

Znalec: Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priečhodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnutelností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ : U9, a.s. Zelinárska 6, 821 08 Bratislava. IČO : 35849703

Číslo spisu / objednávky / : objednávka zo dňa 24.01.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 23 / 2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 1118, príslušenstva a pozemkov, parc. č.52/1 - :/6, k. ú. Neded, okres Šaľa pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 48 (7)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 24.01.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 1118, príslušenstva a pozemkov, parc. č.52/1 - :/6, k. ú. Neded, okres Šaľa.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

17.02.2025

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

08.03.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 24.01.2025
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
- Znalecký posudok č.13/2024 vyhotovený znalcom Ing.Štefanom Motúzom
- Potvrdenie o veku stavby vydané Obec Neded

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 360 k. ú. Neded zo dňa 24.01.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 52/2 k. ú. Neded
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) 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 pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité 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.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (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),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou

budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu stavieb.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} - 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 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 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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

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 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:

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

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- $V\dot{S}H_{MJ}$ - 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 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- VH_{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:

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

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠ_{HMJ} - 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 porovnávanía:

- 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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \text{ [€]}$$

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 :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 360

CAST A: MAJETKOVA PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 6

Parcelné

číslo

Výmera Druh pozemku

Spôsob

využívania

pozemku

Druh

chránenej

nehnutelnosti

Spoločná

nehnutelnosť

Umiestnenie

pozemku

Právny

vzťah

52/1 627 zastavaná plocha a nádvorie 18 1 1 0

52/2 185 zastavaná plocha a nádvorie 15 1 1 0

52/3 29 zastavaná plocha a nádvorie 17 1 1 0

52/4 37 zastavaná plocha a nádvorie 15 1 1 0

52/5 16 zastavaná plocha a nádvorie 18 1 1 0

52/6 27 zastavaná plocha a nádvorie 18 1 1 0

Iné údaje

Bez zápisu

Legenda

Kód spôsobu 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 I Pozemok, na ktorom je dvor

Kód spoločnej nehnuteľnosti

1 || Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Kód umiestnenia pozemku

1 || Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

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

1118 52/3 7 garáž 1

1118 52/4 20 hospodárska budova 1

Iné údaje

Bez zápisu

i Legendá

j Kód druhu stavby (budovy)

7 | Samostatne stojaca garáž

1 0 j! Rodinný dom

20 g Iná budova

| Kód umiestnenia stavby

|| Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 1

Por. číslo

Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia.

Spoluvlastnícky podiel

Petro Maroš r. , , , PSČ , , Dátum

narodenia: 1/1

Tituly nadobudnutia

Kúpna zmluva podľa č. V -1374/2020 zo dňa 12.08.2020 - č.z. 556/2020.

Poznámky

U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava - Oznamenie 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.

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.

Správcovia

Počet správcov: 0

Por. číslo

Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO;

Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát

K pozemku, k stavbe, k

vlastníkovi

Bez zápisu

Nájomcovia

Počet nájomcov: 0

Por. číslo

Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; K pozemku, k stavbe, k

Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát vlastníkovi

Bez zápisu

Iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Počet iné oprávnených osôb z práva k nehnuteľnosti: 0

Por. číslo

Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO;

Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát

K pozemku, k stavbe, k

vlastníkovi

Bez zápisu

Tituly nadobudnutia

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.

Poznámky

Bez zápisu

Iné údaje

Geom.plán č.121/99

ČASŤ C: Tarchy

K pozemku,

k stavbe, k

vlastníkovi

Znenie tarchy

Poradové

číslo

vlastníka

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 52/2 4 - č.z. 555/2020.

Poradové

číslo

vlastníka

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 2 na parcele číslo 52/4 - Z-51/2023 - č.z. 24/2023.

Poradové

číslo

vlastníka

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 2 na parcele číslo 52/4 - Z-52/2023 - č.z. 25/2023.

