

Znalec : Ing. Ferencz Ladislav

okres : [REDACTED]

E-mail : [REDACTED]

Telefón : [REDACTED]

Zadávateľ posudku : U9 a.s. Bratislava, Zelinárska ulica č. 6,
821 08 Bratislava, okres : Bratislava II

Číslo objednávky posudku : 51/2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 51/2020

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - prizemného Rodinného domu, so súpisným číslom 373, na pozemku s číslom parcely 151/1, príslušenstva a pozemkov, s číslom parcely 151/1, 151/2 a 151/10 v katastrálnom území Tešedíkovo, na Ulici Salibská č. 373, v obci Tešedíkovo, okres : Šaľa

V Kolárove, dňa 31.08.2020

Počet odovzdaných vyhotovení posudku : 4 (štyri)
Počet strán znaleckého posudku celkovo : 41 (štyridsaťjeden)
Počet strán príloh znaleckého posudku : 13 (trinásť)

I.) ÚVODNÁ ČASŤ.....

1.1...Úloha znalca :

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - prizemného Rodinného domu, so súpisným číslom 373, na pozemku s číslom parcely 151/1, príslušenstva a pozemkov s číslom parcely 151/1, 151/2 a 151/10, v katastrálnom území Tešedíkovo, na Ulici Salibská č. 373, v obci Tešedíkovo, okres : Šaľa.

1.2.....Účel posudku :

Zistenie všeobecnej hodnoty majetku nehnuteľnosti - prizemného Rodinného domu, so súpisným číslom 373, na pozemku s číslom parcely 151/1, príslušenstva a pozemkov, s číslom parcely 151/1, 151/2 a 151/10 v katastrálnom území Tešedíkovo, na Ulici Salibská č. 373, v obci Tešedíkovo, okres : Šaľa, za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

1.3.....Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 06.08.2020 (deň ohliadky)

(Dátum rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu - vykonania ohliadky a zamerania nehnuteľnosti.)

1.4.....Dátum, ku ktorému sa stanovuje všeobecná hodnota nehnuteľnosti: 06.08.2020 (deň ohliadky)

1.5.....Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku.....

1.5.a.....Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku dodané zadávateľom.....

1.5.a.1...Vykonávacie projekty : neboli dané k dispozícii

1.5.a.2...Stavebné plány stavby : schematicky nakreslené

1.5.a.3...Stavebné povolenie : nebolo dané k dispozícii

1.5.a.4...Kolaudačné rozhodnutie : nebolo dané k dispozícii

1.5.a.5...Mapové podklady : neboli dané k dispozícii

1.5.a.6...Výpis z katastra nehnuteľnosti : nebolo dané k dispozícii

1.5.a.7...Ďalšie podklady : Potvrdenie obce o veku stavby rodinného domu

1.5.b.....Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku získané znalcom.....

1.5.b.1...Vykonávacie projekty : neboli dané k dispozícii

1.5.b.2...Stavebné plány stavby : neboli dané k dispozícii

1.5.b.3...Stavebné povolenie : neboli dané k dispozícii

1.5.b.4...Kolaudačné rozhodnutie : neboli dané k dispozícii

1.5.b.5...Mapové podklady : kópia z katastrálnej mapy

1.5.b.6...Výpis z katastra nehnuteľnosti : List vlastníctva č.665 zo dňa 06.08.2020

1.5.b.7...Ďalšie podklady : Kópia znaleckého posudku č.216/2017 Ing. Igor Klačko

1.6.....Použité právne predpisy a literatúra :

1.6.1.....Použitý právny predpis : Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov

1.6.2...Ďalšie použité právne predpisy - zákony, vyhlášky, normy a literatúra :

• Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, o zmene a o doplnení niektorých zákonov,

• Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR 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 („Stavebný zákon“) v znení zákona č. 103/1990 Zb. a zákona č. 262/1992 Zb. a neskorších noviel,

• Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov,

• STN 73 4055 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,

• Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,

• Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II. štvrťrok 2020 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb,

• Úplné znenie prílohy č.5 a č.7 k vyhláške č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

1.7.....Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov :

1.7.1....Všeobecná hodnota (VŠH)

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

1.7.2....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.

1.7.3....Technická hodnota (TH)

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

1.7.4....Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

1.7.5....Stavby ¹⁾

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

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

Poznámka 1) : § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

1.8.....Osobitné požiadavky objednávateľa znaleckého posudku : žiadne

1.9.....Dátum vyžiadania znaleckého posudku : 01.08.2020

II.)..P O S U D O K.....

2.1.....VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....

2.1.a).....Výber použitej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku :

V tomto znaleckom posudku sa stanovuje všeobecná hodnota nehnuteľností - prízemného Rodinného domu, so súpisným číslom 373, na pozemku s číslom parcely 151/1, prísľušenstva a pozemkov, s číslom parcely 151/1, 151/2 a 151/10 v katastrálnom území Tešedíkovo, na Ulici Salibská č. 373, v obci Tešedíkovo, okres : Šaľa, za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

- K stanoveniu hodnoty porovnávacou metódou je potrebné disponovať údajmi, podľa ktorých sa uskutočnili prevody nehnuteľností, obytných stavieb porovnateľných s ohodnocovanou nehnuteľnosťou na blízkom okolí, alebo na podobnom území okolia Salibskej ulice, v katastrálnom území Tešedíkovo, obce Tešedíkovo, v okrese Šaľa v určitom časovom horizonte. Zabezpečenie týchto údajov boli realizované znalcom z iného zdroja, z verejných portálov internetu, sú zahrnuté do príslušnej časti posudku. Jedná sa o údaje získané z uvedených internetových zdrojov a ich vyhodnotenie bolo vykonané na základe vlastných a osobných informácií obstaraných v predchádzajúcom období. Poznamenáva sa, že informácie získané z verejných internetových portálov sú značne heterogénne, to znamená nedostatočný objem a značná odlišnosť porovnávacích kritérií. Uvedené hodnoty boli ustálené znalcom po preštudovaní dostupných údajov jednotlivých nehnuteľností. Uplatňovanie tejto metódy bolo realizované. Podrobnosti vyhodnotenia sú uvedené v príslušnej časti posudku.
- Stanovenie hodnoty kombinovanou metódou je možné iba v prípade, že nehnuteľnosť dosahuje výnos formou prenájmu. Vzhľadom na to, že nehnuteľnosť nie je odovzdaná do prenájmu stanovenie výnosovej hodnoty opodstatnené nie je. V tomto prípade sa jedná o obytnú stavbu, jednoduchý rodinný dom, ktorý môžu užívať vlastníci, zadávateľ posudku na účely bývania. Vzhľadom na to, že priestory nehnuteľností nie sú poskytnuté do prenájmu uplatňovanie tejto metódy nebolo aplikované.
- Ďalšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty majetku je metóda polohovej diferenciácie, ktorú je možno aplikovať v tomto konkrétnom prípade s použitím metódy ÚSI Žilina (Ing. M. Vyparina) a programového vybavenia HYPO 18.50.001. Vzhľadom na uvedené skutočnosti stanovenie všeobecnej hodnoty majetku, nehnuteľností sa vypočíta metódou polohovej diferenciácie za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

2.1.b).....Vlastnícké a evidenčné údaje podľa dokladu o vlastníctve :

2.1.b)1.Čerstvý doklad o vlastníctve č. 665, zo dňa 06.08.2020 vytvorený cez Kataster portál bol zabezpečený k spracovaniu znaleckého posudku.

Časť A : Majetková podstata - Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcela číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
151/1	524	Zastavané plochy a nádvorá	15	1	
151/2	589	Záhrada	4	1	
151/10	78	Záhrada	4	2	

Časť A : Majetková podstata - Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch. n.	Umiestnenie stavby
373	151/1	10	Rodinný dom		1

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby - Vlastník,

Sereš Peter rodený [REDAKOVANÉ] okres [REDAKOVANÉ] v podiele 1/1 k celku v časti „C-tarchy listu o vlastníctve č. 665 zo dňa 06.08.2020 je uvedené :

- Záložné právo v prospech VÚB,a.s.,IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva reg.č.:001/298516/17-002/000 k nehnuteľnostiam - pozemok registra C KN parc.č.151/1, 151/2, 151/10, stavba - rodinný dom so súpisným číslom 373 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 151/1 podľa č.V-2877/2017 zo dňa 14.12.2017.
- 4 Exekútorický úrad so sídlom Kalvínske námestie 2, 934 01 Levice, Mgr. Mária Ághová - Exekučný príkaz č. 401EX 91/20 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 20.05.2020 v prospech Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026 na pozemok registra C KN parc.č. 151/1, 151/2, 151/10, rodinný dom s.č. 373 na pozemku registra C KN s parc.č. 151/1 v podiele 1/1 - Z-1123/2020 - č.z. 248/20.
- 4 Exekútorický úrad so sídlom Kalvínske námestie 2, 934 01 Levice, Mgr. Mária Ághová - Exekučný príkaz č. 401EX 864/19 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 20.05.2020 v prospech Dôvera zdravotná poisťovňa a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436 na pozemok registra C KN parc.č. 151/1, 151/2, 151/10, rodinný dom s.č. 373 na pozemku registra C KN s parc.č. 151/1v podiele 1/1 - Z-1219/2020 - č.z. 276/20.

2.1.c).....Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumu zamerania a fotodokumentácie :

Pri obhliadke a zameraní nehnuteľnosti bolo zistené, že na pozemku s číslom parcely 151/1, v katastrálnom území Tešedíkovo, uvedeného na liste vlastníctva č.665 sa nachádza jedna prízemná, murovaná obytná stavba, rodinný dom so súpisným číslom 373, v obci Tešedíkovo, v okrese Šala. Na predmetnom pozemku obytnej stavby okrem samotnej, hlavnej stavby sa nachádzajú ešte jedna murovaná drobná stavba Letná kuchyňa, k nej pristavaný kovový prístrešok, ďalšia stavba hospodárskej budovy, vonkajšie úpravy, ako prípojka vody, kanalizácie, prípojka elektrickej energie, vodomerná šachta, spevnené plochy z dlaždíc zámkových a jedna kopaná studňa. Stavba je napojená na všetky inžinierske siete, ktoré sú vybudované na prístupovej miestnej komunikácii Ulice Salibská a sú potrebné k nerušenému užívaniu stavby, tieto sú uvedené vo výpočte všeobecnej hodnoty a tvoria predmet znaleckého posudku. Pozemok ohodnocovanej obytnej stavby je úplne oplotený dvomi druhmi oplotenia vo vlastníctve zadávateľa posudku. Uskutočnenie výstavby predmetnej obytnej stavby s príslušenstvom prebiehala v roku 1922 a prestavba rodinného domu prebiehala v roku 1974. Pri realizácii ohodnocovanej stavby boli použité stavebné hmoty bežné na stavebnom trhu v tom období dostupné.

2.1.d).....Technická dokumentácia - porovnanie súladu projektovej dokumentácie so zisteným skutočným stavom: Projektová, výkresová dokumentácia stavby rodinného domu iba schematicky nakreslená bola poskytnutá k vypracovaniu posudku. Poskytnutá výkresová dokumentácia obsahuje výkres pôdorysu prízemí stavby rodinného domu. Predložená písomná dokumentácia nehnuteľnosti pozostáva predovšetkým zo znaleckého posudku vypracovaného v roku 2017 a právna dokumentácia nehnuteľnosti obsahuje list vlastníctva, kópiu z katastrálnej mapy a potvrdenie o veku stavby z roku 2017. Skutočný stav nehnuteľnosti zistený pri miestnej obhliadke sa zhoduje a je v súlade so stavom na písomných a právnych podkladoch získaných od vlastníka nehnuteľnosti, ako aj z podkladov získaných znalcom. Stavby, ktoré musia byť zapísané na liste vlastníctva a majú byť zakreslené do katastrálnej mapy sú dokumentované na operátoch s presnosťou takmer celkom úplnou. Stavba rodinného domu je zakreslená v stave po poslednom rozšírení prístavbou, po súvisiacej obnove a modernizácii stavby z roku 1974.

2.1.e). Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so zisteným stavom: Právna dokumentácia nehnuteľnosti obsahuje kópiu z katastrálnej mapy, list vlastníctva a potvrdenie obce o veku stavby rodinného domu. Rozdiely medzi právnou, písomnou, výkresovou dokumentáciou a skutočnosťou boli zistené v zanedbateľnom rozsahu. Na ohodnocovanom pozemku s číslom parcely 151/1 sa nachádza jedna, prízemná, murovaná obytná stavba, rodinný dom. Okrem toho na pozemku je vybudovaná drobná stavba, murovaná letná kuchyňa s pristavaným kovovým prístreškom a prízemná murovaná hospodárska budova. Na predmetnom pozemku obytnej stavby okrem samotnej, hlavnej stavby sa nachádzajú ešte aj vonkajšie úpravy, ako prípojka vody, zemného plynu, kanalizácie, elektriny a vodomerná šachta, ktoré sú vybudované na prístupovej miestnej komunikácii, potrebné k nerušenému užívaniu stavby, ktoré sú uvedené vo výpočte všeobecnej hodnoty a tvoria predmet znaleckého posudku. Prípojka zemného plynu je takisto vybudovaná, ale určené meracie zariadenie zemného plynu je demontované. Pozemky s číslom parcely 151/, 151/2 sa nachádzajú v zastavanom území obce, ale pozemok s číslom parcely 151/10, katastrálneho územia Tešedíkovo, s kultúrou záhrada s rozlohou 78 m² je mimo zastavaného územia obce Tešedíkovo.

2.1.e.1.....Rodinný dom, súpisným číslo 373.....Číslo parcely 151/1, katastrálne územie Tešedíkovo

2.1.e.2.....Pozemky.....Číslo parcely 151/1, 151/2, 151/10, katastrálne územie Tešedíkovo

2.1.f)....Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností: Na pozemku ešte sa nachádza jedna murovaná, drobná doplnková stavba, letná kuchyňa s pristavbou kovového prístrešku, hospodárska budova, vonkajšie úpravy ako prípojka vody, kanalizácie, zemného plynu, elektriny, vodomerná šachta, žumpa a spevnené plochy betónové potrebné k nerušenému užívaniu stavby. Oplotenie, studňa a vonkajšie úpravy sa nezapisujú na list vlastníctva. Pozemok ohodnocovaných stavieb je oplotený zo všetkých strán dvomi druhmi oplotenia.

2.1.f.1...Vedľajšie stavby – Letná kuchyňa, apod.....Číslo parcely 151/1, katastrálne územie Tešedíkovo

2.1.f.2...Oplotenie.....Číslo parcely 151/1, 151/2, 151/10, katastrálne územie Tešedíkovo

2.1.f.3...Studňa kopaná.....Číslo parcely 151/1, katastrálne územie Tešedíkovo

2.1.f.4...Vonkajšie úpravy.....Číslo parcely 151/1, katastrálne územie Tešedíkovo

2.1.g)....Vymenovanie jednotlivých stavieb, nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: Žiadne

2.2.STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.2.1..RODINNÝ DOM PRÍZEMNÝ.....

2.2.1.1...Bližšie údaje o nehnuteľnosti – súpisné číslo 373.....

