

Znalec: **Ing. Katarína Valová**
znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,
zapísaná v Zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov,
vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR pod č. 914669,
bytom Wolkrova 41, 851 01 Bratislava, MT +421903 842 494

Zadávatel': **Roman Jajcay**
Chorvátska 450/85
900 26 Slovenský Grob

ZNALECKÝ POSUDOK

79/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - RD Hlavná č. 163/6
v k. ú. Jelka s príslušenstvom a pozemkom na parcele č. 986, vedený
na LV č.723 s pozemkami na parcele č. 986, 987 a 988.

Počet strán: 36 z toho 10 strán príloh

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x zadávateľ
1 x CD nosič
1 x archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti:

- RD Hlavná č. 163/6 v k. ú. Jelka s príslušenstvom a pozemkom na parcele č. 986, vedený na LV č.723 s pozemkami na parcele č. 986, 987 a 988.

2. Účel Znaleckého posudku:

Exekúcia.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný :

10.11.2022

(rozhodujúci na zistenie stavebno technického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.11.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Kúpna zmluva
- Darovacia zmluva, ÚPI

5.2 Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č. 723, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR
- Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti získaná počas obhliadky zo dňa 10.11.2022.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č. 65/2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch s účinnosťou od 1.7.2018
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.524/2009 Z. z.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (kat. zák.) v zn. neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. O jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Marián Vyparína - Usmernenie k používaniu rozpočtových ukazovateľov uvedených v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita zo dňa 15.12.2008 pod č. j. 1086/08.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnotu.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť aktuálnu všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy; zdôvodnenie výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty.

Pri ohodnotení rodinného domu boli použité metodické postupy uvedené v Prílohe č. 3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. O stanovení hodnoty majetku v platnom znení. Použité boli rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001 a vydaného Usmernenia k používaniu rozpočtových ukazovateľov uvedených v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané ÚSI ZU v Žiline dňa 15.12.2008 č. j. 1086/08.

Koeficient cenovej úrovne k_{cu} je použitý podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR pre IV. Q 2022, $k_{cu} = 3,307$. Znalecký posudok je vypracovaný v aktuálnej verzii HYPO 20.50.001.

a1) Všeobecná hodnota

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.

a2) Východisková hodnota

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

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

$$VH = M \cdot RU \cdot K_{cu} \cdot K_v \cdot K_{zp} \cdot K_{vp} \cdot K_k \cdot K_m$$

kde

M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ

K_{cu} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien

K_v - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

K_{zp} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

K_{vp} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

K_k - koeficient konštrukčno materiálovej charakteristiky

K_m - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

a3) Všeobecná hodnota nehnuteľnosti sa zisťuje metódami:

a3.1.) Porovnávací metóda

a3.2.) Kombinovaná metóda

a3.3.) Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavby:

Najvhodnejšou metódou pre stanovenú úlohu bola zvolená:

„Metóda polohovej diferenciácie“ v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity

a3.1. Porovnávací metóda

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

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

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

a3.2. Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

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

a3.3.) Metóda polohovej diferenciacie

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre:

Byty a nebytové priestory

Výsledná všeobecná hodnota sa vypočíta ako súčet hodnôt jednotlivých zložiek majetku.

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VSH_s = TH \cdot K_{pd}$$

kde

TH - technická hodnota stavby (Eur)

K_{pd} - koeficient polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb, alebo jednotlivo pre každú stavbu. Pri určení koeficientu vyjadrujúceho vplyv polohy sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- *trh s nehnuteľnosťami*
- *poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru*
- *súčasný technický stav nehnuteľnosti*
- *prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti*
- *príslušenstvo k nehnuteľnosti*
- *typ nehnuteľnosti*
- *pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti*
- *skladba obyvateľstva v mieste stavby*
- *orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám*
- *konfigurácia terénu*
- *pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby*
- *doprava v okolí nehnuteľnosti*
- *občianska vybavenosť*
- *prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby*
- *možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj*
- *možnosti ďalšieho rozšírenia*
- *dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti*
- *názor znalca.*

Zdôvodnenie nepoužitých metód:

1) „kombinovaná metóda“, z dôvodu, že nehnuteľnosť bude slúžiť na bývanie vlastníka a nie sú relevantné podklady pre výnos z prenájmu.