Poradové

číslo

vlastníka

Exekútorský úrad Nitra, Mgr. Stanislav Polák, Moyzesova 5, 949 01 Nitra - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 1115/23-PS zo dňa 14.12.2024 v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35 937 874, 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 hospodársku budovu so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/4 - Z-332/2024 - č.z. 65/2024.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.02.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.02.2025

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

Rodinný dom s.č.1118 na parc.č.52/2

Garáž s.č.1118 na parc.č.52/3

Hospodárska budova s.č.1118 na parc.č.52/4

Príslušenstvo /vonkajšie úpravy, plot/ na parcele číslo 52/1

Pozemky:

- parcela číslo 52/1 - :/6

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

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):
Nehnutelnosť je umiestnená v súlade s územným plánom obce

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Dom s.č.1118 na p.č.52/2

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Stavba rodinného domu s. č. 1118 sa nachádza v zastavanom území obce Neded, v blízkosti Obecného úradu. Rodinný dom je prízemný, murovaný, čiastočne podpivničený, bez obytného podkrovia. Podľa potvrdenia Obce Neded bol rodinný dom postavený v roku 1947. Ku dňu ohodnotenia je rodinný dom v štádiu nedokončených stavebných úprav. Niektoré priečky boli odstránené, vrátane dverí, odstránená bol vaňa v kúpeľni, neomietnuté sú zamurované dverné otvory, elektroinštalácia je nefunkčná, časť omietok je opadaná.

Dispozičné riešenie:

Suterén - pivnica

Prízemie - 4 izby, 2x chodba, kuchyňa, komora, kúpeľňa, WC

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené alebo ocelové
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia len studenej vody

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom drevené trámové
- Strecha - krovky - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - z cementových drážkoviek; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky;
- kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, xylolit; dlažby a podlahy ost. miestností - liate terazzo, lepené povlakové podlahy

- Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia len studenej vody
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektrický rozvádzač - s poistkami
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietyplynu alebo zemného plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KzP
1. PP	1947	2,88*2,70	7,78	120/7,78=15,424
1. NP	1947	10,15*9,65+8,25*6,70	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.

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
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
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	-	400

7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	104 0	-
	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	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	-
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
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	30
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35
	Spolu	3215	5365

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania		
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	20
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne		
	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 drez 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: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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 odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1947	78	22	100	78,00	22,00
1. NP	1947	78	22	100	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1947		
Východisková hodnota	106,72 Eur/m ² *7,78 m ² *3,831*1,00	3 180,81
Technická hodnota	22,00% z 3 180,81	699,78
1. NP z roku 1947		
Východisková hodnota	192,77 Eur/m ² *153,22 m ² *3,831*1,00	113 153,26
Technická hodnota	22,00% z 113 153,26	24 893,72

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	3 180,81	699,78
1. nadzemné podlažie	113 153,26	24 893,72
Spolu	116 334,07	25 593,50

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž s.č.1118 na p.č.52/3

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Garáž je umiestnená na pozemku s vjazdom z ulice. Objekt bol postavený v roku 1947.

Objekt sa nachádza v dezolátnom neudržiavanom stave.

Dispozičné riešenie:

miestnosť pre garážovanie

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov
- Strecha - krytina na plochých strechách - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter

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	4,10*7,21	29,56	18/29,56=0,609

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)	
	3.2.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	Vnútoraná 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: $k_{CV} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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	78	22	100	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$139,77 \text{ Eur/m}^2 * 29,56 \text{ m}^2 * 3,831 * 1,00$	15 828,16
Technická hodnota	$22,00\% \text{ z } 15 828,16$	3 482,20

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Hospodárska budova s.č.1118 na p.č.52/4

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Postavená za garážou v roku 1947. Objekt sa nachádza v neudržiavanom stave.

Dispozičné riešenie:

2 x skladovacia miestnosť

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo

- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter

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,	9,01*4,10	36,94	18/36,94=0,487

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.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: $k_{CV} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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	78	22	100	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$118,00 \text{ Eur/m}^2 * 36,94 \text{ m}^2 * 3,831 * 1,00$	16 699,02
Technická hodnota	22,00% z 16 699,02	3 673,78

2.3.2 Chliev na p.č.52/1

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Prízemný, nepodpivničený objekt, postavený v zadnej časti pozemku postavený podľa poskytnutých údajov v roku 1970

Dispozičné riešenie:

1 miestnosť.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo

- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - oceľové alebo drevené zvlakové
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter

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	1,56*4,18	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 oceľové 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: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$103,40 \text{ Eur/m}^2 * 6,52 \text{ m}^2 * 3,831 * 1,00$	2 582,74
Technická hodnota	8,33% z 2 582,74	215,14