.....Číslo parcely 151/1, katastrálne územie Tešedíkovo
Ohodnocuje sa prízemný obytný objekt, so zvislými nosnými konštrukciami, murovanými, z rôznych druhov murovacích materiálov, zastrešený šikmou valbovou strešnou konštrukciou, bez zabudovaného podkrovia, bez podpivničenia, pri miestnej komunikácii Ulice Salibská, na kraji obytnej zóny, s ľahkým prístupom do centra zastavaného územia obce Tešedíkovo. Ohodnocovaná stavba rodinného domu je umiestnená na pozemku tak, že bočné, západné priečelie je na bočnej, západnej hranici pozemku a uličné, severné priečelie je na 0,750 m najkratšej vzdialenosti od uličnej, severnej hranice pozemku. Výstavba ohodnocovanej stavby prebiehala v roku 1921 a 1922. Užívanie pôvodnej stavby bolo začaté na účely obytne takisto ešte v roku 1922. Stavba konštrukčne predstavuje rôznorodý celok, murovaný z rôznych druhov murovacích materiálov. Podľa zistenia z potvrdenia o veku stavby, ako aj zo stavebno-technického riešenia zisteného pri miestnej ohliadke sa vyobrazila skutočná genéza stavby, z ktorého vyplýva, že k pôvodnej stavbe bola neskôr v roku 1974 vybudovaná prístavba k východnému priečeliu na uličnej strane rodinného domu. Takýmto spôsobom bola vybudovaná nová izba a predsieň, čiastočne aj na úkor pôvodného krytého gánoku. Pri tejto príležitosti rozšírenia stavby došlo k vybudovaniu kúpeľne kotolne a novej kuchyne na južnej strane ohodnocovanej stavby rodinného domu. Okrem toho v roku 1974 boli obnovené všetky rozvody technických zariadení stavby. Pozemok je oplotený zo všetkých strán, dvomi druhmi oplotenia vo vlastníctve majiteľa nehnuteľnosti. Na pozemku sa nachádzajúca stavba môže byť napojená na všetky inžinierske siete, ktoré sú vybudované na okolí a na ulici ohodnocovanej stavby, na verejný vodovod, verejný rozvod zemného plynu a na sekundárnu sieť NN. Splaškové vody zo stavby sú odvádzané do vlastnej kanalizačnej žumpy vybudovanej na pozemku s číslom parcely 151/1, katastrálneho územia Tešedíkovo.

2.2.1.2...Prešetrenie charakteru hlavnej stavby.....
 Na pozemku sa nachádzajúca hlavná obytná stavba je prízemná, so zvislými nosnými konštrukciami, murovanými, z rôznych druhov murovacích materiálov, zastrešená šikmou valbovou strešnou konštrukciou, bez zabudovaného podkrovia, bez podpivničenia. Ohodnocovaná obytná stavba na prízemí dispozične pozostáva z dvoch izieb, obývacej izby, dennej miestnosti, kuchyne, kúpeľne s WC, predsieň, komory a skladu a kotolňou. Vstup na prízemie objektu je možný cez predsieň do vstupného priestoru zo strany východnej, ako hlavný a takisto zo strany dvora, cez kuchyňu, zo strany tej istej. Prístup k ohodnocovaným stavbám je možný po asfaltobetónom spevnenej miestnej komunikácii obce Tešedíkovo. Kóta úrovne podlahy prízemia stavby je na 30 cm od úrovne okolitého terénu aj od úrovne prístupovej miestnej komunikácii.

2.2.1.3...Charakter hlavnej stavby.....

Výpočet podlahovej plochy všetkých miestností stavby a porovnanie pomeru obytnej a prevádzkovej častí :

Podlažie	Názov miestnosti	Rozmery (m)	Výmera (m ²)
Prízemie	Predsieň	=	11,920 m ²
	Kúpeľňa s WC	=	5,550 m ²
	Komora	=	3,210 m ²
	Kuchyňa	=	12,750 m ²
	Obývací izba	=	17,500 m ²
	Dennej miestnosť	=	13,950 m ²
	Izba	=	22,560 m ²
	Izba	=	22,660 m ²
	Sklad a kotolňa	=	14,280 m ²
Celková podlahová plocha			: 124,380 m ²
Celková obytná plocha			: 63,470 m ²

Vzhľadom na to, že v objekte sa nenachádzajú žiadne prevádzkové miestnosti stavba sa považuje za

b y t o v ú b u d o v u

v zmysle ustanovenia § 43b ods.1 písm. a) zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (*stavebný zákon*) v znení zákona č.103/1990 Zb., zákona č.262/1992 Zb., zákona NR SR č.136/1995 Z.z. zákona NR SR č.199/1995 Z. z., ďalej nález ústavného súdu Slovenskej republiky č.286/1996 Z.z., zákona NR SR č.229/1997 Z.z., (úplné znenie č.109/1998 Z.z.), Zákona Národnej rady SR č. 175/1999 Z.z., zákona NR SR č.237/2000 Z.z., zákona NR SR č. 416/2001 Z.z., zákona NR SR č.553/2001 Z.z. a nález ústavného súdu Slovenskej republiky č.217/2002 Z.z.

2.2.1.4...Ohodnocovaný, prízemný, obytný dom podľa celkového počtu izieb, celkovej obytnej plochy stavby - 63,470 m² - a celkového počtu bytov a celkového počtu podlaží vyhovuje podmienkam v zmysle ustanovenia § 43b ods.1, písm. a) zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (*stavebný zákon*) v znení neskorších zmien a doplnkov sa považuje za

r o d i n n ý d o m.

Stanovenie všeobecnej hodnoty predmetného, prízemného rodinného domu, prislúšenstva a pozemku sa vykoná podľa prílohy č.3. vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č.492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2.2.1.5.....Výpočet merných jednotiek, bodové ohodnotenie a stanovenie hodnoty.....

2.2.1.5.1.Popis konštrukcií a vybavenia nehnuteľnosti - súpisné číslo 373.....

.....číslo parcely 151/1, katastrálne územie Tešedíkovo
 Ohodnocuje sa prízemný objekt, bez podpivničenia, so zvislými nosnými konštrukciami, murovanými, z rôznych druhov murovacích materiálov, zastrešený šikmou valbovou strešnou konštrukciou, bez zabudovaného podkrovia, na kraji obytnej zóny sídelného útvaru obce Tešedíkovo. Stavba na prízemí dispozične pozostáva z obytných miestností a prislúšenstva. Z dispozičného riešenia celej stavby vyplýva, že prízemie stavby slúži na obytné účely, ale aj na účely obslužné. Ohodnocovaná obytná stavba je založená na základových pásoch z prekladaných tehál ako aj z betónu, zvislé nosné konštrukcie prízemia sú murované z rôznych druhov murovacích materiálov. Stropná konštrukcia je drevená trámová, s tepelnou izoláciou, s rovným omietnutým podhladom. Strecha stavby je šikmá valbová, so strešnou krytinou škridlovou, zo škridiel pálených, ostatných dvojdrážkových.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY - Výpočet zastavanej plochy podlaží stavby :

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	Zastavaná plocha [m ²]	k _{ZP}
1. Nadzemné	1922	(7,825 * 18,000)m	140,85	
1. Nadzemné	1974	(3,025 * 7,675)m + (5,825 * 2,800)m	39,53	
Spolu 1. nadzemné			180,38	120/180,38 = 0,665

2.2.1.5.2...ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ.....

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ :

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu. Koeficient vyjadrujúci nárast cien : 2,629

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 0,950

PODLAŽIE 1. NADZEMNÉ - PRÍZEMIE

Ohodnocuje sa prízemie samostatne stojaceho prízemného objektu, so zvislými nosnými konštrukciami, murovanými, z rôznych druhov murovacích materiálov, zastrešeného šikmou valbovou strešnou konštrukciou, bez zabudovaného podkrovia, bez podpivničenia, blízko kraja obytnej zóny, zastavaného územia obce Tešedíkovo.

Hlavná obytná stavba, zadávateľom určená na stanovenie všeobecnej hodnoty dispozične pozostáva z miestností, popísaných v charakteristike stavby.

Ohodnocovaná obytná stavba je založená na základových pásoch betónových pri prístavbe z roku 1974 a z prekladaných tehál pri pôvodnej stavbe pochádzajúcej z roku 1922. Zvislé nosné konštrukcie stavby sú murované, z rôznych druhov murovacích materiálov, z nepálenej hliny pri pôvodnej stavbe a z tehál pálených pri prístavbe z roku 1974. Celková hrúbka obvodového muriva ako aj vnútornej nosnej steny predstavuje 450 mm. Stropná konštrukcia prízemia je drevená, trámová, s rovným omietnutým podhladom, s patričnou tepelnou izoláciou. Strecha stavby je šikmá valbová, so strešnou krytinou škridlovou, zo škridiel pálených ostatných, obyčajných ťažkých dvojdrážkových. Vnútorné omietky sú vápenné štukové, podhlady sú zhodne vápenné štukové. Vonkajšie úpravy povrchov sú prevažne brizolitové z troch strán a vápenné štukové z ostatnej, zadnej strany stavby. Na dvoch priečeliach sô vyhotovené keramické obklady sokla do výšky 600 až 700 mm Výplne otvorov sú prevažne drevené zdvojené, vchodové dvere sú zhodne drevené, čiastočne zasklené. Vnútorné dvere sú drevené, náplňové, atypické osadené do drevených zárubní. Vykurovanie stavby je zabezpečené prostredníctvom kotla ústredného vykurovania na zemný plyn, ktoré je zhodne umiestnené a namontované v technickej miestnosti. Z tepelného zdroja sa zabezpečuje teplo prostredníctvom ocelových radiátorov, ako aj vykurovacích panelov. Okrem kotla ústredného vykurovania v jednej izbe je umiestnená pec na tuhé palivá. V objekte je vyhotovená kompletná sanitná inštalácia, elektroinštalácia svetelná aj motorická a inštalácia bleskozvodu. Podlahy miestností sú drevené doskové a ostatných miestností sú štandardné dlažby keramické. Krytý gánok na východnej strane stavby a niektoré miestnosti obslužného charakteru majú podlahy z cementového poteru. V miestnosti kúpeľne a kuchyne sú vyhotovené keramické obklady stien z obyčajných obkladačiek belninových. V miestnosti kúpeľne je zabudovaná jedno umývadlo, samostatná liatinová vaňa a je zabudovaná jedna kombi záchodová misa obyčajná. Na všetky zariadenovacie predmety sú namontované vodovodné batérie obyčajné a na vaňu je namontovaná batéria páková nerezová aj so sprchou, štandardná. Zariadenie kuchyne pozostáva zo štandardnej, krátkej kuchynskej linky. Kuchynská linka je vybavená so zabudovaným drezovým umývadlom ocelovým, smaltovaným. Ďalej v kuchyni je zabudovaný jeden plynový sporák, s elektrickou rúrou, ktoré v čase miestnej ohliadky boli všetky namontované. Vstup do priestorov poschodia je možný prostredníctvom jednoramenného schodiska s drevenými stupnicami s podstupnicami hlinenými. Kóta úrove podlahy prízemia je na 30 cm od úrove okolitého terénu, aj od úrove prístupovej miestnej komunikácie. Stavba je napojená na inžinierske siete, ktoré sú vybudované na ulici.

Podrobný popis konštrukcií a vybavenia, ako aj dokončenosť jednotlivých konštrukcií je uvedený v tabuľke ohodnocovania.

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové pľstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25
	14.2.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	35
	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	25
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod zemného plynu	35
	Spolu	7525

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy :

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, na zemný plyn (1 ks)	155
	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
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.825 bm)	100
37	Vnútorné vybavenie	
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne mín. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne mín. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	905

Hodnota Rozpočtového ukazovateľa na m² zastavanej plochy podlažia :

 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : $k_{cu} = 2,629$

 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : $k_M = 0,950$

Podlažie	Výpočet rozpočtového ukazovateľa na m ² zastavanej plochy	Hodnota rozpočtového ukazovateľa [€/m ²]
1.Nadzemné	$(7525 + 905 * 0,665)/30,1260$	269,76

2.2.1.6.2...TECHNICKÝ STAV.....

Pri miestnej ohliadke stavby bolo zistené, že stavba počas užívania primerane bola udržiavaná, pritom už samotná výstavba prebiehala na patričnej kvalitatívnej úrovni a stavebné konštrukcie boli vybudované v požadovanej kvalite.

V roku 1974 bola vybudovaná prístavba a bola vykonaná miernejšia obnova vnútorných priestorov.

Pri tejto prístavbe bola vybudovaná časť na východnej strane stavby. Pritom bola vybudovaná kúpeľňa, kuchyňa a niektoré konštrukčné prvky krátkodobej životnosti. Zároveň bola vybudovaná nová elektroinštalácia, sanitná inštalácia, plynoinštalácia a rozvody inštalácie ústredného vykurovania.

2.2.1.6.2.1.VEK, ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE.....

Pôvodná stavba z roku 1922 - Vek : 2020 - 1922 = 98 rokov.

TECHNICKÝ STAV - Výpočet opotrebenia analytickou metódou.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	11,39	1922	150	98	7,44
2	Zvislé konštrukcie	16,08	1922	150	98	10,51
3	Stropy	9,02	1922	150	98	5,89
4	Zastrešenie bez krytiny	7,41	1974	100	46	3,41
5	Krytina strechy	7,95	1974	60	46	6,10
6	Klampiarske konštrukcie	1,01	1974	60	46	0,77
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,74	1974	80	46	2,73
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,97	1974	60	46	3,04
9	Vnútorné keramické obklady	1,30	1974	50	46	1,20
10	Schody	2,25	1922	120	98	1,84
11	Dvere	6,11	1974	80	46	3,51
12	Vráta	0,00	1922	0	0	0,00
13	Okná	4,03	1974	60	46	3,09
14	Povrchy podláh	3,97	1974	60	46	3,04
15	Vykurovanie	7,77	1974	50	46	7,15
16	Elektroinštalácia	6,17	1974	50	46	5,68
17	Bleskozvod	0,00	1974	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,42	1974	50	46	1,31
19	Vnútorná kanalizácia	0,12	1974	60	46	0,09
20	Vnútorný plynovod	0,42	1974	50	46	0,39
21	Ohrev teplej vody	0,77	1988	40	32	0,62
22	Vybavenie kuchýň	1,96	1995	30	25	1,63
23	Hygienické zariadenia a WC	0,89	1974	50	46	0,82
24	Výťahy	0,00	1974	0	0	0,00
25	Ostatné	1,25	1974	50	46	1,15
Opotrebenie						71,41%
Technický stav						28,59 %

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. Nadzemné z roku 1922		
Východisková hodnota	$269,76 \text{ €/m}^2 * 180,38 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,950$	121 529,06
Technická hodnota	$28,59 \% \text{ z } 121 529,06$	34 745,16

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	121 529,06	34 745,16
Spolu	121 529,06	34 745,16

2.2.2.....PRÍSLUŠENSTVO.....

2.2.2.1....Letná kuchyňa.....

2.2.2.1.1...Bližšie údaje o nehnuteľnosti - bez súpisného čísla.....

.....Číslo parcely 151/1, katastrálne územie Tešedíkovo
 Ohodnocuje sa prízemný objekt murovanej drobnej stavby, letnej kuchyni zastrešená šikmou pultovou strechou, bez možnosti zabudovania podkrovia, na pozemku s číslom parcely 151/1 v katastrálnom území Tešedíkovo, v obci Tešedíkovo. Murovaná letná kuchyňa je umiestnená na pozemku tak, že je samostatne stojace pred východným priečelím stavby rodinného domu pri východnej hranici dvora obytnej stavby a objekt kovového prístrešku je pristavaná k južnému priečeliu stavby letnej kuchyne.

Uvedená vedľajšia stavba bola vybudovaná v roku 1970 ako drobná doplnková stavba. Stavebné povolenie predmetných drobných stavieb neboli dané k dispozícii. Užívanie stavby bolo začaté na účely doplnkové, skladovania, umožnenia bezpečného vstupu a na umiestnenia osobného a záhradného náradia. Stavba nie je zakreslená do katastrálnej mapy a nebolo jej pridelené ani súpisné číslo, vzhľadom k tomu, že sa jedná o drobné doplnkové stavby.

2.2.2.1.2...Prešetrovanie charakteru vedľajšej stavby.....

Na pozemku sa nachádzajúca drobná vedľajšia doplnková stavba murovanej letnej kuchyne so zvislými nosnými, murovanými, so šikmou pultovou strešnou konštrukciou, bez zabudovaného podkrovia, ktorá dispozične pozostáva z jedinej miestnosti. Prístup k ohodnocovanému doplnkovému objektu je možný po miestnej komunikácii, spevnenej asfaltobetónovým povrchom cez betónový chodník na dvore rodinného domu. Kóta úrovne podlahy miestnosti stavieb je na 30 cm od úrovne okolitého terénu, aj od úrovne prístupovej komunikácii.

