557,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 30 000,00 Eur

Cena pozemku na MJ: 53,86 Eur/m²

Pozemok 2

- Ponúkame na predaj pozemok na výstavbu rodinného domu v zastavanej časti obce Neded, s rozlohou 828m², rozmery (š 21m x d 39m).

Pozemok je rovinný, oplotený, s prístupovou cestou priamo z ulice a vydláždenou parkovacou plochou priamo pred pozemkom. Z prednej strany sú pripravené základy na

plot a vstupnú bránu. (viď foto). V cene nehnuteľnosti je stavebné povolenie aj s projektom na rodinný dom (bungalov) s rozlohou 100m². Projekt je možné si nechať upraviť podľa osobitných požiadaviek nového vlastníka.

IS prípojky sa nachádzajú na hranici pozemku (voda, plyn, električka, kanalizácia, internet, tv), s možnosťou pripojenia.

Benefity nehnuteľnosti sú jej rozloha a poloha v najvyhľadávanejšej časti obce, v blízkosti (100m) rieky Váh a piesočnatej pláže s ihriskom. Cena : 52 990,- Eur, tj. 64,00 Eur/m²,

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
 Identifikácia dokladu: www.topreality.sk/id8521889
 Dátum k dokladu: 2. 2. 2024
 Počet MJ pozemkov: 828,00 m²
 Cena pozemku podľa dokladu: 52 990,00 Eur
 Cena pozemku na MJ: 64,00 Eur/m²

Pozemok 3

- na predaj pozemok V okrese Šaľa, ktorý sa nachádza v centre obce Neded. Rozloha pozemku je 1,5 ha. Pozemok sa nachádza cca 17 km od mesta Šaľa a 14 km od mesta Kollárovo. Prístupy na pozemok sú dva, obidva sú priamo z obslužnej asfaltovej cesty. Pozemok sa predáva v celku a je vhodný na individuálnu výstavbu rodinného domu, rekreačného zariadenia ale aj na developerské zameranie tj na vybudovanie viac stavebných pozemkov. V tesnej blízkosti pozemku je mŕtve rameno Váhu vhodné na rekreačný rybolov, ale aj Váh, kde je tiež možnosť rekreačného či športového vyžitia. Na fotodokumentácii je snímok z mapy, na ktorej je vyznačená plocha určená na predaj. Plocha: pozemku 15000m². . Asfaltová prístupová cesta. V blízkosti pozemku sa nachádza vodovod, elektrická prípojka, plynová prípojka. Výhody: slnečný, pekný výhľad, tiché prostredie, obchody, škola, škôlka, rybolov, turistika, cykloturistika. Cena : 199 950,- Eur, tj. 13,33 Eur/m².

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
 Identifikácia dokladu: IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:187672,
 www.topreality.sk/id8547440
 Dátum k dokladu: 2. 2. 2024
 Počet MJ pozemkov: 15 000,00 m²
 Cena pozemku podľa dokladu: 199 950,00 Eur
 Cena pozemku na MJ: 13,33 Eur/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Druh porovnateľnej ceny : ponuka realitných kancelárií, odpočet 8% z dôvodu navýšenia ceny, resp. dohadovania ceny pri predaji

Aktuálnosť porovnateľnej ceny : súčasná ponuka RK - zhoda

Vplyv polohy v sídelnom útvare : hodnotený pozemok v širšom centre, obdobne pozemky č. 1 a 2 - zhoda. Pozemok č. 3 v centre obce - odpočet 5%

Možnosť regulatívnej zástavby : pozemky určené pre rodinné domy - zhoda

Veľkosť pozemku : pozemky č. 1 a 2 optimálnej veľkosti - približne zhoda. Pozemok č. 3 veľkej výmery s možnosťou rozparcelovania - prípočet 5%

Technická infraštruktúra : hodnotený pozemok el., voda, plyn ako pozemky č. 1 a 3 - zhoda. Pozemok č. 2 aj kanalizácia - odpočet 5%

Záťaž a obmedzenia : porovnávané pozemky sú voľné, hodnotený zastavaný rodinným domom s príslušenstvom - odpočet 30%

Názov	Pozemok 1	Pozemok 2	Pozemok 3
Cena porovnateľného majetku [Eur]	30 000,00 (ponuková cena)	52 990,00 (ponuková cena)	199 950,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	53,86	64,00	13,33
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 8,00 %	- 8,00 %	- 8,00 %
- druh porovnateľnej ceny	horšie	horšie	horšie
Ekonomické faktory	± 0,00 %	± 0,00 %	± 0,00 %
- aktuálnosť porovnateľnej ceny	zhoda	zhoda	zhoda
Polohové faktory	± 0,00 %	± 0,00 %	- 5,00 %
- vplyv polohy pozemku v sídelnom útvare	zhoda	zhoda	horšie
Fyzické faktory	± 0,00 %	± 0,00 %	± 0,00 %
- možnosť / regulatívny zástavby	zhoda	zhoda	zhoda

Fyzické faktory - Veľkosť pozemku	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	+ 5,00 % lepšie
Fyzické faktory - technická infraštruktúra	± 0,00 % zhoda	- 5,00 % horšie	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - záťaž a obmedzenia	- 30,00 % horšie	- 30,00 % horšie	- 30,00 % horšie
Spolu:	- 38,00 %	- 43,00 %	- 38,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	33,39	36,48	8,26
Priemerná porovnateľná hodnota			26,05 Eur/m ²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

Pozemok 1: $53,86 + 53,86 * (-0,0800 + 0,0000 + 0,0000 + 0,0000 + 0,0000 + 0,0000 - 0,3000) = 33,39 \text{ Eur/m}^2$