2.3.3 Plot uličný, p.č.52/1

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. stĺpikov	3,28m ²	350	11,62 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 Eur/ks

Dĺžka plotu: 2,05 m
Pohľadová plocha výplne: 2,05*1,60 = 3,28 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
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 [%]
Plot uličný, p.č.52/1	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(2,05m * 53,98 \text{ Eur/m} + 3,28m^2 * 11,62 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 172,11 \text{ Eur/ks}) * 3,831 * 1,00$	1 229,30
Technická hodnota	8,33 % z 1 229,30 Eur	102,40

2.3.4 Plot vo dvore

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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	34,83m	225	7,47 Eur/m
	Spolu:			7,47 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	52,25m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: 34,83 m
 Pohľadová plocha výplne: $34,83 \cdot 1,50 = 52,25 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
 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 [%]
Plot vo dvore	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(34,83 \text{ m} \cdot 7,47 \text{ Eur/m} + 52,25 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ Eur/m}^2) \cdot 3,831 \cdot 1,00$	3 520,89
Technická hodnota	8,33 % z 3 520,89 Eur	293,29

2.3.5 Studňa vrtaná, p.č.52/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
 Hĺbka: 12 m
 Priemer: 50 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
 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 vrtaná, p.č.52/1	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ Eur/m} \cdot 12 \text{ m}) \cdot 3,831 \cdot 1,00$	2 189,65
Technická hodnota	30,00 % z 2 189,65 Eur	656,90

2.3.6 Prípojka vody

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 ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 17,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
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 [%]
Prípojka vody	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$17,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 1,00$	3 961,54
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 3 961,54 \text{ Eur}$	1 188,46

2.3.7 Vodomerná šachta, p.č.52/1

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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,7*1,4*1,4 = 3,33$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
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, p.č.52/1	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,33 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,831 *$ $1,00$	3 243,78
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 3 243,78 \text{ Eur}$	973,13

2.3.8 Prípojka kanalizácie,p.č.52/1

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: 13,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
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 [%]
Prípojka kanalizácie,p.č.52/1	2020	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 1,00$	909,73
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 909,73 \text{ Eur}$	818,76

2.3.9 Žumpa, p.č.52/1

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: $3250/30,1260 = 107,88$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $3,0 \cdot 2,8 \cdot 2,5 = 21$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
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 [%]
Žumpa, p.č.52/1	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$21 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,831 \cdot 1,00$	8 679,05
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 8 679,05 \text{ Eur}$	2 603,72

2.3.10 Prípojka plynu, p.č.52/1

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: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 4,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
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 [%]
Prípojka plynu, p.č.52/1	1996	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 1,00$	216,22
Technická hodnota	42,00 % z 216,22 Eur	90,81

2.3.11 Spevnené plochy, p.č.52/1

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: $3,05*16,50+5,10*1,20 = 56,45 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
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 [%]
Spevnené plochy, p.č.52/1	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$56,45 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 1,00$	1 866,32
Technická hodnota	30,00 % z 1 866,32 Eur	559,90

2.3.12 Predložené schody, p.č.52/1

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: $215/30,1260 = 7,14$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $2*1,72 = 3,44$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
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 [%]
Predložené schody, p.č.52/1	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,44 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,831 * 1,00$	94,10
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 94,10 \text{ Eur}$	7,84

2.3.13 Altánok,p.č.52/1

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: $3120/30,1260 = 103,57$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $5,0*3,0 = 15$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
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 [%]
Altánok, p.č.52/1	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	15 m ² ZP * 103,57 Eur/m ² ZP * 3,831 * 1,00	5 951,65
Technická hodnota	60,00 % z 5 951,65 Eur	3 570,99