2.2.2.1.3...Charakter vedľajšej stavby.....

Vzhľadom na to, že v ohodnocovanom objekte sa nachádza iba doplnková miestnosť stavby sa považuje za

d o p l n k o v ú d r o b n ú s t a v b u

v zmysle ustanovenia § 43b ods.1 písm. d) zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č.103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona NR SR č.136/1995 Z.z. zákona NR SR č.199/1995 Z.z., ďalej nálezú ústavného súdu Slovenskej republiky č.286/1996 Z.z., zákona NR SR č. 229/1997 Z.z., (úplné znenie č.109/1998 Z.z.), zákona NR SR č.175/1999 Z.z., zákona NR SR č.237/2000 Z.z., zákona NR SR č.416/2001 Z.z., zákona NR SR č.553/2001 Z.z. a nálezú ústavného súdu Slovenskej republiky č. 217/2002 Z.z.

2.2.2.1.4...Ohodnocovaný, prízemný, vedľajší doplnkový objekt, podľa stavebno-technických podmienok a charakteru užívania vyhovuje podmienkam v zmysle ustanovenia § 43b ods.1, písm. d) zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov sa považuje za

b u d o v u d o p l n k o v ú .

Stanovenie všeobecnej hodnoty predmetného, prízemného doplnkového objektu sa vykonáva podľa prílohy č.3. vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

.....Výpočet merných jednotiek, bodové ohodnotenie a stanovenie hodnoty....

2.2.2.2...Drobná stavba : Letná kuchyňa.....

2.2.2.2.1....Bližšie údaje o nehnuteľnosti - bez súpisného čísla.....

.....číslo parcely 151/1, katastrálne územie Tešedíkovo
Ohodnocuje sa prízemný vedľajší objekt, murovaná letná kuchyňa, zastrešený šikmou pultovou strechou, bez zabudovaného podkrovia, bez podpiwničenia na pozemku hlavnej stavby v obytnej zóny zastavaného územia obce Tešedíkovo. Z dispozičného riešenia celej stavby vyplýva, že stavba pozostávajúca sa z jedinej miestnosti slúži účelom obslužným a prevažne na účely skladovacie. Predmetná drobná stavba, murovaná letná kuchyňa bola vybudovaná v roku 1970. Stavba murovanej letnej kuchyne pôsobí ako stavba samostatne stojaca na východnej strane pozemku. Vstup na prízemie skladu je možný zo strany západnej.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS 1: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS 2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY - Výpočet zastavanej plochy podlaží stavby :

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	Zastavaná plocha [m ²]	k _{ZP}
1. Nadzemné	1970	(3,450 * 4,400)m	15,18	18/15,18 = 1,186

2.2.2.2.2.....ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ PODLAŽÍ STAVBY.....

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu. Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : 2,629

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 0,950

PODLAŽIE 1. NADZEMNÉ - PRÍZEMIE

Ohodnocuje sa prízemie samostatne stojaceho prízemného objektu, zastrešeného šikmou pultovou strechou, bez zabudovaného podkrovia, na kraji zastavaného územia sídelného útvaru obce Tešedíkovo. Ohodnocovaná stavba je založená na základových pátkách betónových, zvislé nosné konštrukcie prízemnia sú murované z tehál, hrúbky steny 150 až 200 mm. Stropná konštrukcia prízemnia je vyhotovená, drevená trámová s rovným omietnutým podhľadom. Strecha stavby je šikmá pultová so strešnou krytinou z azbestocementových vlnitých dosiek. Na stavbe okrem elektroinštalácie nie sú vyhotovené rozvody technického zariadenia. Podlaha je z cementového poteru. Okno je drevené, zdvojené a dvere sú vyhotovené drevené hladké. Podrobný popis konštrukcií a vybavenia je uvedený v tabuľke ohodnocovania.

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké piné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4490

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota Rozpočtového ukazovateľa na m² zastavanej plochy podlažia :

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : $k_M = 0,950$

Podlažie	Výpočet rozpočtového ukazovateľa na m ² zastavanej plochy	Hodnota rozpočtového ukazovateľa [€/m ²]
1. Nadzemné	$(4490 + 0 \cdot 1,186) / 30,1260$	149,04

2.2.2.2.3... TECHNICKÝ STAV.....

Pri miestnej ohliadke stavby bolo zistené, že stavba počas užívania primerane bola udržiavaná, pritom už samotná výstavba prebiehala v požadovanej kvalite. Vzhľadom k tomu, opotrebenie sa vypočíta lineárnou metódou.

2.2.2.2.3.1...VEK, ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE.....

Pôvodná stavba z roku 1970 - Vek : 2020 - 1970 = 50 rokov.

Životnosť stavby : 80 rokov. Predpokladaný rok zániku stavby : 2050

TECHNICKÝ STAV - Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

PODLAŽIE	ZAČIATOK UŽÍVANIA	VEK [V]	ZOSTATKOVÁ ŽIVOTNOSŤ [T]	ZÁKLADNÁ ŽIVOTNOSŤ [Z]	OPOTREBENIE [%]	TECHNICKÝ STAV [TS]
1. Nadzemné	1970	50	30	80	62,50	37,50

2.2.2.2.4...VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA.....

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$149,04 \text{ €/m}^2 \cdot 15,18 \text{ m}^2 \cdot 2,629 \cdot 0,950$	5 650,53
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 5 650,53$	1 883,32

2.2.2.3...Drobná stavba : Hospodárska budova - chliev.....

2.2.2.3.1....Blížšie údaje o nehnuteľnosti - bez súpisného čísla.....
Číslo parcely 151/1, katastrálne územie Tešedíkovo
 Ohodnocuje sa prízemný vedľajší objekt, hospodárska budova, zastrešený šikmou sedlovou strechou, bez zabudovaného podkrovia, bez podpivničenia na pozemku hlavnej stavby v obytnej zóne zastavaného územia obce Tešedíkovo. Z dispozičného riešenia celej stavby vyplýva, že stavba pozostávajúca sa z hospodárskych miestností slúži účelom obslužným a prevažne na účely hospodárske a skladovacie. Predmetná drobná stavba, murovaná bola vybudovaná v roku 1970. Stavba murovanej hospodárskej budovy pôsobí ako stavba samostatne stojaca na západnej strane pozemku. Vstup na prízemie skladu je možný zo strany východnej.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY - Výpočet zastavanej plochy podlaží stavby :

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	Zastavaná plocha [m ²]	kzp
1. Nadzemné	1970	(3,200 * 6,400)m	20,48	18/20,48 = 0,879

2.2.2.3.2.....ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ PODLAŽÍ STAVBY.....

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu. Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : 2,629
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 0,950

PODLAŽIE 1. NADZEMNÉ - PRÍZEMIE

Ohodnocuje sa prízemie samostatne stojaceho prízemného hospodárskeho objektu, zastrešeného šikmou sedlovou strechou, bez zabudovaného podkrovia, blízko kraja zastavaného územia sídelného útvaru obce Tešedíkovo. Ohodnocovaná stavba je založená na základových pásoch betónových, zvislé nosné konštrukcie prízemia sú murované zvislé nosné konštrukcie prízemia sú murované z tehál, hrúbky steny 150 až 200 mm. Stropná konštrukcia prízemia je vyhotovená, drevená trámová bez podhľadu. Strecha stavby je šikmá sedlová so strešnou krytinou škridlovou. Na stavbe nie sú vyhotovené rozvody technického zariadenia. Podlaha je z cementového poteru. Dvere sú vyhotovené drevené zvlakové.

Podrobný popis konštrukcií a vybavenia je uvedený v tabuľke ohodnocovania.

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
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3410

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota Rozpočtového ukazovateľa na m² zastavanej plochy podlažia :

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : $k_{CV} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : $k_M = 0,950$

Podlažie	Výpočet rozpočtového ukazovateľa na m ² zastavanej plochy	Hodnota rozpočtového ukazovateľa [€/m ²]
1. Nadzemné	(3410 + 0 * 0,879)/30,1260	113,19

2.2.2.3.3...TECHNICKÝ STAV.....

Pri miestnej ohliadke stavby bolo zistené, že stavba počas užívania primerane bola udržiavaná, pritom už samotná výstavba prebiehala v požadovanej kvalite. Vzhľadom k tomu, opotrebenie sa vypočíta lineárnou metódou.

2.2.2.3.3.1...VEK, ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE.....

Pôvodná stavba z roku 1970 - Vek : 2020 - 1970 = 50 rokov.

Životnosť stavby : 60 rokov. Predpokladaný rok zániku stavby : 2030

TECHNICKÝ STAV - Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

PODLAŽIE	ZAČIATOK UŽÍVANIA	VEK [V]	ZOSTATKOVÁ ŽIVOTNOSŤ [T]	ZÁKLADNÁ ŽIVOTNOSŤ [Z]	OPOTREBENIE [%]	TECHNICKÝ STAV [TS]
1. Nadzemné	1970	50	10	60	83,33	16,67

2.2.2.3.4...VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA.....

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	113,19 €/m ² * 20,48 m ² * 2,629 * 0,950	5 789,65
Technická hodnota	16,67% z 5 789,65	965,13

2.2.2.4...Drobná stavba : Prístrešok kovový pri letnej kuchyni.....

2.2.2.4.1....Bližšie údaje o nehnuteľnosti - bez súpisného čísla.....

.....číslo parcely 151/1, katastrálne územie Tešedíkovo
Ohodnocuje sa prízemný objekt, kovového prístrešku pristavaného k južnému priečeliu stavby letnej kuchyne, zastrešeného šikmou pultovou strechou, bez zabudovaného podkrovia, bez podpivničenia na pozemku hlavnej stavby v obytnej zóne zastavaného územia obce Tešedíkovo. Z dispozičného riešenia celej stavby vyplýva, že stavba pozostáva z jedinej miestnosti slúži účelom obslužným a prevažne na účely skladovacie. Predmetná drobná stavba bola vybudovaná v roku 1996. Stavba prístrešku pristavaného k murovanej letnej kuchyni pôsobí ako stavba samostatne stojaca na východnom kraji pozemku. Vstup na prízemie skladového prístrešku je možný zo strany západnej.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY - Výpočet zastavanej plochy podlaží stavby :

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	Zastavaná plocha [m ²]	k _{ZP}
1. Nadzemné	1996	(3,550 * 4,100)m	14,56	18/14,56 = 1,236

2.2.2.4.2.....ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ PODLAŽÍ STAVBY.....

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu. Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : 2,629

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 0,950

PODLAŽIE 1. NADZEMNÉ - PRÍZEMIE

Ohodnocuje sa prízemie samostatne stojaceho prízemného objektu, zastrešeného šikmou pultovou strechou, bez zabudovaného podkrovia, blízko centra zastavaného územia sídelného útvaru obce Tešedíkovo. Ohodnocovaná stavba je založená na základových pätkách betónových, zvislé nosné konštrukcie prízemí sú drevené stĺpiky jednostranne opláštené z dosiek tatranského profilu zo strany vonkajšej, hrúbky steny 100 až 150 mm. Stropná konštrukcia prízemí nie je vyhotovená, iba podbitie strešnej konštrukcie. Strecha stavby je šikmá pultová so strešnou krytinou z asfaltových šindľov na debnení. Na stavbe nie sú vyhotovené rozvody technického zariadenia. Podlaha je z dlaždíc zámkových betónových. Podrobný popis konštrukcií a vybavenia je uvedený v tabuľke ohodnocovania.

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra plechovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2025

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota Rozpočtového ukazovateľa na m² zastavanej plochy podlažia :

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : $k_{CV} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : $k_M = 0,950$

Podlažie	Výpočet rozpočtového ukazovateľa na m ² zastavanej plochy	Hodnota rozpočtového ukazovateľa [€/m ²]
1. Nadzemné	$(2025 + 0 \cdot 1,236)/30,1260$	67,22

2.2.2.4.3... TECHNICKÝ STAV.....

Pri miestnej ohliadke stavby bolo zistené, že stavba počas užívania primerane bola udržiavaná, pritom už samotná výstavba prebiehala v požadovanej kvalite. Vzhľadom k tomu, opotrebenie sa vypočíta lineárnou metódou.

2.2.2.4.3.1...VEK, ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE.....

Pôvodná stavba z roku 1996 - Vek : 2020 - 1996 = 24 rokov.

Životnosť stavby : 40 rokov. Predpokladaný rok zániku stavby : 2036

TECHNICKÝ STAV - Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

PODLAŽIE	ZAČIATOK UŽÍVANIA	VEK [V]	ZOSTATKOVÁ ŽIVOTNOSŤ [T]	ZÁKLADNÁ ŽIVOTNOSŤ [Z]	OPOTREBENIE [%]	TECHNICKÝ STAV [TS]
1. Nadzemné	1996	24	16	40	60,00	40,00

2.2.2.4.4...VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA.....

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$67,22 \text{ €/m}^2 \cdot 14,56 \text{ m}^2 \cdot 2,629 \cdot 0,950$	2 444,41
Technická hodnota	40,00% z 2 444,41	977,76

2.2.2.5.....Obvodové oplatenie uličné.....

Ohodnocuje sa obvodové oplatenie, pozemku hlavnej obytnej stavby, s betónovou podmurovkou, z rámového pletiva, výšky 1,150 m, vyhotovené v roku 1970, celkovej dĺžky 16,00 m. Konštrukcie, ktoré sa v plote nevyskytujú alebo neuvažujú, nie sú uvádzané. Začiatok užívania: 1970. Vek: 2020 - 1970 = 50 rokov.

Životnosť : 60 rokov. Opotrebenie : $50 \text{ rokov} \cdot 100 \% / 60 \text{ rokov} = 83,33 \%$

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplatenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet Mj	Body/Mj	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	16,50 m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	16,50 m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu : z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	18,40 m ²	435	14,44 €/m ²
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 kus	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vráтка: a) plechové plné	1 kus	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 16,500 m
 Pohľadová plocha výplne: $(16,500 * 1,150)m = 18,400 m^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV - Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	ZAČIATOK UŽÍVANIA	VEK [V]	ZOSTATKOVÁ ŽIVOTNOSŤ [T]	ZÁKLADNÁ ŽIVOTNOSŤ [Z]	OPOTREBENIE [%]	TECHNICKÝ STAV [TS]
Obvodové oplatenie	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,50m * 53,98 €/m + 18,40m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 2,629 * 0,950$	3 840,25
Technická hodnota	$16,67 \% z 3 840,25 €$	640,17

2.2.2.6.....Obvodové oplatenie bočné.....

Ohodnocuje sa bočné, obvodové oplatenie, pozemku hlavnej obytnej stavby, zo strojového pletiva, výšky 1,450 m, vyhotovené v roku 1970, celkovej dĺžky 49,00 m. Konštrukcie, ktoré sa v plote nevyskytujú alebo neuvažujú, nie sú uvádzané.

Začiatok užívania: 1970. Vek: 2020 - 1970 = 50 rokov. Životnosť: 60 rokov.

Opotrebenie: $50 \text{ rokov} * 100 \% / 60 \text{ rokov} = 83,33 \%$

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplatenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body/MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	71,05 m ²	380	12,61 €/ m ²

Dĺžka plotu: 49,000 m
 Pohľadová plocha výplne: $(49,000 * 1,450)m = 71,05 m^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV - Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	ZAČIATOK UŽÍVANIA	VEK [V]	ZOSTATKOVÁ ŽIVOTNOSŤ [T]	ZÁKLADNÁ ŽIVOTNOSŤ [Z]	OPOTREBENIE [%]	TECHNICKÝ STAV [TS]
Obvodové oplatenie	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(71,05m^2 * 12,61 €/m^2) * 2,629 * 0,950$	2 237,66
Technická hodnota	$16,67 \% z 2 237,66 €$	373,02

2.2.2.7....Kopaná studňa prehĺbená.....

Ohodnocuje sa kopaná studňa, priemeru 1,0 m, celkovej hĺbky 8,000 m, vyhotovená v roku 1970 na pozemku hlavnej stavby. Začiatok užívania: 1970. Základná životnosť: 100 rokov.