Pozemok 2: $64,00 + 64,00 * (-0,0800 + 0,0000 + 0,0000 + 0,0000 + 0,0000 - 0,0500 - 0,3000) = 36,48 \text{ Eur/m}^2$

Pozemok 3: $13,33 + 13,33 * (-0,0800 + 0,0000 - 0,0500 + 0,0000 + 0,0500 + 0,0000 - 0,3000) = 8,26 \text{ Eur/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

$(33,39 + 36,48 + 8,26) / 3 = 26,05 \text{ Eur/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		26,05 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VŠH_{\text{poz}} = 921 \text{ m}^2 * 26,05 \text{ Eur/m}^2$	23 992,05 Eur

3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	23 448,66
Porovnávacia metóda	23 992,05

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávacia metóda

VŠH pozemkov = 23 992,05 Eur

VŠH na MJ = 26,05 Eur/m²

III. ZÁVER**ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Nehnutelnosť : v Nedede

Názov : rodinný dom s príslušenstvom a pozemkom

Adresa : Neded č. 1118

Vlastník : Maroš Petro

Výpis z LV č. : 360

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom v Nedede s.č. 1118, parc.č. 52/2	803611, KS 1110	0,00	153,22	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	52/1	627,00
Pozemok	52/2	185,00
Pozemok	52/3	29,00
Pozemok	52/4	37,00
Pozemok	52/5	16,00
Pozemok	52/6	27,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa :

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č.s. 1118 s príslušenstvom a pozemkov parc. ČKN č. 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, k.ú. Neded, obec Neded, okres Šaľa.

2. Odpovede na otázky :

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je uvedená v rekapitulácii posudku.

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

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola použitá porovnávací metóda zohľadnením ponúk realitných kancelárií v danom mieste a čase a porovnaním ekonomických, polohových a fyzikálnych faktorov ovplyvňujúcich konečnú hodnotu nehnuteľnosti. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu.

PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	22 441,33	-	-	23 448,66	-	23 992,05

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom v Nedede s.č. 1118, parc.č. 52/2	15 185,80
Garáž s.č. 1118, parc.č. 52/3	1 484,46
Drobné stavby	
Hospodárska budova s.č. 1118, parc.č. 52/4	1 238,02
Chliev, parc.č. 52/1	381,78
Ploty	
Oplotenie od ulice, parc.č. 52/1	65,54
Oplotenie od suseda a zadné, parc.č. 52/1	497,45
Studňa vŕtaná, parc.č. 52/1	318,70
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody, parc.č. 52/41	576,59
Vodomerná šachta, parc.č. 52/1	472,12
Prípojka kanalizácie, parc.č. 52/1	196,01
Žumpa, parc.č. 52/1	872,64
Prípojka plynu, parc.č. 52/1	42,71
Spevnené betónové plochy, parc.č. 52/1	125,66
Predložené schody, parc.č. 52/1	4,22
Altánok, parc.č. 52/1	979,64
Spolu stavby	22 441,33
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 52/1 (627 m ²)	16 333,35
Pozemok - parc. č. 52/2 (185 m ²)	4 819,25
Pozemok - parc. č. 52/3 (29 m ²)	755,45
Pozemok - parc. č. 52/4 (37 m ²)	963,85
Pozemok - parc. č. 52/5 (16 m ²)	416,80
Pozemok - parc. č. 52/6 (27 m ²)	703,35
Spolu pozemky (921,00 m²)	23 992,05
Všeobecná hodnota celkom	46 433,38
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	46 400,00
Všeobecná hodnota slovom: štyridsatšesttisícštyristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené. Viď tiež ťarchy uvedené v priloženom výpise z listu vlastníctva.

V N. Zámkoch, dňa 06.02.2024



Ing. Štefan Motúz

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Nákres podlaží a prehľadná situácia
5. Potvrdenie o veku stavby
6. Mapa obce s vyznačením polohy nehnuteľnosti
7. Ponuka realitnej kancelárie
8. Ponuka RK
9. Ponuka RK
10. Ponuka RK
11. Ponuka RK
12. Ponuka RK
13. Ponuka RK
14. Fotodokumentácia
15. Fotodokumentácia
16. Fotodokumentácia

Ing. Štefan Motúz
Tatranská 140A
940 77 Nové Zámky

V Bratislave, dňa 09.01.2024

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 ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
360	Šaľa	Neded	Neded

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	LV č.
52/1	Zastavaná plocha a nádvorie	627	360
52/2	Zastavaná plocha a nádvorie	185	360
52/3	Zastavaná plocha a nádvorie	29	360
52/4	Zastavaná plocha a nádvorie	37	360
52/5	Zastavaná plocha a nádvorie	16	360
52/6	Zastavaná plocha a nádvorie	27	360

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Druh stavby/Popis stavby	LV č.
1118	52/2	10/ rodinný dom	360
1118	52/3	7/ garáž	360
1118	52/4	20/ hospodárska budova	360

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

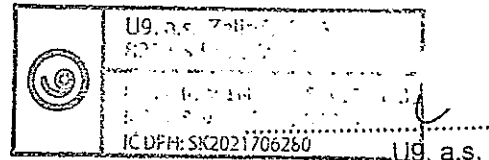
Titul, meno a priezvisko:	Maroš Petro,
Bydlisko:	_____ . (podľa LV)
Dátum narodenia:	_____

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 01.02.2024 o 10:00 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“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanié znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanié znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 405 Šaľa
 Obec : 503932 Neded
 Katastrálne územie : 839434 Neded