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Dom s.č.1118 na p.č.52/2	116 334,07	25 593,50
Garáž s.č.1118 na p.č.52/3	15 828,16	3 482,20
Hospodárska budova s.č.1118 na p.č.52/4	16 699,02	3 673,78
Chliev na p.č.52/1	2 582,74	215,14
Plot uličný, p.č.52/1	1 229,30	102,40
Plot vo dvore	3 520,89	293,29
Studňa vrтанá, p.č.52/1	2 189,65	656,90
Prtípojka vody	3 961,54	1 188,46
Vodomerná šachta, p.č.52/1	3 243,78	973,13
Prípojka kanalizácie, p.č.52/1	909,73	818,76
Žumpa, p.č.52/1	8 679,05	2 603,72
Prípojka plynu, p.č.52/1	216,22	90,81
Spevnené plochy, p.č.52/1	1 866,32	559,90
Predložené schody, p.č.52/1	94,10	7,84
Altánok, p.č.52/1	5 951,65	3 570,99
Celkom:	183 306,22	43 830,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Neded, v zástavbe rodinných domov podobného typu, v širšom centre obce. Predmetná lokalita má vybudované prístupové komunikácie a inžinierske siete (voda, elektrina, plyn). Dopravné spojenie s okresným mestom Šaľa je dobré (autom alebo autobusom do 25 min, vzdialenosť cca.23 km).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Dom s.č.1118 sa nachádzal v čase ohodnotenia v štádiu zanedbanej údržby. Svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, je dom predurčený pre celoročné bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech VÚB a. s. Bratislava a exekučné záložné právo v prospech Exekútorského úradu Nitra.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 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	KPDI	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,193	13	2,51
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,700	30	21,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,193	8	1,54
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,050	7	7,35
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľností	II.	0,700	6	4,20
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	IV.	0,193	10	1,93
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,700	9	6,30
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,050	6	6,30
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,350	5	1,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,350	7	2,45
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,193	7	1,35
	železnica, alebo autobus				

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,193	10	1,93
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,035	8	0,28
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,700	9	6,30
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.	IV.	0,193	8	1,54
	zhoršenie podmienok existencie stavby nad 5 rokov				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,193	7	1,35
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,035	4	0,14
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,193	20	3,86
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	78,39

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 78,39 / 180$	0,436
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 43 830,82 \text{ Eur} * 0,436$	19 110,24 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce, zastavaný rodinným domom a príslušenstvom, v oblasti s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok je prístupný po spevnenej komunikácii, s možnosťou napojenia elektrinu, plyn a vodovod.

Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem vo výške 80 % z východiskovej hodnoty blízkeho okresného mesta Šaľa.

3.2.1.1 LV 360

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:
Eur/m²

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I 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_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,90 * 1,00$	3,7713
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 3,7713$	30,06 Eur/m²

VYHODNOTENIE

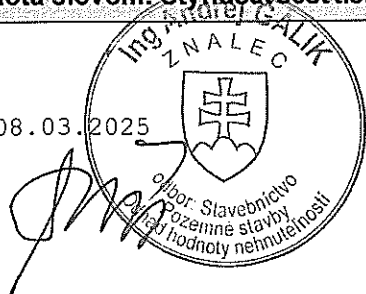
Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 52/1	$627,00 \text{ m}^2 * 30,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	18 847,62
parcels č. 52/2	$185,00 \text{ m}^2 * 30,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5 561,10
parcels č. 52/3	$29,00 \text{ m}^2 * 30,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	871,74
parcels č. 52/4	$37,00 \text{ m}^2 * 30,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 112,22
parcels č. 52/5	$16,00 \text{ m}^2 * 30,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	480,96
parcels č. 52/6	$27,00 \text{ m}^2 * 30,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	811,62
Spolu		27 685,26

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Dom s.č.1118 na p.č.52/2	11 158,77
Garáž s.č.1118 na p.č.52/3	1 518,24
Hospodárska budova s.č.1118 na p.č.52/4	1 601,77
Chliev na p.č.52/1	93,80
Plot uličný, p.č.52/1	44,65
Plot vo dvore	127,87
Studňa vŕtaná, p.č.52/1	286,41
Prípojka vody	518,17
Vodomerná šachta, p.č.52/1	424,28
Prípojka kanalizácie, p.č.52/1	356,98
Žumpa, p.č.52/1	1 135,22
Prípojka plynu, p.č.52/1	39,59
Spevnené plochy, p.č.52/1	244,12
Predložené schody, p.č.52/1	3,42
Altánok, p.č.52/1	1 556,95
Spolu stavby	19 110,24
Pozemky	
LV 360 - parc. č. 52/1 (627 m ²)	18 847,62
LV 360 - parc. č. 52/2 (185 m ²)	5 561,10
LV 360 - parc. č. 52/3 (29 m ²)	871,74
LV 360 - parc. č. 52/4 (37 m ²)	1 112,22
LV 360 - parc. č. 52/5 (16 m ²)	480,96
LV 360 - parc. č. 52/6 (27 m ²)	811,62
Spolu pozemky (921,00 m²)	27 685,26
Všeobecná hodnota celkom	46 795,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	46 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťšesťtisícosemsto Eur	