Vek: 2020 - 1970 = 50 rokov. Opotrebenie vonkajšej úpravy: $50 \text{ rokov} * 100\% / 100 \text{ rokov} = 50,0 \%$

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Typ: kopaná
 Hĺbka: 8 m
 Priemer: 1000 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$
 Rozpočtový ukazovateľ:
 do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV - Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	ZAČIATOK UŽÍVANIA	VEK [V]	ZOSTATKOVÁ ŽIVOTNOSŤ [T]	ZÁKLADNÁ ŽIVOTNOSŤ [Z]	OPOTREBENIE [%]	TECHNICKÝ STAV [TS]
Kopaná studňa	1970	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m}) * 2,629 * 0,950$	2 135,61
Technická hodnota	$50,00 \% z 2 135,61 \text{ €}$	1 067,81

2.2.2.8....Narážaná studňa - prehĺbenie.....

Ohodnocuje sa narážaná studňa - prehĺbenie, priemeru 80 mm, celkovej hĺbky 12,00 m, vyhotovená v roku 1975 na pozemku hlavnej stavby. Začiatok užívania: 1975.

Vek: 2020 - 1975 = 45 rokov. Základná životnosť: 50 rokov.

Opotrebenie vonkajšej úpravy: $45 \text{ rokov} * 100 \% / 50 \text{ rokov} = 90,00 \%$

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 80 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$
Rozpočtový ukazovateľ: 47,63 €/m

TECHNICKÝ STAV - Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	ZAČIATOK UŽÍVANIA	VEK [V]	ZOSTATKOVÁ ŽIVOTNOSŤ [T]	ZÁKLADNÁ ŽIVOTNOSŤ [Z]	OPOTREBENIE [%]	TECHNICKÝ STAV [TS]
Narážaná studňa - prehĺbenie	1975	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} * 12\text{m}) * 2,629 * 0,950$	1 427,50
Technická hodnota	$10,00 \% z 1 427,50 \text{ €}$	142,75

2.2.2.9....Prípojka vody z verejného vodovodu.....

Ohodnocuje sa prípojka vody, celkovej dĺžky 12,00 m, vyhotovená v roku 1996 s napojením na verejný vodovod. Celková životnosť vonkajšej úpravy je 60 rokov.

Začiatok užívania : 1996. Vek : 2020 - 1996 = 24 rokov. Základná životnosť: 60 rokov.

Opotrebenie vonkajšej úpravy : $24 \text{ rokov} * 100 \% / 60 \text{ rokov} = 40,00 \%$

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

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

Počet merných jednotiek : 12,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV - Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	ZAČIATOK UŽÍVANIA	VEK [V]	ZOSTATKOVÁ ŽIVOTNOSŤ [T]	ZÁKLADNÁ ŽIVOTNOSŤ [Z]	OPOTREBENIE [%]	TECHNICKÝ STAV [TS]
Prípojka vody z verejného vodovodu	1996	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,00 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,950$	1 243,48
Technická hodnota	$60,00 \% z 1 243,48 \text{ €}$	746,09

2.2.2.10...Prípojka kanalizácie do vlastnej žumpy.....

Ohodnocuje sa prípojka kanalizácie celkovej dĺžky 16,00 m vyhotovená v roku 1996, s napojením do vlastnej kanalizačnej žumpy. Celková životnosť úpravy je 60 rokov.

Začiatok užívania : 1996. Vek: 2020 - 1996 = 24 rokov. Základná životnosť: 60 rokov.

Opotrebenie vonkajšej úpravy : $24 \text{ rokov} * 100 \% / 60 \text{ rokov} = 40,00 \%$

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové

Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 16,000 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV - Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	ZAČIATOK UŽÍVANIA	VEK [V]	ZOSTATKOVÁ ŽIVOTNOSŤ [T]	ZÁKLADNÁ ŽIVOTNOSŤ [Z]	OPOTREBENIE [%]	TECHNICKÝ STAV [TS]
Prípojka kanalizácie do vlastnej žumpy	1996	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,950$	2 838,42
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 2\,838,42 \text{ €}$	1 703,05

2.2.2.11...Prípojka plynu z verejného STL plynovodu.....

Ohodnocuje sa prípojka zemného plynu celkovej dĺžky 4,0 m, vyhotovená v roku 1996 s napojením na verejný STL plynovod. V ohodnocovanej hlavnej stavbe zemný plyn sa nepoužíva. Začiatok užívania: 1996. Vek: 2020 - 1996 = 24 rokov.

Základná životnosť: 50 rokov. Opotrebenie vonkajšej úpravy: $24 \text{ rokov} * 100 \% / 50 \text{ rokov} = 48,0 \%$

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod

Kód KS: 2221 Miestne plynovody

Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)

Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 4,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV - Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	ZAČIATOK UŽÍVANIA	VEK [V]	ZOSTATKOVÁ ŽIVOTNOSŤ [T]	ZÁKLADNÁ ŽIVOTNOSŤ [Z]	OPOTREBENIE [%]	TECHNICKÝ STAV [TS]
Prípojka plynu	1996	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,950$	140,96
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 140,96 \text{ €}$	73,30

2.2.2.12...Prípojka elektrickej energie.....

Ohodnocuje sa prípojka elektrickej energie, celkovej dĺžky 8,00 m, s napojením na sekundárnu sieť nn. vyhotovená v roku 1970, na pozemku hlavnej stavby. Celková životnosť úpravy je 60 rokov. Začiatok užívania: 1970. Vek: 2020 - 1970 = 50 rokov.

Základná životnosť: 60 rokov. Opotrebenie vonkajšej úpravy: $50 \text{ rokov} * 100 \% / 60 \text{ rokov} = 83,33 \%$

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.d) kábelová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
 Počet merných jednotiek: 8,000 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$
TECHNICKÝ STAV - Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	ZAČIATOK UŽÍVANIA	VEK [V]	ZOSTATKOVÁ ŽIVOTNOSŤ [T]	ZÁKLADNÁ ŽIVOTNOSŤ [Z]	OPOTREBENIE [%]	TECHNICKÝ STAV [TS]
Prípojka elektrickej energie	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,629 * 0,950$	192,41
Technická hodnota	16,67 % z 192,41 €	32,07

2.2.2.13..Vodomerná šachta betónová.....

Na pozemku dvora obytnej stavby sa nachádza vodomerná šachta na prípojke vody z verejného vodovodu, celkového objemu 4,03 m³, vyhotovená v roku 1996. Celková životnosť vonkajšej úpravy je 50 rokov. Rok výstavby: 1996. Vek: 2020-1996 = 24 rokov. Základná životnosť: 50 rokov. Opotrebenie vonkajšej úpravy: 24 rokov * 100 % / 50 rokov = 48,0 %

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $(1,600 * 1,800 * 1,400) \text{ m} = 4,03 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV - Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	ZAČIATOK UŽÍVANIA	VEK [V]	ZOSTATKOVÁ ŽIVOTNOSŤ [T]	ZÁKLADNÁ ŽIVOTNOSŤ [Z]	OPOTREBENIE [%]	TECHNICKÝ STAV [TS]
Vodomerná šachta	1996	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,03 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,950$	2 559,26
Technická hodnota	52,00 % z 2 559,26 €	1 330,82

2.2.2.14....Spevnené plochy a chodníky betónové.....

Ohodnocujú sa spevnené plochy a chodníky dvora hlavnej obytnej stavby, celkovej výmery 17,40 m², vyhotovená v roku 1996, na pozemku hlavnej stavby. Celková životnosť úpravy je 60 rokov. Začiatok užívania: 1976. Vek : 2020 - 1976 = 44 rokov. Základná životnosť: 60 rokov. Opotrebenie vonkajšej úpravy: 44 rokov * 100% / 60 rokov = 73,33 %

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: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: 17,40 m² ZP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV - Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	ZAČIATOK UŽÍVANIA	VEK [V]	ZOSTATKOVÁ ŽIVOTNOSŤ [T]	ZÁKLADNÁ ŽIVOTNOSŤ [Z]	OPOTREBENIE [%]	TECHNICKÝ STAV [TS]
Spevnené plochy	1976	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 0,950$	375,04
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 375,04 \text{ €}$	100,02

2.2.2.15...Podzemná pivnica.....

Ohodnocuje sa podzemná pivnica, obostavaného priestoru $6,34 \text{ m}^3$, vyhotovená v roku 1975, na pozemku hlavnej stavby. Celková životnosť úpravy je 60 rokov.

Začiatok užívania: 1975. Vek : $2020 - 1975 = 45$ rokov. Základná životnosť: 60 rokov.

Opotrebenie vonkajšej úpravy: $45 \text{ rokov} * 100 \% / 60 \text{ rokov} = 75,0 \%$

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.c) Tehelná, betónová so zvislými stenami nad 0.7 m výšky a klenutým stropom

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3620/30,1260 = 120,16 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$

Počet merných jednotiek: $(1,600 * 2,200 * 1,800) \text{ m} = 6,34 \text{ m}^3 \text{ vOP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV - Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	ZAČIATOK UŽÍVANIA	VEK [V]	ZOSTATKOVÁ ŽIVOTNOSŤ [T]	ZÁKLADNÁ ŽIVOTNOSŤ [Z]	OPOTREBENIE [%]	TECHNICKÝ STAV [TS]
Podzemná pivnica	1975	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,34 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 120,16 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,629 * 0,950$	1 902,67
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 1 902,67 \text{ €}$	475,67

2.2.4..REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY...

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom prízemný - súpisné číslo 373	121 529,06	34 745,16
Drobné stavby		
Letná kuchyňa murovaná	5 650,53	1 883,32
Hospodárska budova - chliev	5 789,65	965,13
Prístrešok kovový pri letnej kuchyni	2 444,41	977,76
Celkom za Drobné stavby	13 884,59	3 826,21
Ploty		
Obvodové oplatenie uličné	3 840,25	640,17
Obvodové oplatenie bočné	2 237,66	373,02
Celkom za Ploty	6 077,91	1 013,19
Studne		
Kopaná studňa	2 135,61	1 067,81
Narážaná studňa - prehĺbenie	1 427,50	142,75
Celkom za Studne	3 563,11	1 210,56
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody z verejného vodovodu	1 243,48	746,09
Prípojka kanalizácie	2 838,42	1 703,05
Prípojka plynu z verejného stl plynovodu	140,96	73,30
Prípojka elektrickej energie	192,41	32,07
Vodomerňa šachta betónová	2 559,26	1 330,82
Spevnené plochy a chodníky zo zámkových dlaždíc	375,04	100,02
Podzemná pivnica	1 902,67	475,67
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 252,24	4 461,02
Celkom:	154 306,91	45 256,14

2.3...STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....

2.3.1....Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici blízko centra zastavaného územia, ale na kraji obytnej zóny obce Tešedíkovo. Umiestnená je blízko štátnej cesty č. II/573 Šaľa - Kolárovo, ktorá tvorí hlavný dopravný ťah medzi uvedenými mestami. Parkovacie plochy neprináležia k ohodnocovanému objektu. Ďalej parkovanie je možné na priestranstvách na okolí ohodnocovaného objektu. Pozemok, na ktorom sa nachádza ohodnocovaná stavba je blízko centra zastavaného územia obce Tešedíkovo, ale na juhozápadnom okraji obce. Prístup na pozemok ohodnocovanej obytnej stavby z verejného priestranstva miestnej komunikácie, je možný po pozemku s číslom parcely 1147/3, ktorý tvorí majetok terajšieho vlastníka rodinného domu, v podiele 1/1 k celku zhodne. Polohu obytnej stavby vzhľadom k centru, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím, ako spádovú do centra, v obytnej zóne, zastavaného územia obce Tešedíkovo.

2.3.2....Analýza využitia nehnuteľnosti:

Jedná sa o prizemnú stavbu, dokončeného rodinného domu, kde sú umiestnené priestory obytné, určené na užívanie na účely bývania, potrebné k nerušenému užívaniu stavby. V čase miestnej ohliadky priestory predmetnej stavby rodinného domu boli užívané na účely bývania, na ktoré bola stavba pôvodne vybudovaná. Stavbu uvedeného objektu, kde je umiestnený ohodnocovaný bytový priestor, jednogeneračný byt s príslušenstvom a obslužnými priestormi je možno považovať za rodinný dom. Predajne, alebo iné prevádzkové priestory v čase miestnej ohliadky, v obytnom dome sa nenachádzali. Ohodnocovaný obytný objekt je vo výbornom, stavebno-technickom stave po odovzdaní do užívania v roku 1922.

2.3.3...Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä vecné bremená a tarchy:

Rodinný dom, v ktorom sa nachádza uvedený bytový priestor je v súčasnej dobe po dokončení a je určený na obytné účely. Na okolí predmetnej obytnej stavby sa nachádzajú objekty individuálnej bytovej výstavby, ale v blízkosti aj objekty hromadnej bytovej výstavby, v centre obce. V obci Tešedíkovo okrem obytných domov na hlavnej pozemnej komunikácii mesta, ktorá je vzdialená na 500 m sú vybudované objekty základnej občianskej vybavenosti.

V časti „C-tarchy listu o vlastníctve č. 665 zo dňa 06.08.2020 je uvedené:

- Záložné právo v prospech VÚB, a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva reg.č.:001/298516/17-002/000 k nehnuteľnostiam - pozemok registra C KN parc.č.151/1, 151/2, 151/10, stavba - rodinný dom so súpisným číslom 373 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 151/1 podľa č.V-2877/2017 zo dňa 14.12.2017.
- 4 Exekútorický úrad so sídlom Kalvínske námestie 2, 934 01 Levice, Mgr. Mária Ághová - Exekučný príkaz č. 401EX 91/20 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 20.05.2020 v prospech Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026 na pozemok registra C KN parc.č. 151/1, 151/2, 151/10, rodinný dom s.č. 373 na pozemku registra C KN s parc.č. 151/1 v podiele 1/1 - Z-1123/2020 - č.z. 248/20.
- 4 Exekútorický úrad so sídlom Kalvínske námestie 2, 934 01 Levice, Mgr. Mária Ághová - Exekučný príkaz č. 401EX 864/19 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 20.05.2020 v prospech Dôvera zdravotná poisťovňa a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436 na pozemok registra C KN parc.č. 151/1, 151/2, 151/10, rodinný dom s.č. 373 na pozemku registra C KN s parc.č. 151/1v podiele 1/1 - Z-1219/2020 - č.z. 276/20.

2.3.4...METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....

2.3.4.1.. STAVBY - PRIEMERNÝ KOEFICIENT POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE : 0,360

(Tabuľka č.7., Metodika Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity - Metodika všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb na strane č.33. pre "Obytné stavby" v ostatných obciach - ako je obec Tešedíkovo, ktorá je obec v blízkosti hlavného mesta SR Bratislavy, hodnota 0,360 vzhľadom na blízkosť významných okresných miest Šaľa, Nových Zámkov a Galanty je primerane zvýšená hodnota z intervalu uvedeného v odbornej literatúre "0,200-0,300"! Okrem toho ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza blízko centra obce. Umiestnenie stavby v obytnej zóne obce je možno charakterizovať, ako veľmi výhodné v tichom prostredí v podstate bez nerušivých vplyvov. Z uvedeného dôvodu, ako aj so zreteľom na ponukové ceny podobných stavieb na realitnom trhu v obci Tešedíkovo bol stanovený základný koeficient polohovej diferenciacie tak, ako je uvedené vyššie.)