Dátum vyhotovenia : 9.1.2024
 Čas vyhotovenia : 12:34:27
 Údaje platné k : 8.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 360

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
52/1	627	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
52/2	185	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1118 evidovanej na pozemku parcelné číslo 52/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
52/3	29	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1118 evidovanej na pozemku parcelné číslo 52/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
52/4	37	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1118 evidovanej na pozemku parcelné číslo 52/4							
Iné údaje: Bez zápisu							
52/5	16	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
52/6	27	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1118	52/2	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1118	52/3	7	garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1118	52/4	20	hospodárska budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 7 Samostatne stojaca garáž
- 10 Rodinný dom
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu - Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
2	Petro Maroš, Dátum narodenia:	1/1
Titul nadobudnutia		
Kúpna zmluva podľa č. V-1374/2020 zo dňa 12.08.2020 - č.z. 556/2020.		
Iné údaje		

U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703 - Osvedčenie o priebehu dražby č. N 86/2023 Nz . 5439/2023 zo dňa 28.02.2023 - dražba neúspešná - Z-490/2023 - č.z. 149/2023.
U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703 - Osvedčenie o priebehu dražby č. N 184/2023 Nz 10686/2023 zo dňa 20.04.2023 - dražba neúspešná - Z-891/2023 - č.z. 253/2023.

Poznámky

K nehnuteľnosti

U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 12.10.2022 predajom na dobrovoľnej dražbe v prospech VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, na podiel 1/1 k pozemku registra C KN parcelné číslo 52/1, č. 52/2, č. 52/3, č. 52/4, č. 52/5, č. 52/6, k stavbe rodinný dom súpisné číslo 1118 na parcelnom čísle 52/2, k stavbe garáž s.č. 1118 na parc.č. 52/3 a k stavbe hospodárska budova s.č. 1118 na parc.č. 52/4 - P-389/2022 - č.z. 572/22.

-

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

Obec Neded - Písomná informácia č. 469/2018 o zrušení súpisného čísla zo dňa 30.11.2018 - Z-3086/2018 - č.z. 20.2019 - č.z. 20/2019.

Ďalšie údaje - nepriradené

Geom.plán č.121/99

ČASŤ C: ĎARČY

K nehnuteľnosti
K vlastníkovi

Obsah

vlastník poradové číslo 2

Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 001/380993/20-001/000 podľa č. V-1221/2020 zo dňa 12.08.2020 na pozemky registra C KN parcelné číslo 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, na stavby rodinný dom so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/2, garáž so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/3 a hospodárska budova so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/4 - č.z. 555/2020.

Vlastník poradové číslo 2	Exekútorický úrad Nitra, Mgr. Stanislav Polák, Moyzesova 5, 949 01 Nitra - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 10/22 - PS zo dňa 06.01.2023 v prospech Inkasáreň s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 35 777 974, na podiel 1/1 na pozemok registra C KN parcelné číslo 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6 a na stavby rodinný dom so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/2, garáž so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/3 a hospodárska budova so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/4 - Z-51/2023 - č.z. 24/2023.
Vlastník poradové číslo 2	Exekútorický úrad Nitra, Mgr. Stanislav Polák, Moyzesova 5, 949 01 Nitra - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 195/22 - PS zo dňa 06.01.2023 v prospech Inkasáreň s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 35 777 974, na podiel 1/1 na pozemok registra C KN parcelné číslo 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6 a na stavby rodinný dom so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/2, garáž so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/3 a hospodárska budova so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/4 - Z-52/2023 - č.z. 25/2023.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Príkaz
zo dňa
7.4. na
na
číslo
islo