V Nitre, dňa 08.03.2025



Ing. Andrej Gálik

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 24.01.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 360 k. ú. Neded zo dňa 24.01.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 52/2 k. ú. Neded
- Potvrdenie o veku stavby vydané Obec Neded
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Andrej Gálik
Priehodná 4867/25A
949 01 Nitra

V Bratislave, dňa 24.01.2025

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:

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

Pozemky parc. reg. „C“:

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

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
1118	52/2	10/ Rodinný dom
1118	52/3	7/ garáž
1118	52/4	20/ hospodárska budova

Vlastníkmi predmetu dražby v podiele 1/1 sú:

Titul, meno a priezvisko:	Maroš Petro, r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

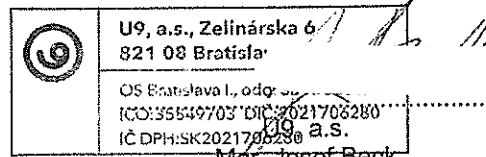
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 17.02.2025.2024 o 11:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, 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), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe, vrátane fotografií** na adresu maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie 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



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 405 Šaľa Dátum vyhotovenia : 24.01.2025
 Obec : 503932 NEDED Čas vyhotovenia : 07:35
 Katastrálne územie : 839434 Neded Údaje platné k : 03.01.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITELNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 360

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 6

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
52/1	627	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
52/2	185	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	0
52/3	29	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	0
52/4	37	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	0
52/5	16	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
52/6	27	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0

Iné údaje

Bez zápisu

Legenda

Kód spôsobu 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

Kód spoločnej nehnuteľnosti

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Kód umiestnenia pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

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
1118	52/3	7	garáž		1
1118	52/4	20	hospodárska budova		1

<i>Iné údaje</i>					
Bez zápisu					

Legenda					
Kód druhu stavby (budovy)					
7	Samostatne stojaca garáž				
10	Rodinný dom				
20	Iná budova				
Kód umiestnenia stavby					
1	Stavba postavená na zemskom povrchu				

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 1

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluvlastnícky podiel
2	Petro Maroš r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1

<i>Tituly nadobudnutia</i>
Kúpna zmluva podľa č. V-1374/2020 zo dňa 12.08.2020 - č.z. 556/2020.

<i>Poznámky</i>
U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava - Oznamenie 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.

<i>Iné údaje</i>
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.

Správcovia

Počet správcov: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
Bez zápisu		

Nájomcovia

Počet nájomcov: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

Bez zápisu

Iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Počet Iné oprávnených osôb z práva k nehnuteľnosti: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------

Bez zápisu

Tituly nadobudnutia

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.