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,360 + 0,720)	1,080
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,720
III. trieda	Priemerný koeficient	0,360
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,198
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,360 - 0,324)	0,036

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PD}	Váha v_i	Výsledok $k_{PD} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	0,720	13	9,36
2	Poloha nehnuteľností v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,360	30	10,80
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,360	8	2,88
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,080	7	7,56
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,720	6	4,32
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,360	10	3,60
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,080	9	9,72
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,720	6	4,32
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,360	5	1,80
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,080	6	6,48
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,720	7	5,04
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,360	7	2,52
13	Obč. vybav.(úrad, škola, zdravotn., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,360	10	3,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,360	8	2,88
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,720	9	6,48
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ. rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,360	8	2,88
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,360	7	2,52
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,036	4	0,14
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,360	20	7,20
	Spolu			180	94,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

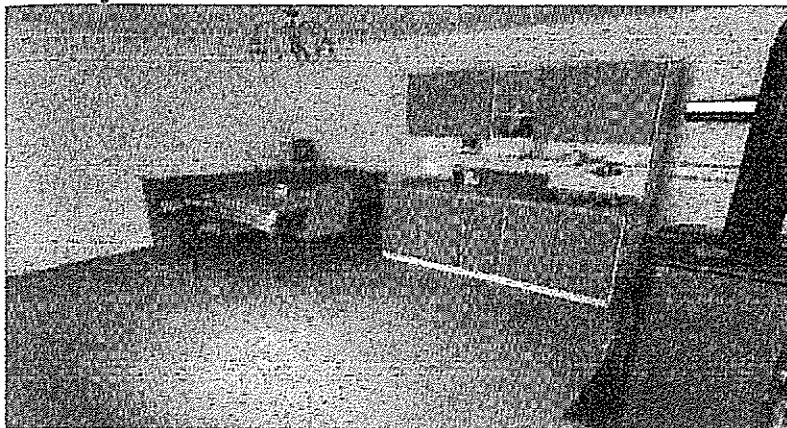
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 94,1 / 180$	0,523
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH \cdot k_{PD} = 45\,256,14 \text{ €} \cdot 0,523$	23 668,96 €

2.5.....POROVNÁVACIA METÓDA.....

Počet MJ stavieb - úžitková plocha stavby : 180,380 m²

2.5.1.....ZOZNAM POROVNÁVANÝCH STAVIEB.....

Predaj rodinného domu



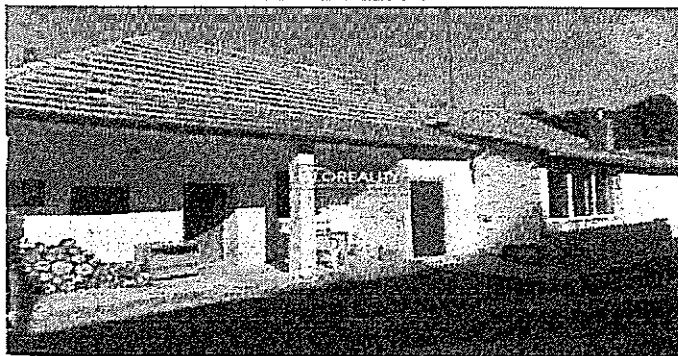
.....59 000,- €

- Typ: Predaj
- Druh: Rodinný dom
- Stav: Pôvodný stav
- Plocha pozemku: 672 m²
- Cena za m²: 87,80 €/m²
- ID inzerátu: 4077594

Ponúkame na predaj útulný rodinný dom v tichej lokalite obce Tešedíkovo. Dom pozostáva z dvoch obytných miestností a veľkej priestrannej kuchyne, priestrannej vstupnej verandy, kúpeľne s WC, veľká chodba s výstupom na dvor a komora. K rodinnému domu je prístupná aj garáž. Celková výmera pozemku je 672 m². Kúpou ihneď voľný. Premeňte svoje predstavy o bývaní. Dom prešiel čiastočnou rekonštrukciou, menené boli pôvodné okná na plastové. V dome sa nachádza plynové kúrenie aj krbové kachle, vodu ohrieva nový bojler. Obec Tešedíkovo disponuje s plnou občianskou vybavenosťou – potraviny, škôlka, školy (s aj m), lekáreň, zdravotnícke zariadenie, pošta. Nachádza sa len pár minút od mesta Šaľa a Galanta.

Cena zahŕňa právny servis a vypracovanie zmlúv súvisiacich s prevodom vlastníctva bytov, zabezpečíme bezplatne spoluprácu finančného poradcu pri financovaní Vášho budúceho domova, ktorý pre Vás pripraví finančné riešenia na mieru.

HALO reality - Predaj, rodinný dom Tešedíkovo, Ul. Cintorínska EXKLUZÍVNE HALO REALITY



.....54 990,- €

- Typ: Predaj
- Druh: Rodinný dom
- Stav: Čiastočná rekonštrukcia
- Zast. plocha: 140 m²
- Plocha pozemku: 1364 m²
- Cena za m²: 392,79 €/m²
- ID inzerátu: 3953215

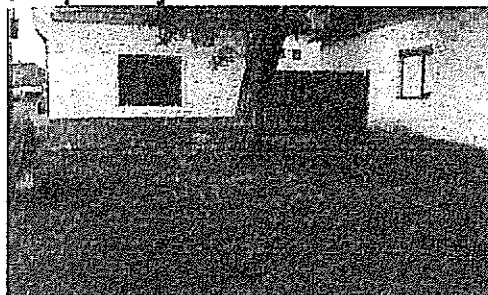
Ponúkame na predaj trojizbový rodinný dom s podkrovm, ktorý sa nachádza na pozemku s výmerou 1364 m² v obci Tešedíkovo, okres Šaľa. Dom s obýtnou plochou 98m², dispozične pozostáva zo vstupnej chodby, kuchyne, troch obytných izieb, kúpeľne so sprchovým kútom a toaletou. Dom prechádza rekonštrukciou, vymenené plastové okná a vstupné dvere, plávajúce podlahy, dlažba, vnútorná fasáda, maľovka. V dome je plynové gamatky, vykurovacie kachle a elektrický bojler. Súčasťou domu je kuchynská linka s kombinovaným sporákom. IS pripojky (voda, plyn, elektrika 220V, 380V, kanalizácia). Na pozemku sa nachádza záhrada, ktorú je možné využiť podľa osobitných potrieb. Súčasťou ceny je strešná krytina, ktorá je k dispozícii na pozemku. Obec Tešedíkovo má dobrú občiansku vybavenosť, ako napr. škola, škôlka, potraviny, lekáreň, pošta alebo autobusová zastávka. Neďaleké mestá sú Šaľa, Galanta, Nitra, Sereď. Na dome nie je žiadna ťarcha a je kúpou voľný.

V prípade záujmu vám vieme zabezpečiť znalecký posudok a hypotekárny úver priamo u nás.

Link na video obhliadku: <https://youtu.be/JEa6vzJ18yM> Energetická trieda G.

Blíže informácie Vám radi poskytneme na telefónnom čísle 0948 636 900 alebo na jozefbozenik@haloreality.sk. ID ponuky: SA-50151

Na predaj domček v obci Tešedíkovo okres Šaľa



.....32 000,-€

- CENA : 32 000 €
- 507,93 €/m²
- HYPOTÉKA od 101 EUR/mesiac (Chcem porovnanie)
- LOKALITA Tešedíkovo
- ULICA Tešedíkovo
- AKTUALIZÁCIA: 5.8.2020 21:52:37
- ZASTAVANÁ PLOCHA 63 m²
- ÚŽITKOVÁ PLOCHA 63 m²
- POZEMOK 233 m²
- VÝŤAH Nie
- BALKÓN / LOGGIA Nie
- PIVNICA Nie
- KATEGÓRIA Garsónka / predaj
- www.topreality.sk/id7295927

Ponúkame Vám na predaj rodinný dom v obci Tešedíkovo okres Šaľa. Dom je pôvodnom stave s obytnou plochou 63 m². Pozostáva z kuchyne, kúpeľne a jednej izby. Výmera pozemku je 233 m². Nehnuteľnosť je vhodná na chalupu alebo pre menej člennú rodinu. V dome sú všetky inžinierske siete okrem kanalizácie. Domček sa nachádza v tichej lokalite, vedľa domu je obecný rybník. Obec disponuje s dobrou občianskou vybavenosťou. Naš hypotekárny poradca Vám bezplatne pomôže získať úver na kúpu danej nehnuteľnosti. Pre viac informácií rada odpoviem na telefónnom čísle 0918 111 289.

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY STAVBY

Názov	Predaj rodinného domu Tešedíkovo	Rodinný dom Tešedíkovo Ul. cintorínska	Domček v obci Tešedíkovo
Cena porovnateľného majetku [€]	59 000,00 (ponuková cena)	54 990,00 (ponuková cena)	32 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ² zastavanej plochy]	590,00	392,79	507,94
Hodnotenie faktorov			
Polohové faktory - Vzťah polohy obce k hlavnému mestu a atraktivita polohy	- 20,00 % horšie	+ 2,00 % lepšie	- 15,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - Vybavenosť stavby a konštrukčné vyhotovenie	- 20,00 % horšie	- 16,00 % horšie	- 18,00 % horšie
Ekonomické faktory - Dátum prevodu, možnosti budúceho zhodnotenia nehnuteľností a spôsob platby	- 20,00 % horšie	- 15,00 % horšie	+ 2,00 % lepšie
Spolu:	-60,00 %	-29,00 %	-31,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ² zastavanej plochy]	236,00	278,88	350,48
Priemerná porovnateľná hodnota			288,45 €/m² ZP

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² Zastavanej plochy]:

Predaj rodinného domu : $590,00 + 590,00 * (-0,200 - 0,200 - 0,200) = 236,00 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Rodinný dom Tešedíkovo, Ul. Cintorínska : $392,79 + 392,79 * (-0,150 + 0,0200 - 0,1600) = 278,88 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Domček v obci Tešedíkovo : $507,94 + 507,94 * (+0,0200 - 0,1500 - 0,1800) = 350,48 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² ZP]:

$(236,00 + 278,88 + 350,48) / 3 = 288,45 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		288,45 €/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH _s = 180,380 m ² UP * 288,45 €/m ² ZP	52 030,61 €

2.5.2..... VÝBER VHODNEJ METÓDY.....

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	23 668,96
Porovnávacia metóda	52 030,61

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb a pozemkov

bola použitá metóda polohovej diferenciacie **VŠH stavieb = 49 954,33 €****2.6.1.....HODNOTA POZEMKU STANOVENÁ POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU.....****2.6.1.1.....ZÁHRADA, ZASTAVANÁ PLOCHA A NÁDVORIE - PODĽA LISTU VLASTNÍCTVA.....**

.....číslo parcely 151/1, 151/2, 151/10, katastrálne územie Tešedíkovo

Ohodnocujú sa pozemky rodinného domu označené, ako záhrada, zastavaná plocha a nádvorie so súpisným číslom 373, v zastavanom území sídelného útvaru obce Tešedíkovo. Katastrálne územie : Tešedíkovo. Obec : Tešedíkovo

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera podielu [m²]
151/1	zastavaná plocha a nádvorie	524	524,00	1/1	524,00
151/2	záhrada	589	589,00	1/1	589,00
151/10	záhrada	78	78	1/1	78,00
Spolu výmera					1 191,00

Obec / mesto:

Šaľa

Východisková hodnota:

 $VH_{MI} = 75,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>centrá obcí do 5 000 obyvateľov</i>	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 <i>rodinné domy so štandardným vybavením</i>	1,05
k_p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>s možnosťou využitia hromadnej dopravy</i>	1,00
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha</i>	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) <i>dobrá vybavenosť</i>	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i> tvar pozemku, výmera pozemku</i>	1,85
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,85 * 1,00$	2,9545
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MI} = VH_{MI} * k_{PD} = 7,47 \text{ €/m}^2 * 2,9545$	22,07 €/m²

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcely číslo 151/1	$524,00 \text{ m}^2 * 22,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 564,68
parcely číslo 151/2	$589,00 \text{ m}^2 * 22,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 999,23
parcely číslo 151/10	$78,00 \text{ m}^2 * 22,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 721,46
Spolu		29 834,55

III.) Z Á V E R

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – prízemného Rodinného domu, so súpisným číslom 373, na pozemku s číslom parcely 151/1, prísľušenstva a pozemkov, s číslom parcely 151/1, 151/2 a 151/10 v katastrálnom území Tešedíkovo, na Ulici Salibská č. 373, v obci Tešedíkovo, okres : Šaľa.

3.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE :

Nehnuteľnosť : Rodinný dom v zastavanom území obce Tešedíkovo

Názov : Rodinný dom prízemný, Tešedíkovo

Adresa : Tešedíkovo, Ulica Salibská č. 373, okres: Šaľa

Vlastník : Šeres Peter rodený Šereš, Dlhá č. 125/2, 982 01 Tornaľa - Starňa
v podiele 1/1 k celku

Užívateľ : Šeres Peter rodený Šereš, Dlhá č. 125/2, 982 01 Tornaľa - Starná

Výpis z KN : List vlastníctva č. 665 zo dňa 06.08.2020

Hlavné stavby :

Názov	JKSO	Obstavaný priestor (m ³)	Zastavané plochy (m ²)	Počet podlaží
Rodinný dom prízemný		0,00	180,38	1
Letná kuchyňa murovaná		0,00	15,18	1
Hospodárska budova – chliev		0,00	20,48	1
Prístrešok kovový pri letnej kuchyni		0,00	14,56	1

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Zastavaná plocha a nádvorie	151/1	524,00
Záhrada	151/2	589,00
Záhrada	151/10	78,00

3.2....REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom prízemný – súpisné číslo 373	18 171,72
Drobné stavby	
Letná kuchyňa murovaná	984,98
Hospodárska budova - chliev	504,76
Pristrešok kovový pri letnej kuchyni	511,37
Spoľu za Drobné stavby	2 001,11
Ploty	
Obvodové oplatenie uličné	334,81
Obvodové oplatenie bočné	195,09
Spoľu za Ploty	529,90
Studne	
Kopaná studňa	558,46
Narážaná studňa - prehĺbenie	74,66
Spoľu za Studne	633,12
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody z verejného vodovodu	390,21
Prípojka kanalizácie	890,70
Prípojka plynu z verejného stl plynovodu	38,34
Prípojka elektrickej energie	16,77
Vodomerná šachta betónová	696,02
Spevnené plochy a chodníky zo zámkových dlaždíc	117,69
Podzemná pivnica	248,78
Spoľu za Vonkajšie úpravy	2 333,11
Spoľu stavby	23 668,96
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - list vlastníctva č. 665 - parcela číslo 151/1 (524 m ²)	11 564,68
Záhrada - list vlastníctva č. 665 - parcela číslo 151/2 (589 m ²)	12 999,23
Záhrada - list vlastníctva č. 665 - parcela číslo 151/10 (78 m ²)	1 721,46
Spoľu pozemky (.....1 191,00 m²)	26 285,37
Všeobecná hodnota celkom	49 954,33
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	50 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiattisíc Eur	
<i>SKK</i>	<i>1 506 300,00</i>

3.3... OTÁZKY A ODPOVEDE.....

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, prízemného Rodinného domu, so súpisným číslom 373, na pozemku s číslom parcely 151/1, príslušenstva a pozemkov, s číslom parcely 151/1, 151/2 a 151/10 v katastrálnom území Tešedíkovo, na Ulici Salibská č.373, v obci Tešedíkovo, okres: Šaľa za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

3.4 ...VŠEOBECNÁ HODNOTA - 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	23 668,96	-	52 030,61	26 285,37	-	-

3.5...ZNALCOM STANOVENÁ CENA - VŠEOBECNÁ HODNOTA MAJETKU.....STANOVENÁ METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....