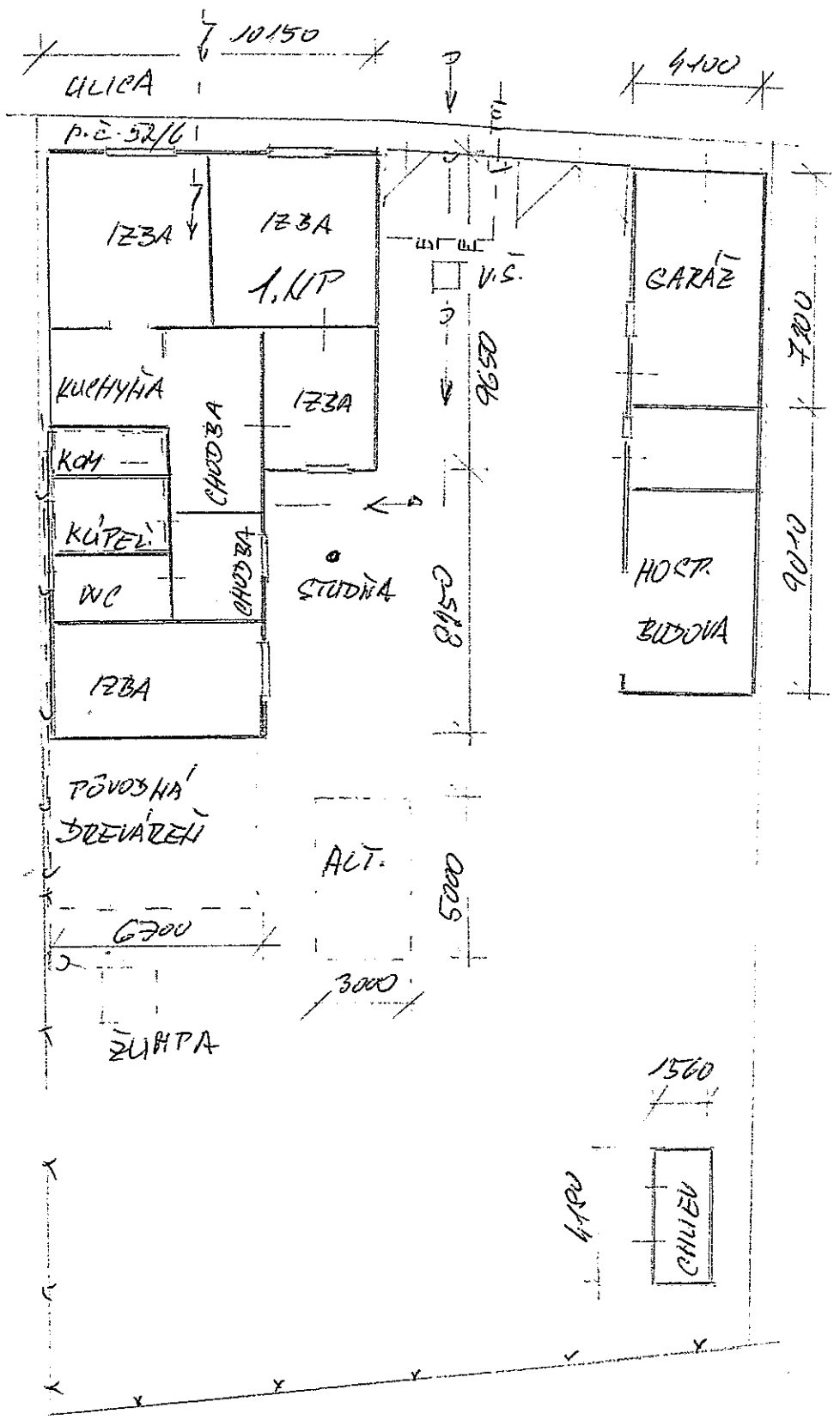
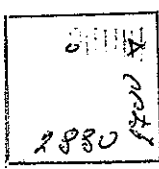
Príkaz
S zo
7.7.974,
a na
číslo
islo



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Šaľa	Obec	Neded	Katastrálne územie	Neded
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 52:2					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	9.1.2024 12:35:50					
Údaje platné k	8.1.2024 18:00:00					

4 z 4

PODZEMNÉ
PODLAŽIE





Obec Neded
Obecný úrad, Hlavná č. 844, Neded 925 85
IČO: 00306100; DIČ: 2021024027

Č. 367/2018

Neded 18.09.2018

Augustín Dömény

POTVRDENIE O VEKU STAVBY

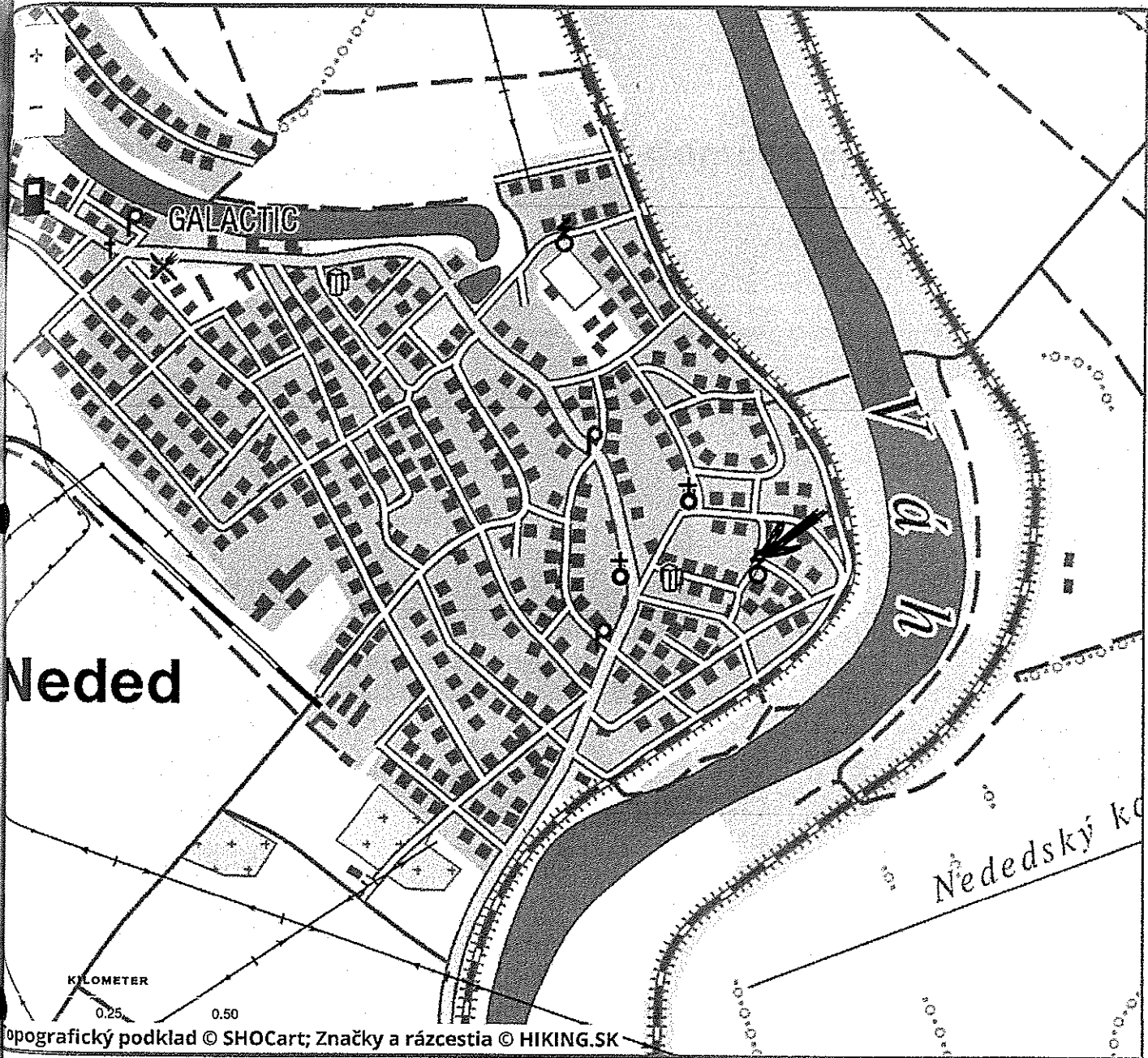
Obecný úrad v Nedeďe na Vašu žiadosť potvrdzuje, že stavba - rodinný dom na parc.č. 52/2, súpisné číslo 1118 v k.ú. Neded, hospodárska budova na p.č. 52/4, garáž na p.č. 52/3 a dielňa na p.č.52/5 zapísané na liste vlastníctva č. 360 boli na základe čestného vyhlásenia Jána Sárkány a Magdalény Sárkányovej postavené v roku 1947.