Poznámky

Bez zápisu

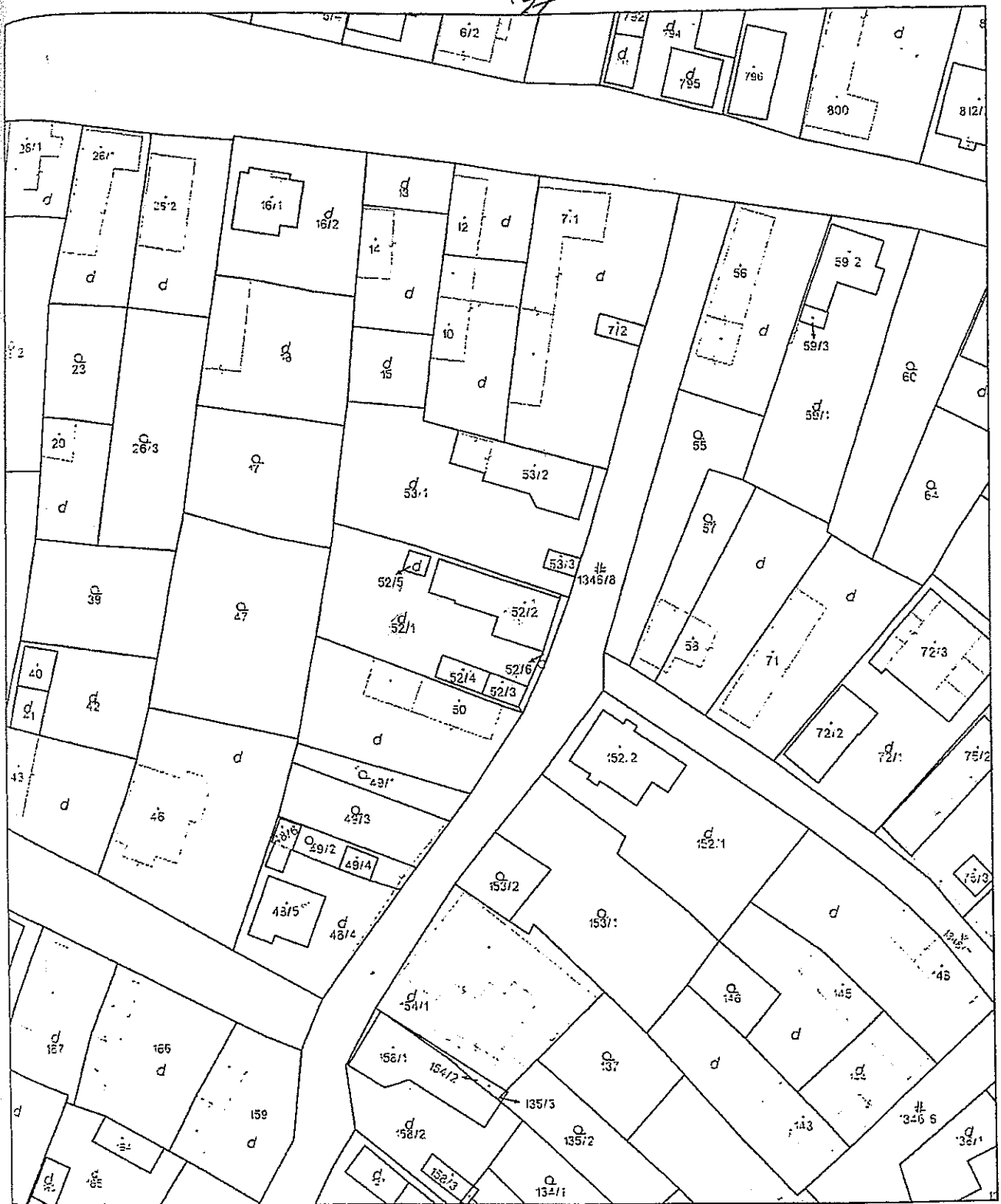
Iné údaje

Geom.plán č.121/99

ČASŤ C: Ťarchy

K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi	Znenie ťarchy
Poradové číslo vlastníka	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.
2	
Poradové číslo vlastníka	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.
2	
Poradové číslo vlastníka	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.
2	
Poradové číslo vlastníka	Exekútorský úrad Nitra, Mgr. Stanislav Polák, Moyzesova 5, 949 01 Nitra - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 1115/23-PS zo dňa 14.12.2024 v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35 937 874, 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 hospodársku budovu so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/4 - Z-332/2024 - č.z. 65/2024.
2	

VÝPIS JE NEPOUŽITELNÝ NA PRÁVNE ÚKONY



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Šaľa	Neded	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		
Dátum a čas vyhotovenia	9.1.2024 12:35:50	Bez autorizácie	
Údaje platné k	8.1.2024 18:00:00		