Všeobecná hodnota nehnuteľností, prevádzkových stavieb s príslušenstvom bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 06.08.2020, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

Spolu VŠH PREPOČÍTANÁ NA Slovenské koruny (Sk)	1 506 300,00 Sk
Konverzný kurz SKK\EUR	30,1260

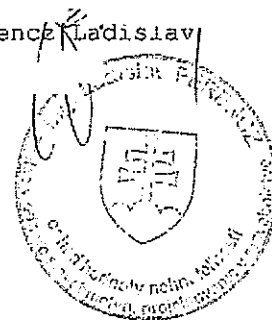
(Slovom : jeden milión päťstošesťtisíc tristo Slovenských korún)

Znalcom stanovená všeobecná hodnota : 50.000,- € [EUR]

(Slovom : päťdesiat tisíc Eur)

V Kolárove, dňa 31.08.2020

Vypracoval: Ing. Ferencz Ladislav



IV.) PRÍLOHY.....

k Znaleckému posudku č. 51/2020

- Objednávka znaleckého posudku
- List vlastníctva č. 665
- Kópia z katastrálnej mapy
- Letecká mapa záujmového územia obce Tešedíkovo
- Mapa širších vzťahov
- Potvrdenie obce o veku stavby rodinného domu
- Pôdorys prízemí rodinného domu - schematicky nakreslené
- Fotodokumentácia
- Fotodokumentácia
- Fotodokumentácia
- Fotodokumentácia
- Fotodokumentácia
- Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Ladislav Ferencz

V Bratislave, dňa 16.07.2020
Vybavuje: Mgr. Stanislava Strelková,
02/59490127

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40337

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

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
665	Šaľa	Tešedíkovo	Tešedíkovo

Pozemky – parcely registra „C“:

Parc.č.	Výmera	Druh pozemku
151/1	524	Zastavaná plocha a nádvorie
151/2	589	Záhrada
151/10	78	Záhrada

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/byt č.	Popis stavby
373	151/1	Rodinný dom	Rodinný dom

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Sereš Peter
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

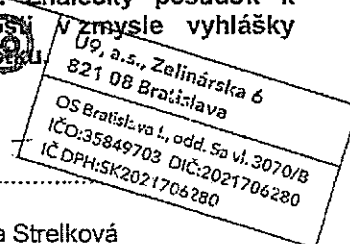
06.08.2020 o 10:00 hod.

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“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

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

S pozdravom

U9, a.s.
v z. Mgr. Stanislava Strelková



Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Šaľa

Obec: TEŠEDÍKOVO

Katastrálne územie: Tešedíkovo

Dátum vyhotovenia 06.08.2020

Čas vyhotovenia: 07:42:21

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 665

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
151/ 1	524	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
151/ 2	589	záhrada	4	1		
151/ 10	78	záhrada	4	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
373	151/ 1	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

4 Šereš Peter

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

Dražobná spoločnosť, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 350849 703 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na pozemky registra C KN parc.č. 151/1, 151/2, 151/10, a na rodinný dom s.č. 373 na pozemku registra C KN parc.č. 151/1 v podiele 1/1 - P-52/2020.

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva podľa č. V-2878/2017 zo dňa 21.12.2017.

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

Záložné právo v prospech VÚB, a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva reg.č.:001/298516/17-002/000 k nehnuteľnostiam - pozemok registra C KN parc.č.151/1, 151/2, 151/10, stavba - rodinný dom so súpisným číslom 373 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 151/1 podľa č.V-2877/2017 zo dňa 14.12.2017.

- 4 Exekútorický úrad so sídlom Kalvínske námestie 2, 934 01 Levice, Mgr. Mária Ághová - Exekučný príkaz č. 401EX 91/20 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 20.05.2020 v prospech Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026 na pozemok registra C KN parc.č. 151/1, 151/2, 151/10, rodinný dom s.č. 373 na pozemku registra C KN s parc.č. 151/1 v podiele 1/1 - Z-1123/2020 - č.z. 248/20.
- 4 Exekútorický úrad so sídlom Kalvínske námestie 2, 934 01 Levice, Mgr. Mária Ághová - Exekučný príkaz č. 401EX 864/19 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 20.05.2020 v prospech Dôvera zdravotná poisťovňa a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436 na pozemok registra C KN parc.č. 151/1, 151/10, rodinný dom s.č. 373 na pozemku registra C KN s parc.č. 151/1 v podiele 1/1 - Z-1219/2020 - č.z. 276/2

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Šaľa
Obec: TEŠEDIKOVO
Katastrálne územie: Tešedíkovo

126/5

126/1

6. august 2020 7:49

130/2

d
130/1

131

153/3

152/2

d
153/2

151/6

151/7

151/1

d
152/1

d
151/4

149/9

153/4°

153/5

d
149/7

154/1

153/6

153/7

151/5

151/3

151/2

154/3

150/6

154/4

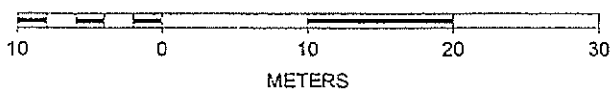
154/2

151/8

151/9

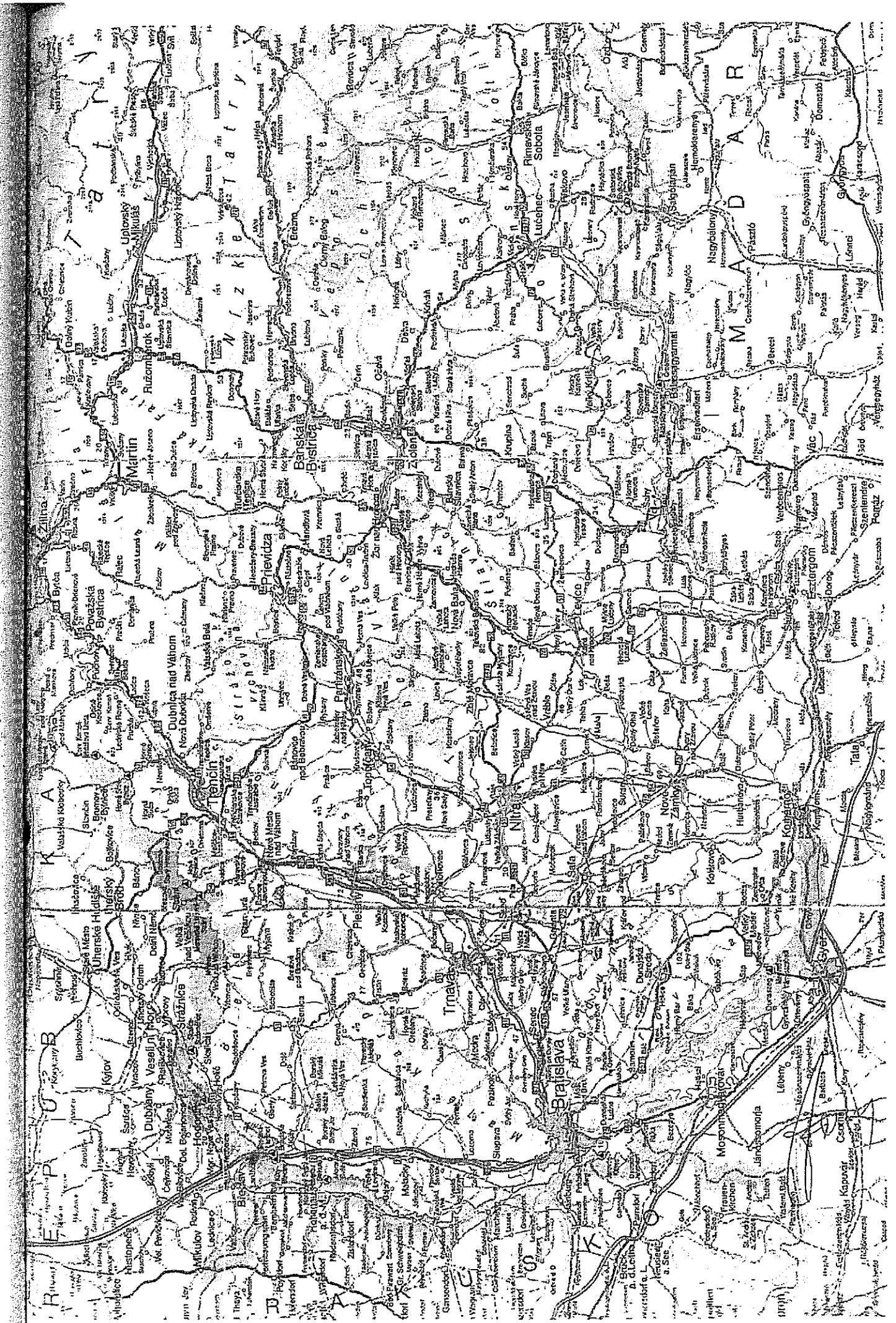
151/10

SCALE 1 : 500



A handwritten signature in the bottom right corner of the map.







OBEC TEŠEDÍKOVO

925 82 Tešedíkovo č. 860

Obecný úrad

Tel.: fax: 031/ 77 95 225, e-mail: tesedikovo@tesedikovo.sk

Číslo: 27/2017

Dátum: 5.9.2017

V E C

POTVRDENIE

Obec Tešedíkovo na základe čestných vyhlásení svedkov potvrdzuje, že rodinný dom na parcele č. 151/1 v katastrálnom území obce Tešedíkovo so súpisným číslom 373 bol užívaný od roku 1922 a prestavba rodinného domu bola vykonaná v roku 1974.

Potvrdenie sa vydáva pre účely ocenenia rodinného domu.

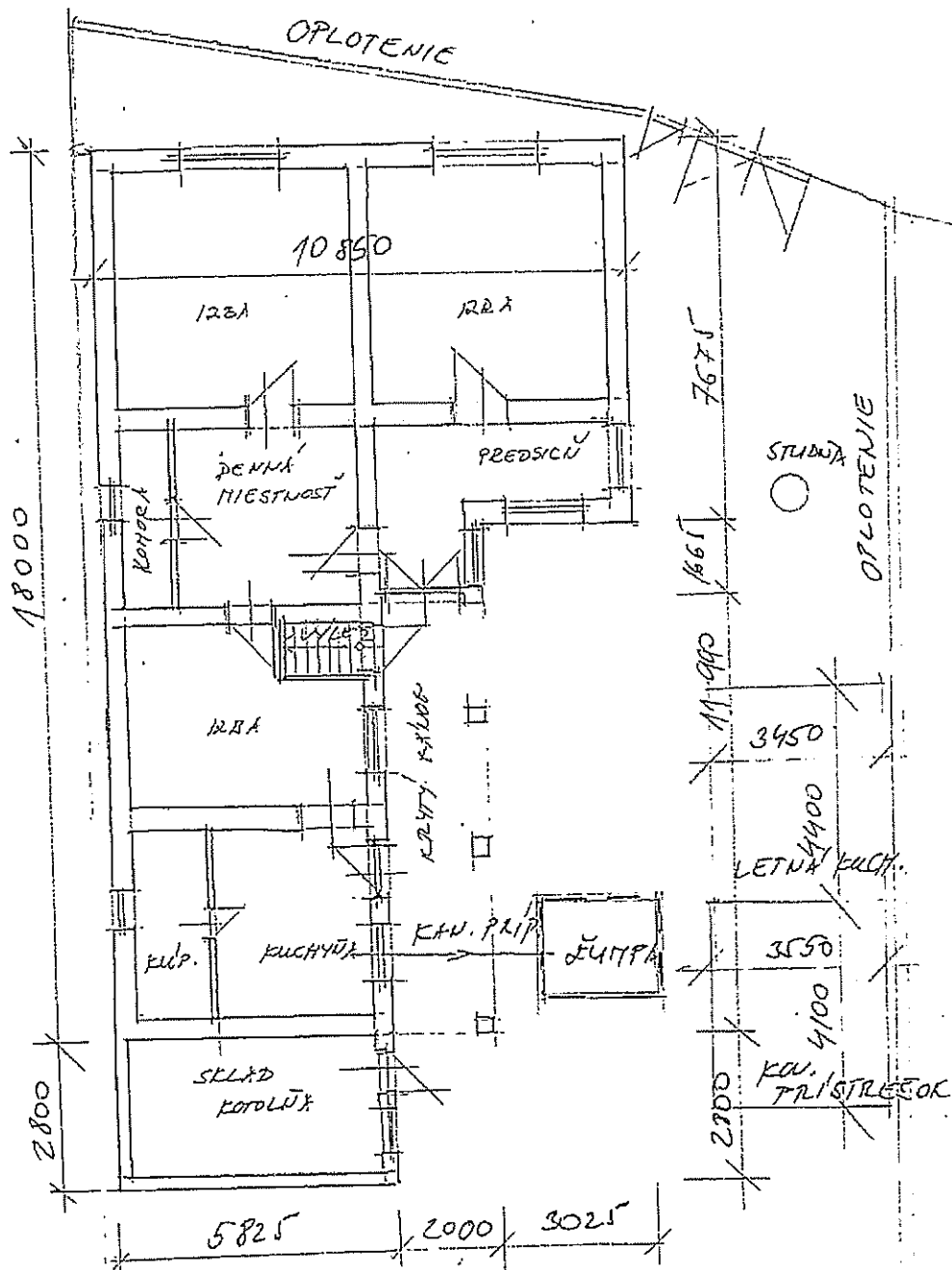


Gyula Borsányi
starosta obce

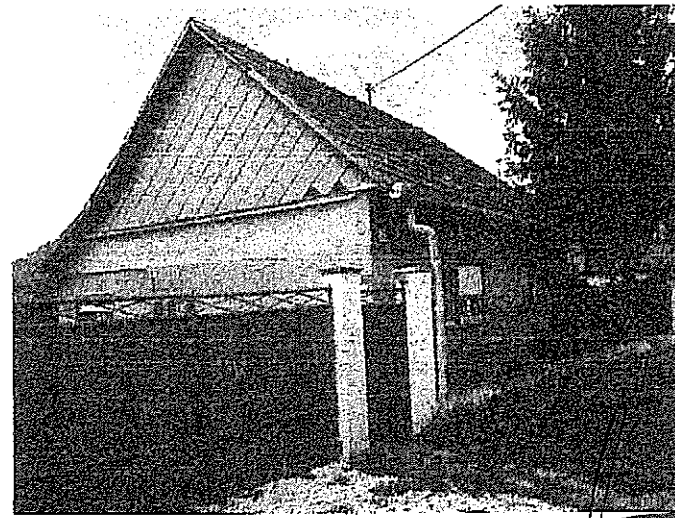
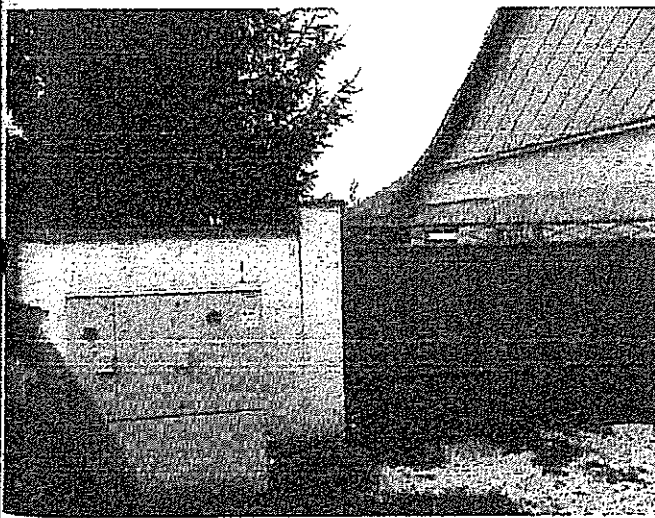
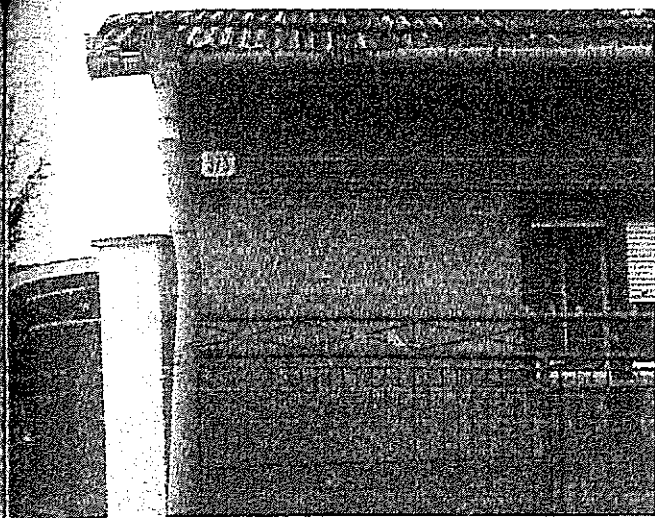
1 3
✓