Potvrdenie sa vydáva pre potreby vypracovania znaleckého posudku.

Ing. Štefan Jancsó
starosta obce

b.

40



topografický podklad © SHOCart; Značky a rázcestia © HIKING.SK

Upozornenie: Tento výtlačok z mapového portálu TURISTICKAMAPA.SK slúži výhradne na informatívne účely. Všetky údaje vrátane informácií zo služby HIKEPLANNER, či polôh jednotlivých bodov v mape, sú orientačné a môžu byť nepresné. Prevádzkovateľ vyslovene neodporúča také použitie tohto výtlačku, ktoré by nahrádzalo papierovú turistickú mapu.
HIKING.SK - Určené výhradne pre osobnú potrebu.

49

Cena ako za pozemok - Rodinný domček vhodný na rekonštr



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



CELEKTA 35 000

RODINNÝ DOM 26.1.2024 10:17: Ned

RODINNÝ DOM 26.1.2024 10:17: Ned

RODINNÝ DOM 26.1.2024 10:17: Ned

RODINNÝ DOM 26.1.2024 10:17: Ned

RODINNÝ DOM 26.1.2024 10:17: Ned

RODINNÝ DOM 26.1.2024 10:17: Ned

RODINNÝ DOM 26.1.2024 10:17: Ned

www.topreality.sk/rd84825

ponúkame Vám na predaj rodinný domček v pôdnom stave v obci Neded. Nachádza sa na rovinnom pozemku veľkom 740 m². Postavený bol v rokoch 1965 z tehál.

Dispozične pozostáva zo štyroch izieb, špajze a veľkej vstupnej chodby, ktoré sú v prednej časti domu. V domčekom sa nachádza prístavba, kde je kuchyňa aj kúpeľňa, ďalšia izba a hospodárska miestnosť. V dome je zavedená elektrika, plyn, voda, ktoré sú v pôvodnom stave a čiastočne je podpivničený. Kanalizácia je pred domom.

Názor makléra:

Ponuka bývania v tomto dome je ideálnou voľbou pre mladé alebo väčšie rodiny s deťmi. Potrebná je rozsiahlejšia rekonštrukcia nakoľko v domčeku sa dlhšie nebyva, čo sa poznačilo na jeho stave. Poloha domu je super, výhľadom je pohľad na rieku a odдыхu.

Rodinný dom v obci Neded na predaj !



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



CENA	€ 42 000 €
	466,67 €/m ²
LOKALITA	Neded
ULICA	Neded
AKTIVITA	26.1.2024 10:16:37
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO	1300046380
POZEMKOVÝ PLOŠ	120 m ²
POZEMKOVÝ PLOŠ	90 m ²
POZEMKOVÝ PLOŠ	1110 m ²
POPIS	Rodinný dom / predám

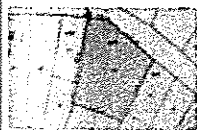
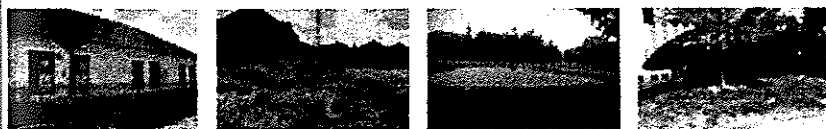
www.topreality.sk/id8371847

Ponúkame Vám na predaj rodinný dom v obci Neded. 17 km od mesta Šaľa. 32 km od mesta Galanta. napojenie na R1. 81 km od mesta Bratislava a 20 km od termálneho kúpaliska Diakovce. Dom bol postavený v kombinácii pálená a nepálená tehla, sedlová strecha. pred 10-timi rokmi zrekonštruovaná, nová hliníková krytina. na rovinnatom, oplotenom pozemku 1110 m2. smer juhovýchod. Samotný dom pozostáva zo slnečnej a svetlej priestrannej chodby, vpravo je miestnosť kuchyne s kuchynskou linkou, sporákom, stolom. Z chodby prechádzame do strednej izby, z ktorej vpravo je predná izba a vľavo je zadná izba, s oknom do chodby. Na konci chodby vpravo je komora s východom na povalu a v zadnej časti je prístavba z pálenej tehly. Dom je napojený na IS: obecná voda, plyn, električka, verejná kanalizácia. vykurovanie - na plyn - lokálne kachle - gamatky, ohrev vody - elektrický bojler. Dom je situovaný v blízkosti centra obce Neded, ktorá má 3 300 obyvateľov a kompletnú občiansku vybavenosť. Kúpou domu je ihneď voľný, bez tíarch a ihneď obývateľný. Je vhodný aj na víkendové chalupárčenie. Cena nehnuteľnosti je 42 000 € bližšie informácie k danej nehnuteľnosti Vám ochotne poskytne maklér Ing. Štefan Ölvecký na č.č.: 0902 447 125, email: olveckv@dohcreality.sk Viber Whats App