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

Č. 367/2018

Neded 18.09.2018

Augustín Dömény

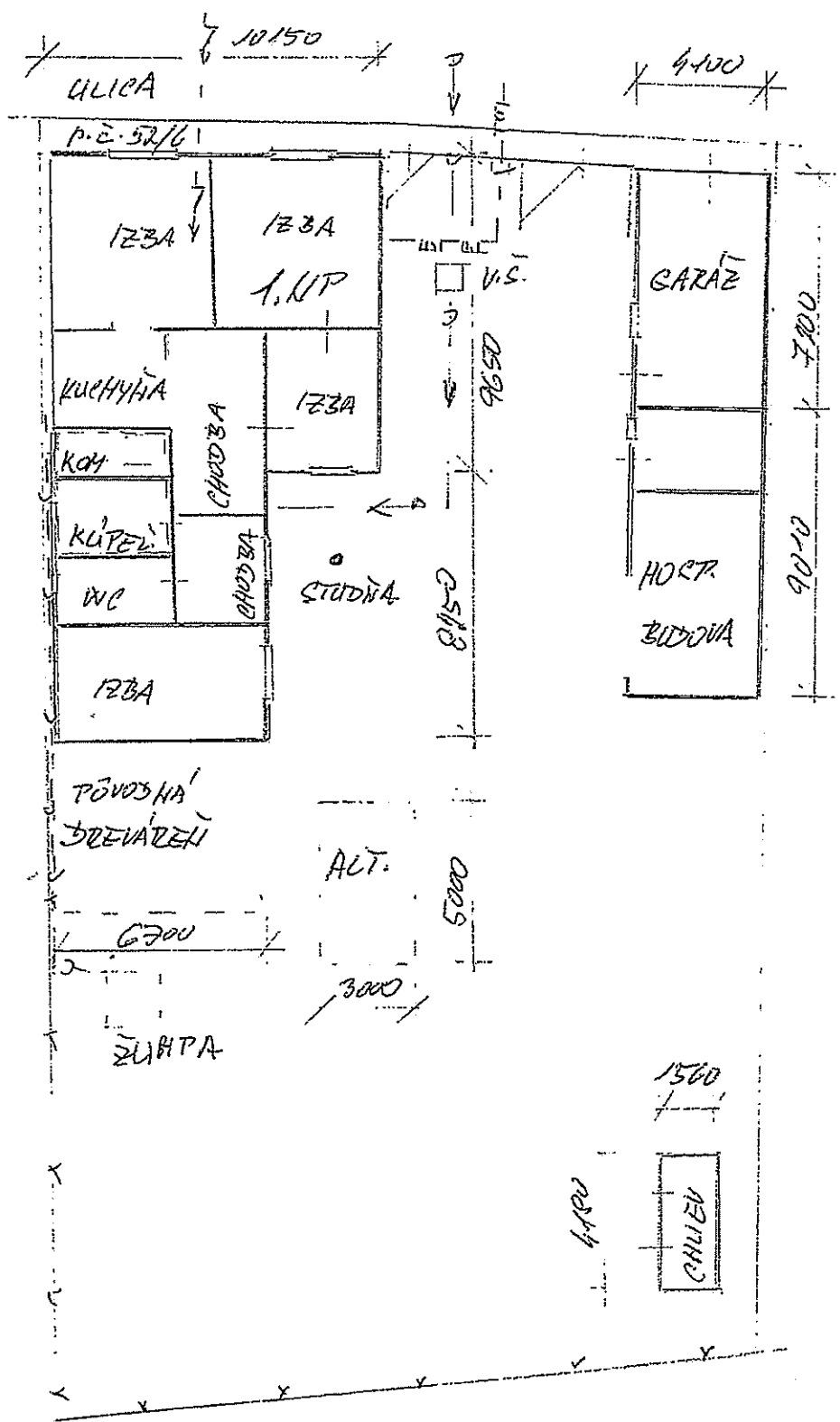
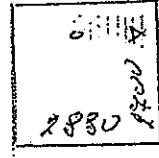
POTVRDENIE O VEKU STAVBY

Obecný úrad v Nedeде 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 dieľňa 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

POSZEHNE
PODLAZIE





U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

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

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Nehnutelnosť:

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

Pozemky parc. reg. „C“:

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

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
1118	52/2	10/ rodinný dom
1118	52/3	7/ garáž
1118	52/4	20/ hospodárska budova

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

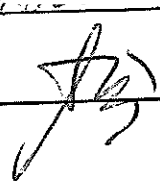
* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

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

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
PETRO	vlastník	///
Kováčová	dražka	///
Ing. Edlitz	znalca	

*** Svojím podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***

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

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

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný(opustený) (*1):	Maroš Petro a Kovačová
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	/
Energocertifikát (*2):	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	potrebne údaje

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	17.02.2025 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	17-02-2025 - 1 hod.
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	/