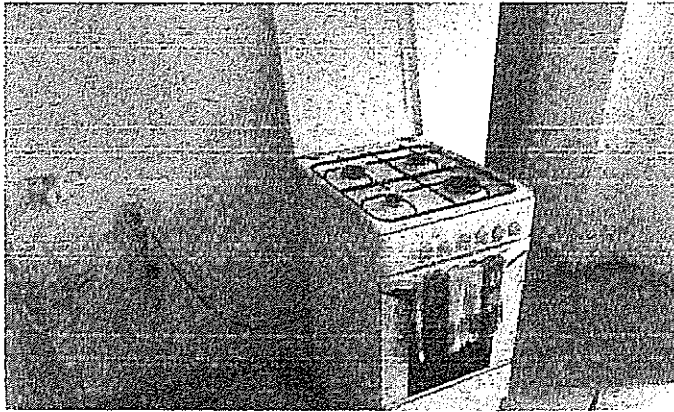
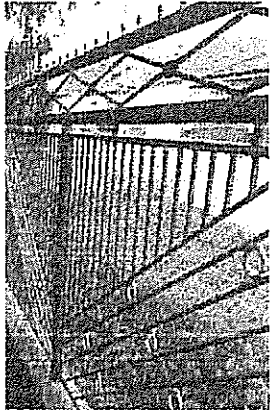
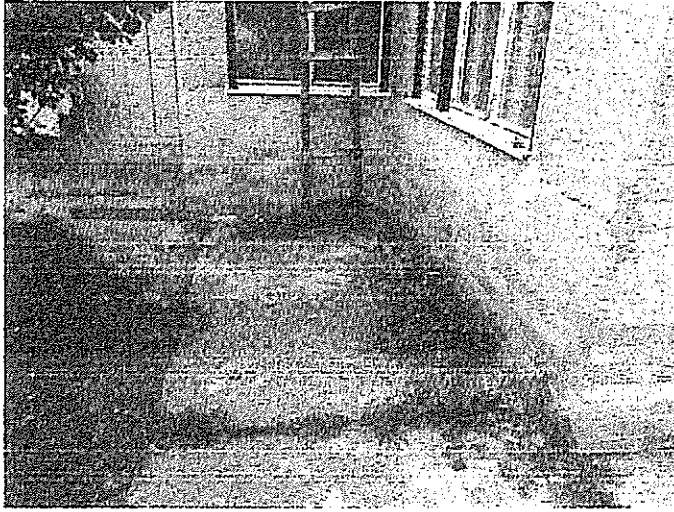
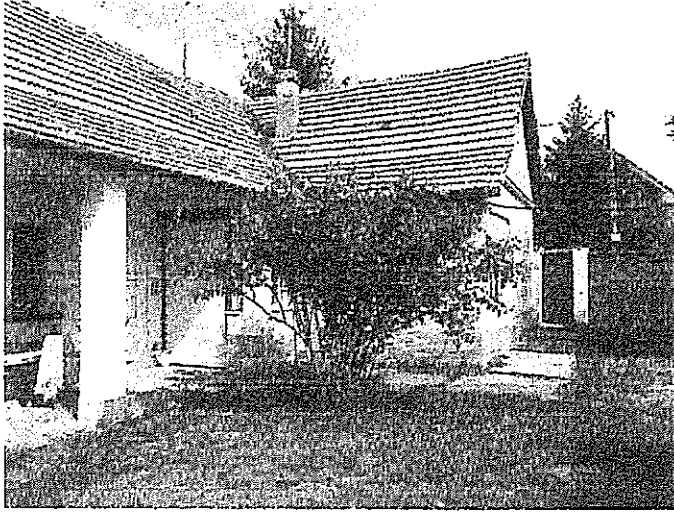
Vybavuje: G. Kováčsová
Tel.: 031/ 77 95 411

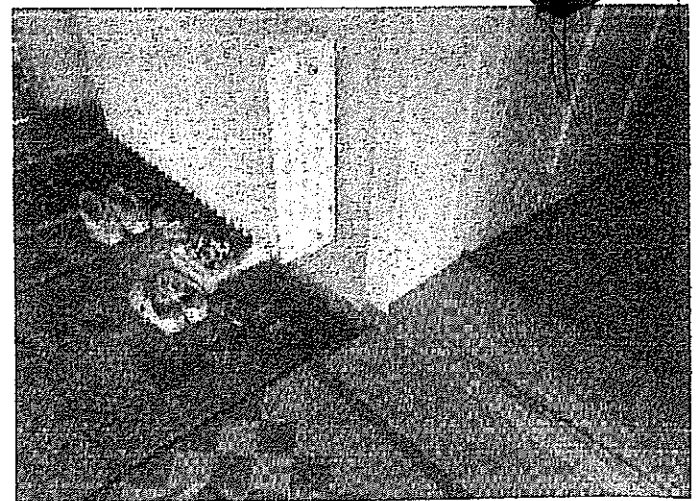
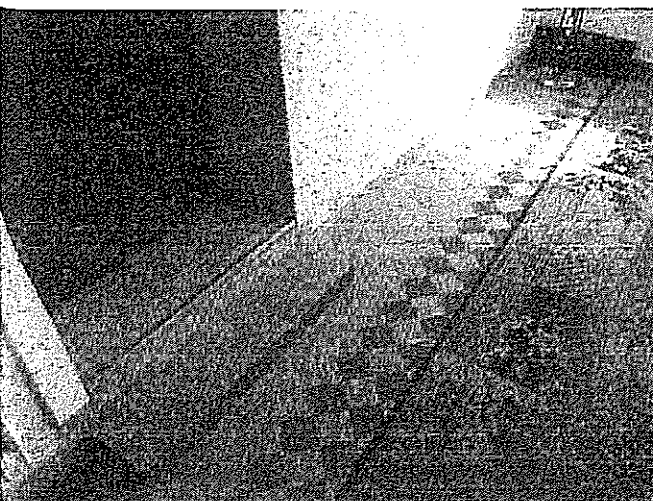
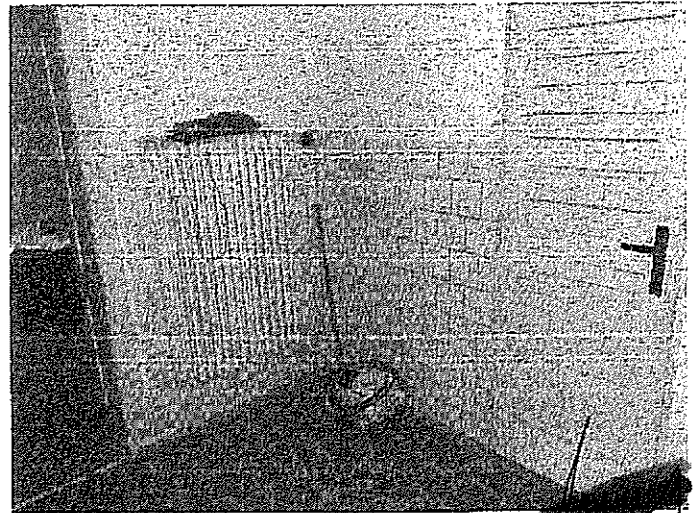
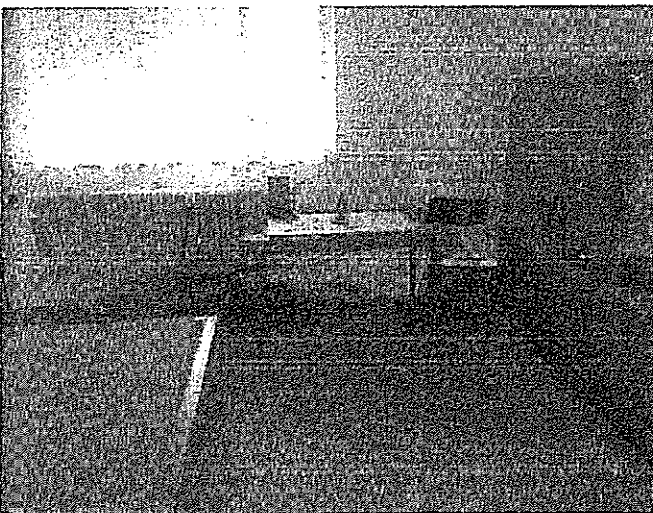
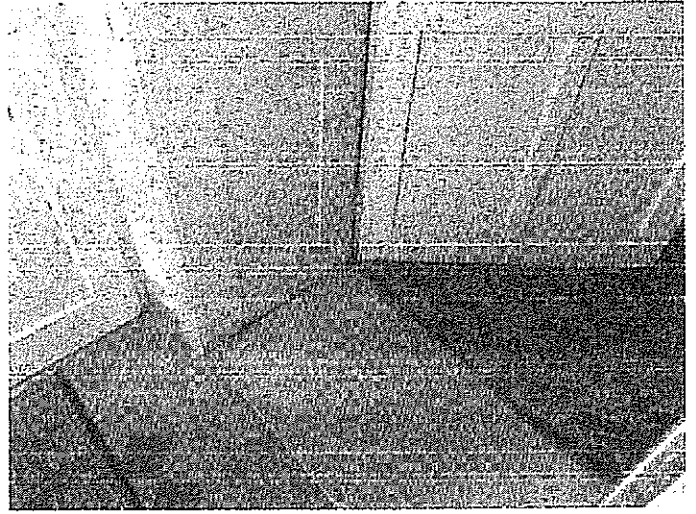
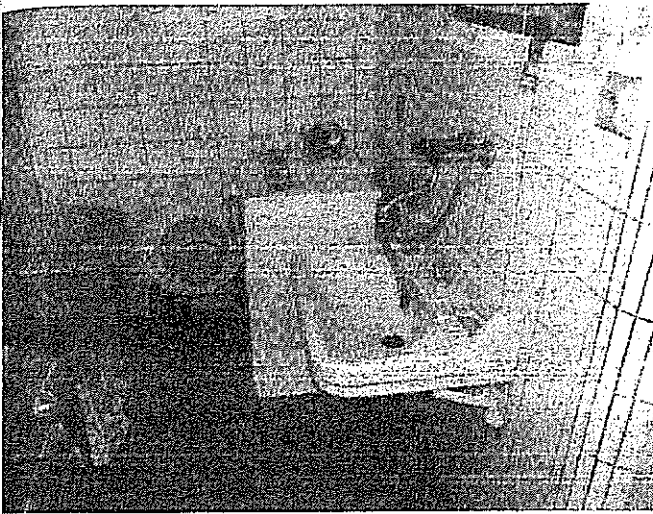
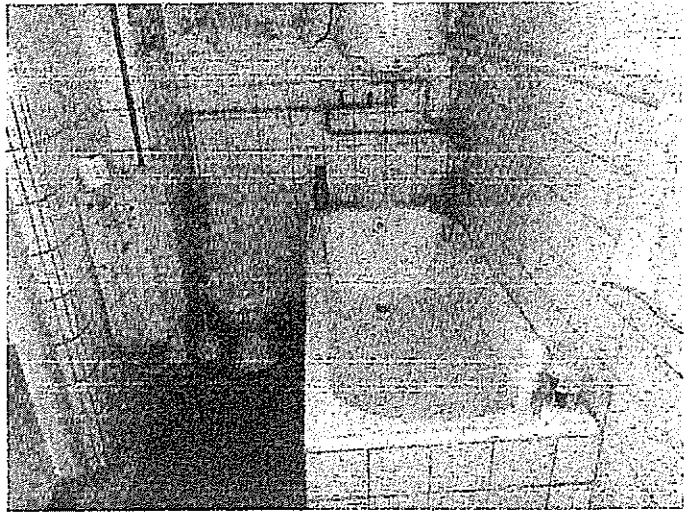
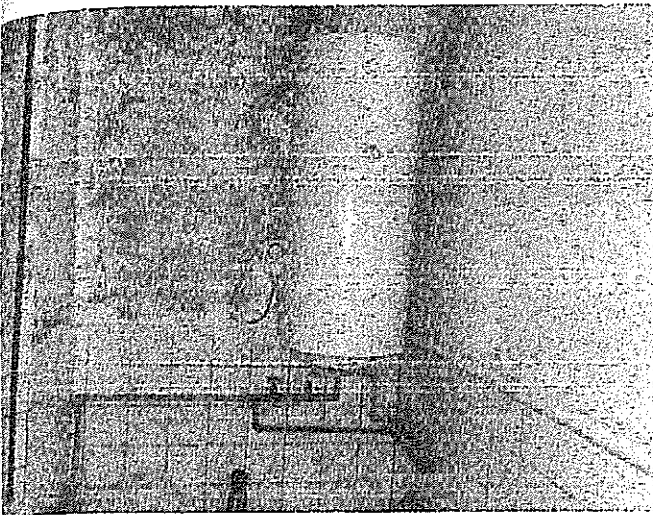
[Handwritten signature]

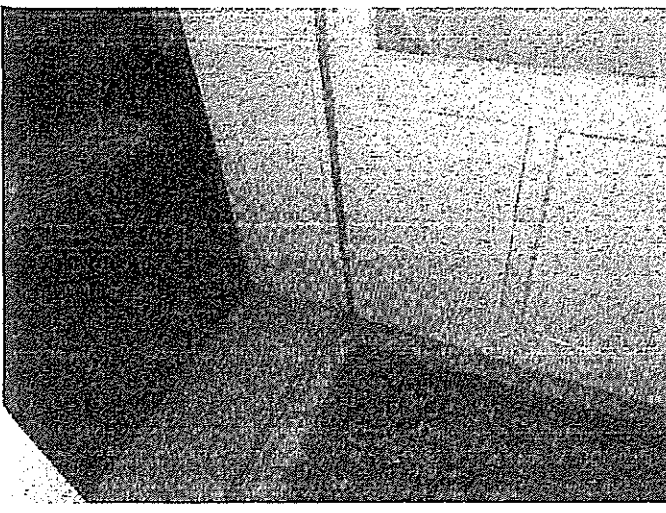
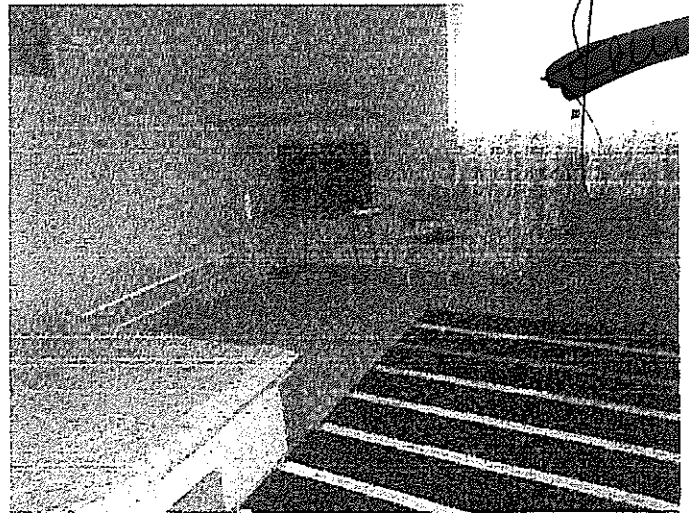
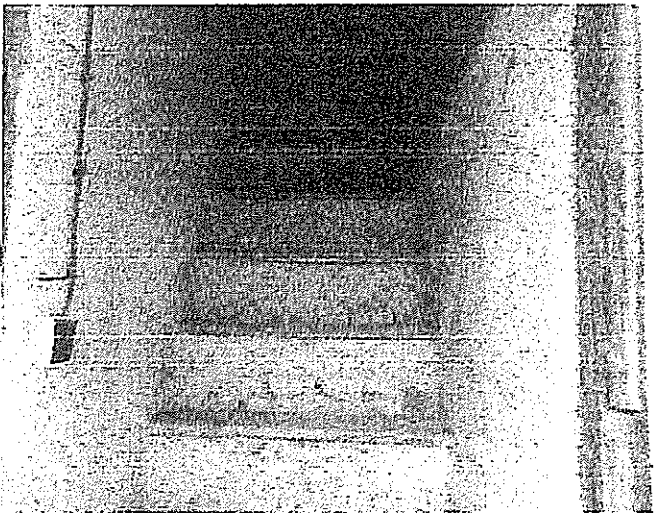
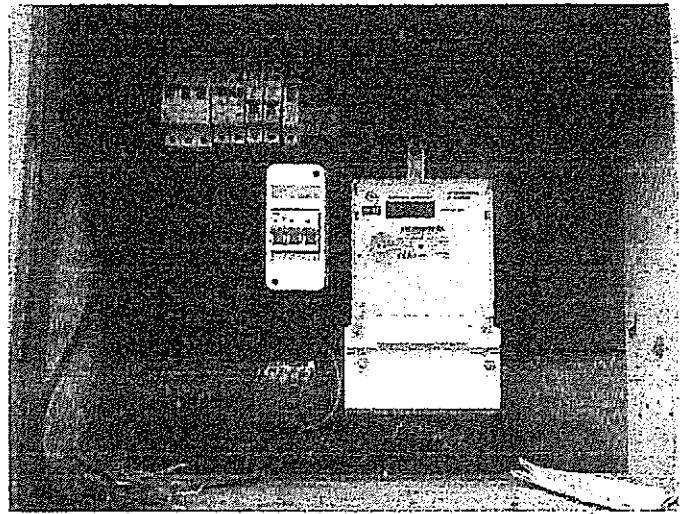
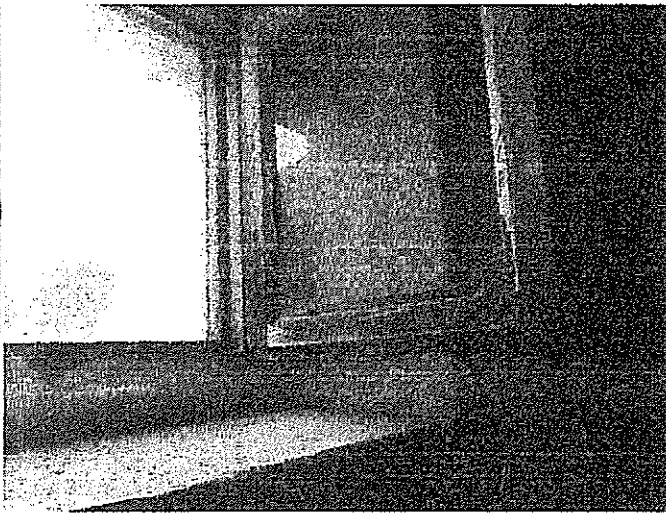
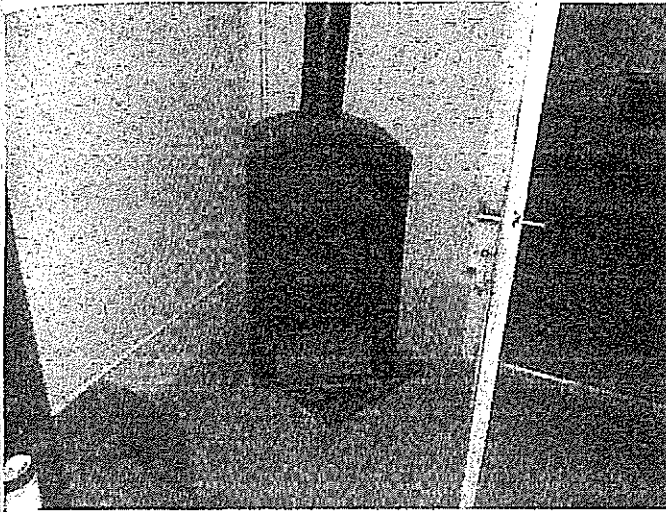