Predaj rodinného domu v obci Neded okres Šaľa



[Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku](#)



CELOKOVÁ CENA 52 000 €

260,00 €/m²

Ulica Neded

Obec Neded

Príjato 9.11.2023 10:57:40

Príjato 7255234

Príjato 200 m²

Príjato 200 m²

Príjato 1327 m²

Príjato Rodinný dom / predám

www.topreality.sk/id7255234

Ponúkame Vám na predaj rodinný dom v obci Neded okres Šaľa. Vzdialené od mesta Šaľa 15 km. Nehnuteľnosť je pôvodnom stave je z pálenej tehly a z prírodného materiálu. Je vhodný na rekonštrukciu alebo na zbúranie a pozemok na výstavbu nového rodinného domu. Pozemok je široký 45m a dlhý 40 .nakoľko je šírka pozemku veľká je možné pozemok rozdeliť na dva stavebné pozemky. Na pozemku sa nachádzajú všetky inžinierske siete. Nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti rieky Váh kde je možnosť rybolovu a pre milovníkov prírody je tu možnosť mať prírodu hneď na dosah.

Podobné inzeráty



Slniečny stavebný pozemok v obci Neded



 Zdieľajte túto nehnuteľnosť na Facebooku

CENA	€ 30 000 €
	53,86 €/m ²
OBEC	Neded
OKRES	Neded
ZAREGISTROVANÉ	26.1.2024 10:16:26
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO	1300046227
POZEMKOVÁ PLOCHA	557 m ²
UPOZORNENIE	Pozemok pre rodinné domy / predám

www.topreality.sk/id8329252

Ponúkam na predaj krásny stavebný, slniečny pozemok v obci Neded.

Pozemok o výmere 557 m² je rovinný, kompletne oplotený a situovaný v zastavanej časti obce s prístupovou asfaltovou cestou.

Rozmery pozemku : 22x25

Výhodou tohto slniečného pozemku je, že všetky inžinierske siete sú pred pozemkom - električka, plyn, voda

Lokalita: Ako bolo spomenuté pozemok sa nachádza v obci Neded - kompletnú občiansku vybavenosť máme dostupnú pár minút chôdze.

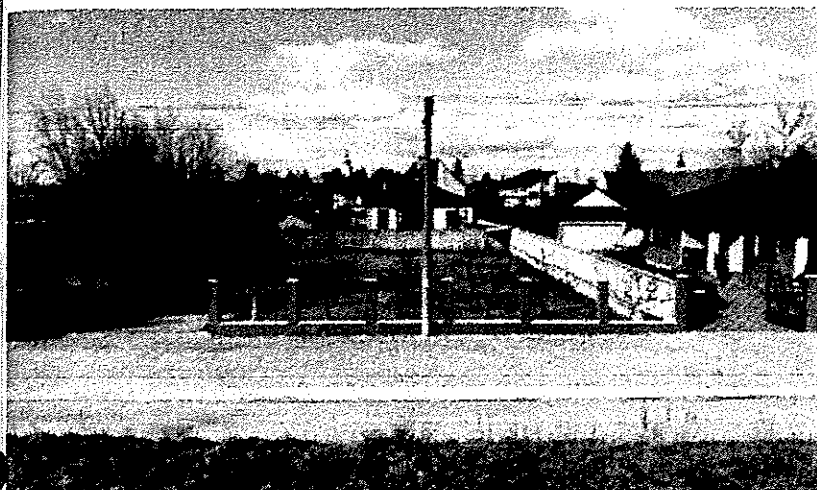
Neded:

ideálne miesto pre život + kompletná občianska vybavenosť- materská, základná škola s VJM a 4 triedy s VJS. Okrem 3 kostolov - evarjelický, katolícky a reformovaný sa tu nachádzajú pošta, autobusové zastávky, obchody (COOP Jednota, Terno), parky, detské ihriská, auto umývačeň, posilňovňa, reštaurácia. Vzdialenosť najbližších miest je 35km Nové Zámky, 20 km Šala a Hlavné mesto Bratislava cca 80km.

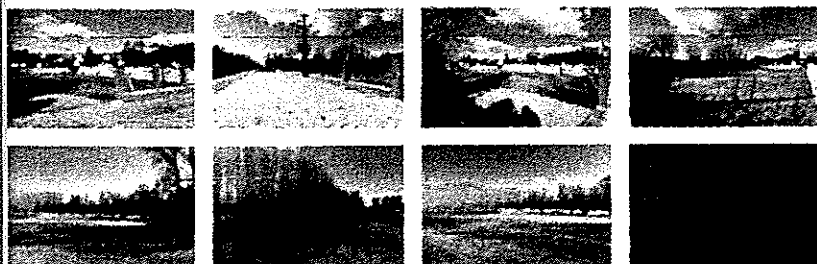
Na kúpu tohto pozemku je potrebná hotovosť.