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

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



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



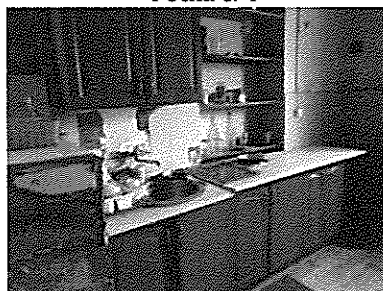
Fotka č. 4



Fotka č. 5



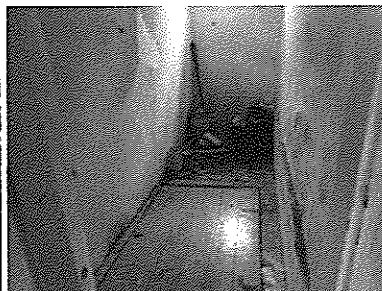
Fotka č. 6



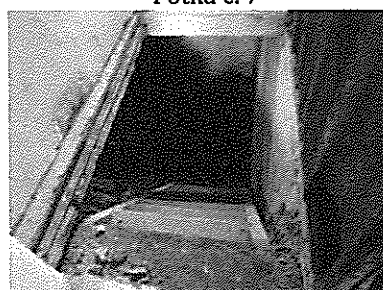
Fotka č. 7



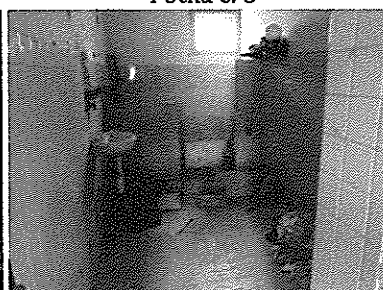
Fotka č. 8



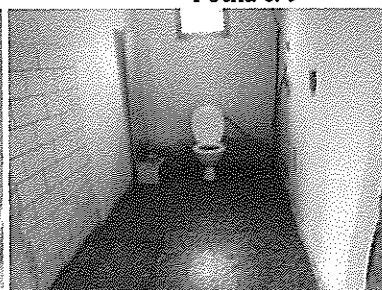
Fotka č. 9



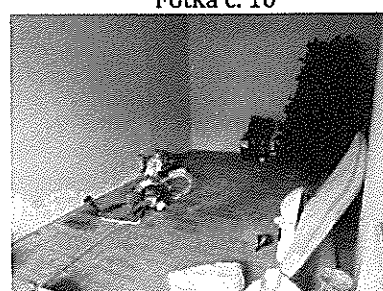
Fotka č. 10



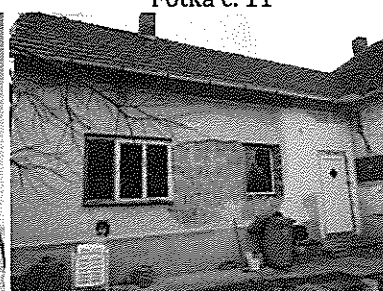
Fotka č. 11



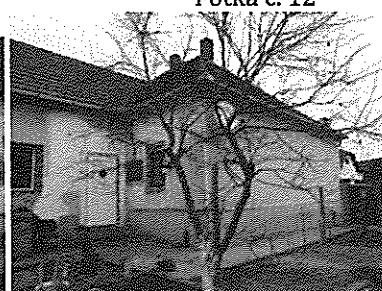
Fotka č. 12



Fotka č. 13



Fotka č. 14



Fotka č. 15



Fotka č. 16



Fotka č. 17



Fotka č. 18



Fotka č. 19



Fotka č. 20



Fotka č. 21



Fotka č. 22



Fotka č. 23



Fotka č. 24



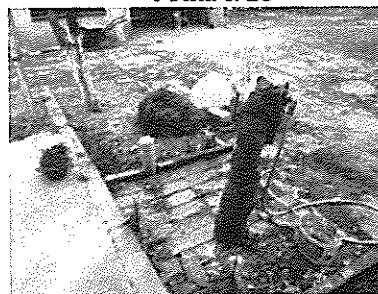
Fotka č. 25



Fotka č. 26



Fotka č. 27



Fotka č. 28



Fotka č. 29



Fotka č. 30

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 23/2025.

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

Podpis znalca