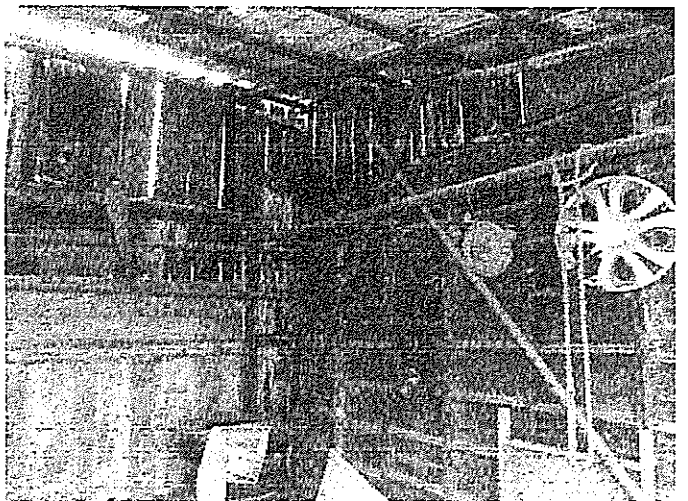
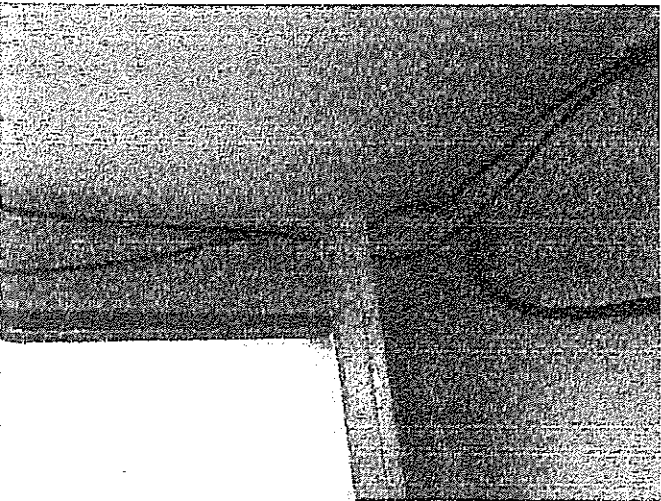
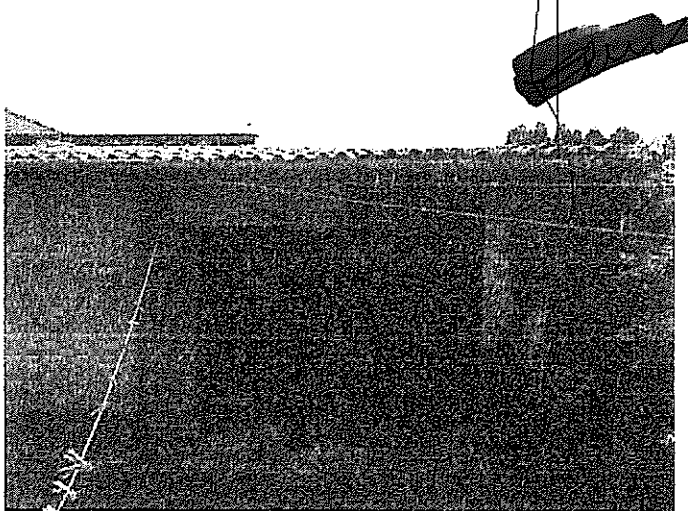
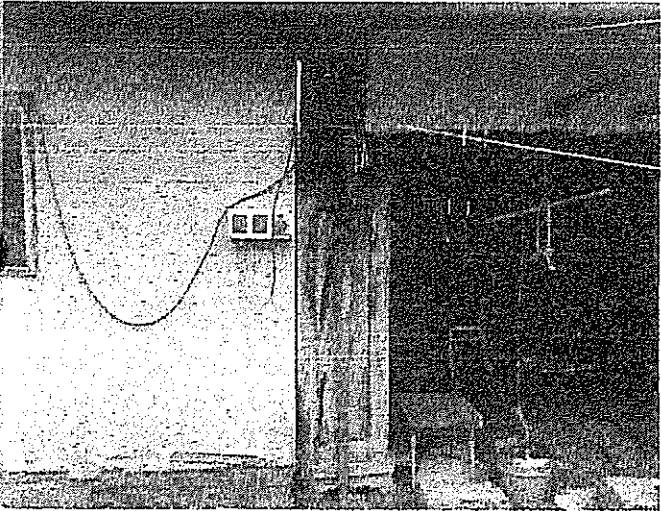
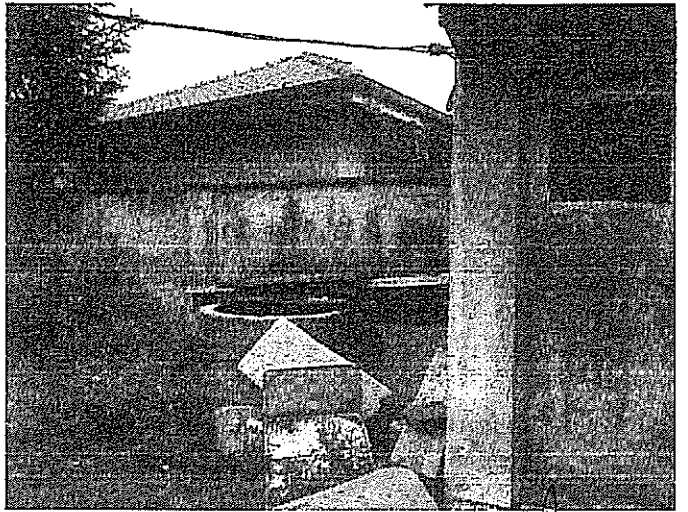
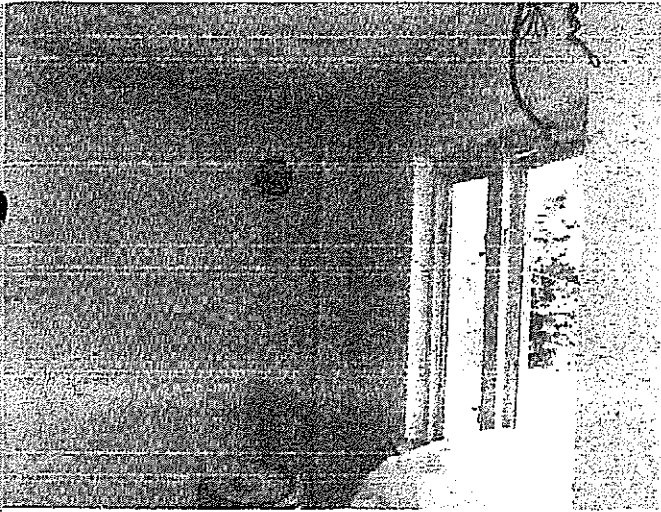
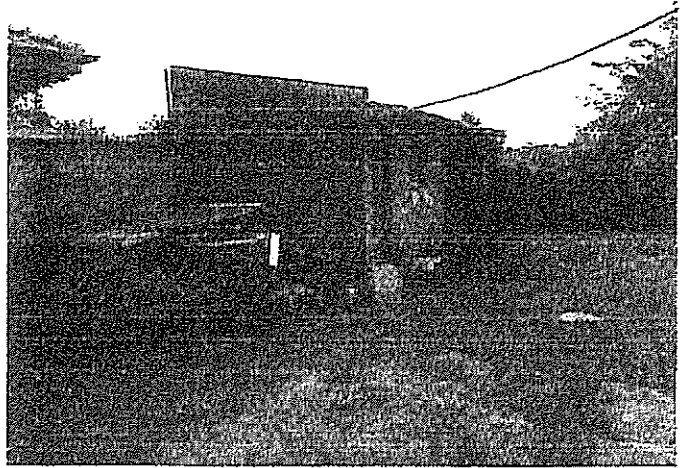
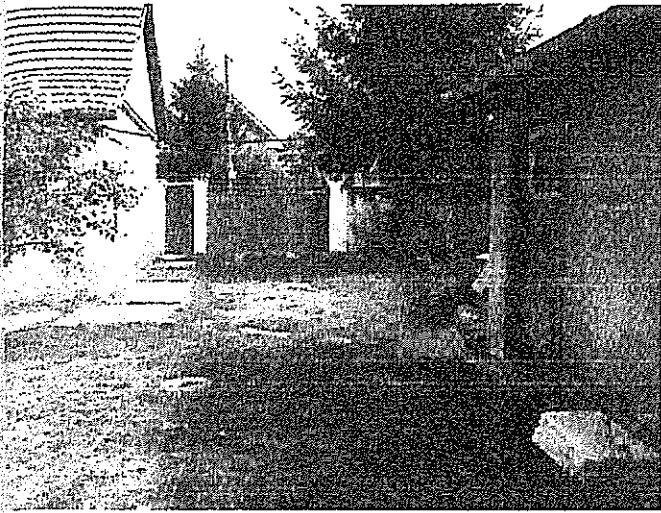
[Handwritten signature]

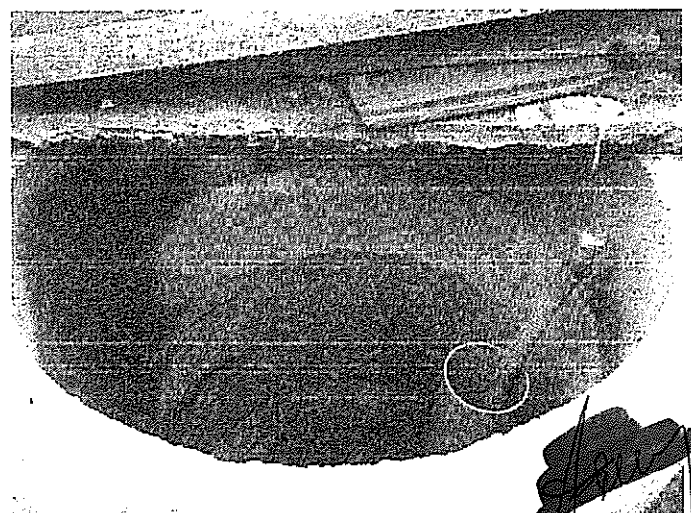
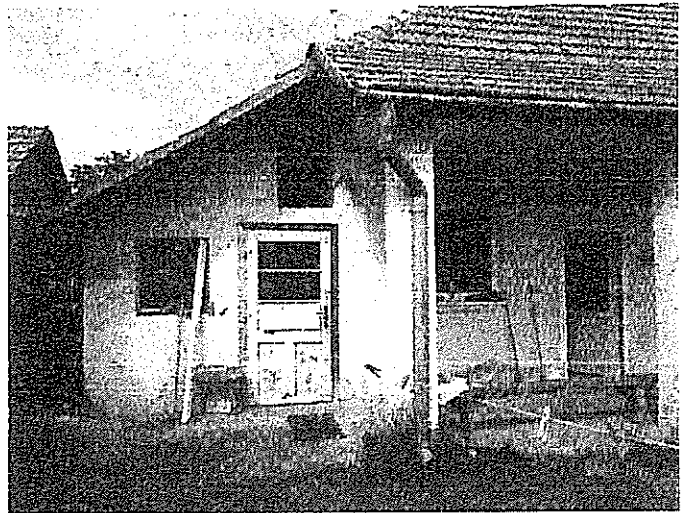
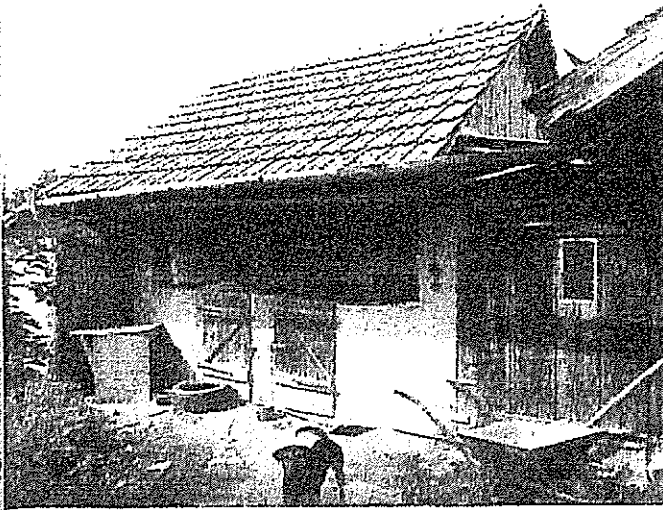












V.) ZNALECKÁ DOLOŽKA.....

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. Spr. 4105/93, zo dňa 6.7.1993, pre odbor stavebníctvo - odvetvie oceňovanie nehnuteľností a odvetvie projektovanie v stavebníctve, evidenčné číslo znalca 910748.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 51/2020 v roku 2020.

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