Neváhajte a dohodnite si obhliadku

Stavebný pozemok so stavebným povolením v obci Neded.



[Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku](#)



Ponúkame na predaj pozemok na výstavbu rodinného domu v zastavanej časti obce Neded, s rozlohou 828m², rozmery (š 21m x d 39m).

Pozemok je rovinný, oplotený, s prístupovou cestou priamo z ulice a vydiáždenou parkovacou plochou priamo pred pozemkom. Z prednej strany sú pripravené základy na plot a vstupnú bránu. (viď foto). V cene nehnuteľnosti je stavebné povolenie aj s projektom na rodinný dom (bungalov) s rozlohou 100m². Projekt je možné si nechať upraviť podľa osobitných požiadaviek nového vlastníka.

IS pripojky sa nachádzajú na hranici pozemku (voda, plyn, elektrika, kanalizácia, internet, tv), s možnosťou pripojenia.

Benefity nehnuteľnosti sú jej rozloha a poloha v najvyhľadávanejšej časti obce, v blízkosti (100m) rieky Váh a piesočnatej pláže s ihriskom.

Obec Neded má dobrú občiansku vybavenosť: škola, škôlka, lekáreň, zdravotné centrum, fitness, supermarket, reštaurácia, autobusová zastávka, vzdialený od okresného mesta Šafa 15km.

52 990 €

Neded

12.1.2024 09:31:39

Novostavba

828 m²

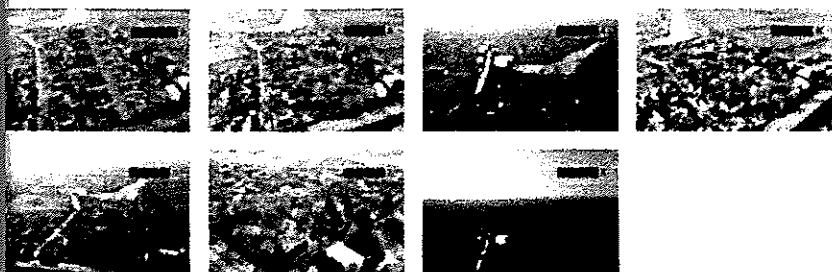
Pozemok pre rodinné domy /
predám

www.topreality.sk/id8521889

Veľký pozemok vhodný na výstavbu v obci Neded. Možný roz



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



ŠaleA váš partner v realitách vám prináša do ponuky na predaj pozemok V okrese Šaľa, ktorý sa nachádza v centre obce Neded. Rozloha pozemku je 1,5 ha. Pozemok sa nachádza cca 17 km od mesta Šaľa a 14 km od mesta Koliárovo. Prístupy na pozemok sú dva, obidva sú priamo z obslužnej asfaltovej cesty. Pozemok sa predáva v celku a je vhodný na individuálnu výstavbu rodinného domu, rekreačného zariadenia ale aj na developerské zameranie tj na vybudovanie viac stavebných pozemkov. V tesnej blízkosti pozemku je mŕtve rameno Váhu vhodné na rekreačný rybolov, ale aj Váh, kde je tiež možnosť rekreačného či športového vyžitia.

Na fotodokumentácii je snímok z mapy, na ktorej je vyznačená plocha určená na predaj. Plocha: pozemku 15000m². . Asfaltová prístupová cesta. V blízkosti pozemku sa nachádza vodovod, elektrická prípojka, plynová prípojka. Výhody: slnečný, pekný výhľad, tiché prostredie, obchody, škola, škôlka, rybolov, turistika, cykloturistika.

Ak vás oslovila táto ponuka prípadne máte ďalšie otázky môžete ma kontaktovať na telef. 0918685901

Veľkosť pozemku: cena dohodou

Adresa: Neded

Dátum zverejnenia: 28.1.2024 12:05:20

Prístupnosť: 187672

Plocha pozemku: 15000 m²

Pozemok pre rodinné domy,
predám

www.topreality.sk/id8547440



Veľký pozemok vhodný na výstavbu v obci Neded.
Možný rozpredaj na časti



cena dohodou
13,33 €/m²

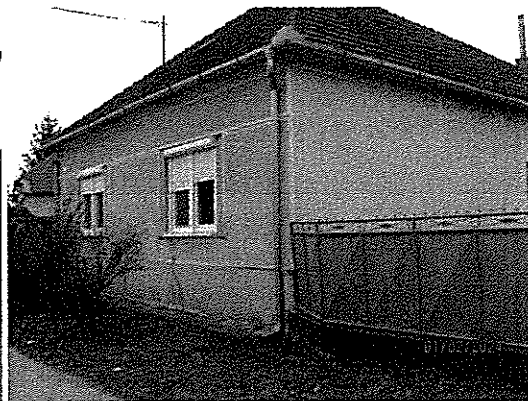
Neded (Šala)

• 15000 m²

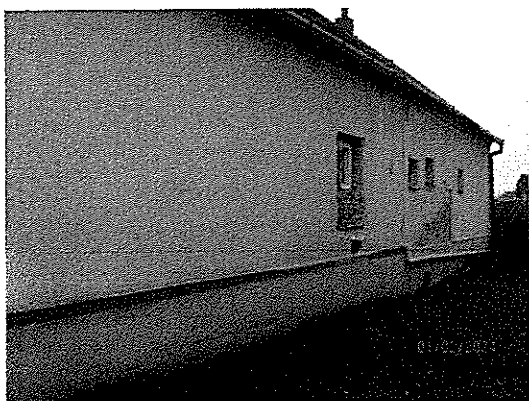
28.12.2024 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY NEDIED • SALEA



Rodinný dom v Nedede s.č. 1118



Pohl'ad z ulice



Pohl'ad zadný



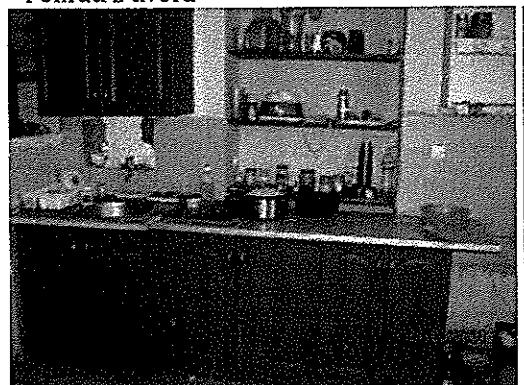
Pohl'ad z dvora



Pohl'ad z dvora



Pohl'ad zo záhrady



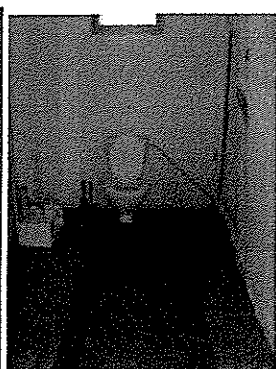
Kuchyňa



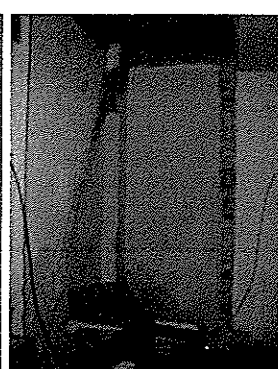
Kúpeľňa



Kúpeľňa



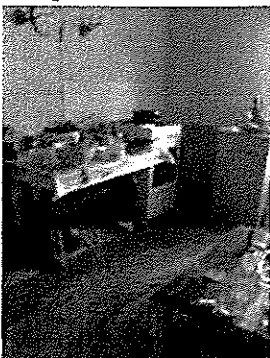
WC



Odstránené priečky



Izba



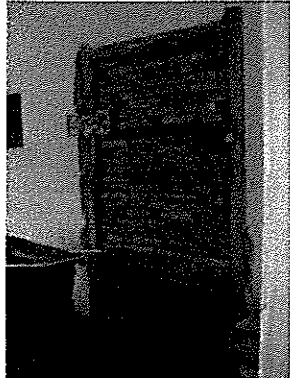
Izba



Kachle



rýhy po elektrine



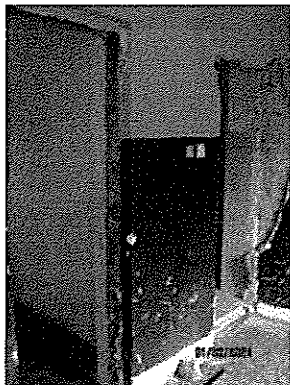
Zamurované dvere



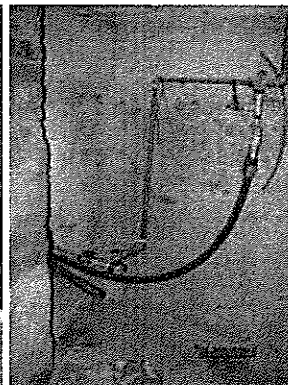
odstránené dvere



Pohľad do kuchyne



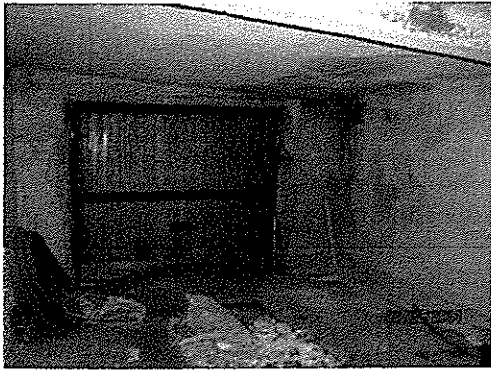
Vstupy do WC a kúpeľne



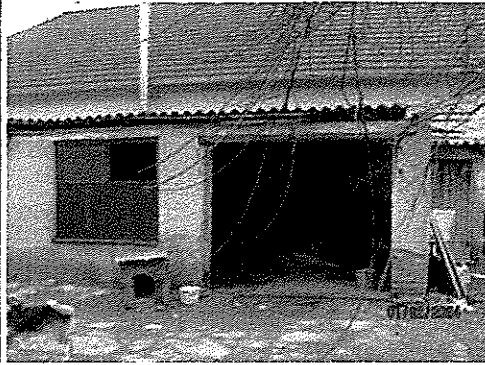
Pivnica



Garáž



Garáž



Hospodárska budova



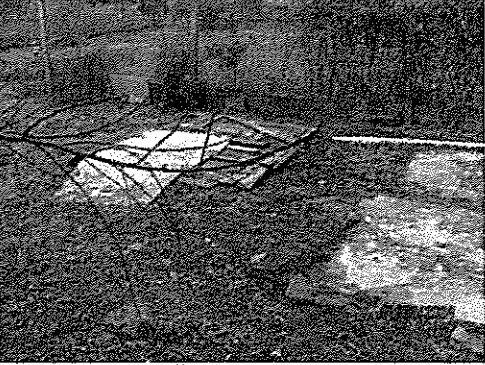
Hospodárska budova



Chliev



Altánok



Žumpa

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, odvetví pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915891.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 13/2024.

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