2) „porovnávací“ metóda, nakoľko neexistujú porovnateľné objekty rodinných domov s relevantnými podkladmi.

a4.) Všeobecná hodnota pozemkov

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

a4.1.) Metóda polohovej diferenciacie.

a4.2.) Porovnávací metóda

a4.3.) Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku bola v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity použitá metóda polohovej diferenciácie a porovnávacia metóda.

a4.1.) Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov v zastavanom území obcí sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{poz} = M \cdot V\dot{S}H_{mj}$$

kde

M = výmera pozemku v m²

V $\dot{S}$ H_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{mj} = V\dot{H}_{mj} \cdot K_{pd}$$

kde

V $\dot{H}_{mj}$ - jednotková východisková hodnota pozemku

K_{pd} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta zo vzťahu

$$K_{pd} = K_s \cdot K_v \cdot K_p \cdot K_f \cdot K_i \cdot K_z \cdot K_r$$

kde

K_s - koeficient všeobecnej situácie

K_v - koeficient intenzity využitia

K_p - koeficient dopravných vzťahov

K_f - koeficient funkčného využitia územia

K_i - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

K_z - koeficient zvyšujúcich faktorov

K_r - koeficient redukujúcich faktorov

a4.2.) Metóda porovnávania

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

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

a4.3.) Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{poz} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

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

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

Zdôvodnenie nepoužitých metód:

1) „kombinovaná metóda“, z dôvodu, že nehnuteľnosť slúži na bývanie vlastníka a nie sú relevantné podklady pre výnos z prenájmu.

Metóda polohovej diferenciácie - pre stanovenie všeobecnej hodnoty bytu som použila metódu polohovej diferenciácie ako najvhodnejšiu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje - identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Predmet posúdenia bol identifikovaný na základe aktuálneho výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - výpis z katastra nehnuteľností.

Predmet posúdenia je uvedený na LV č. 723 nasledovne:

Časť A - Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku:
986	1295	Zastavaná plocha a nádvorie
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 163	evidovanej na pozemku	parcelné číslo 986
987	352	Zastavaná plocha a nádvorie
988	1464	Záhrada

Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce.

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby
163	986	Rodinný dom

Stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník:

2	RIHO Rudolf,
	Dátum narodenia:
	Spoluvlastnícky podiel: 1/2
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 3441/03 zo dňa 8.12.2003-v.z.315/03

Vlastník:

3	Vaškovičová Marta, r.
	Dátum narodenia:
	Spoluvlastnícky podiel: 5/16
	Titul nadobudnutia: Z 3829/2008-Osvedčenie o dedičstve 6D46/04 Dnot17/04 z 21.5.2008-v.z.28/2009

Vlastník:

4	Vaškovič Vladimír,
	Dátum narodenia:
	Spoluvlastnícky podiel: 1/16
	Titul nadobudnutia: Z 3829/2008-Osvedčenie o dedičstve 6D46/04 Dnot17/04 z 21.5.2008-v.z.28/2009

Vlastník:

5	Vaškovičová Kristína, r.
	Dátum narodenia:
	Spoluvlastnícky podiel: 1/16
	Titul nadobudnutia: Z 3829/2008-Osvedčenie o dedičstve 6D46/04 Dnot17/04 z 21.5.2008-v.z.28/2009

Vlastník:

6 Vaškovič Ján,
Dátum narodenia:
Spoluvlastnícky podiel: 1/16
Titul nadobudnutia: Z 3829/2008-Osvedčenie o dedičstve 6D46/04 Dnot17/04
z 21.5.2008-v.z.28/2009

Časť C - Tarchy

Vid' príloha LV č. 723

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Vid' príloha LV č. 723

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadka nehnuteľnosti - rodinného domu na ul. Hlavná s. č. 163/6 v k. ú. Jelka, bola vykonaná za účasti vlastníka.

Dňa 10.11.2022 bol zistený skutkový stav domu, jeho vyhotovenie a vybavenie, vrátane príslušenstva domu, zrealizované zameranie a vyhotovená fotodokumentácia, ktorá tvorí prílohu tohto posudku.

d) technická dokumentácia - porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom:

Vlastník nehnuteľnosti neposkytol projektovú dokumentáciu rodinného domu. Pre vypracovanie znaleckého posudku je rozhodujúci skutkový stav rodinného domu s príslušenstvom pri obhliadke dňa 10.11.2022, ktorý zodpovedá vyhotovenému pôdorysu. Rozmery domu súhlasia s pôdorysom, rozdiely neboli zistené.

e) údaje katastra nehnuteľnosti - porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Údaje katastra nehnuteľností uvedené na LV č. 723 sú identické a je preukázané, že ide o totožnú nehnuteľnosť - rodinný dom s príslušenstvom vo vlastníctve:

1/2 RIHO Rudolf,
5/16 Vaškovičová Marta, r
1/16 Vaškovič Vladimír,
1/16 Vaškovičová Kristína, r.
1/16 Vaškovič Ján,

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

Nehnuteľnosť

- rodinný dom č. 163/6 s príslušenstvom, nachádzajúci sa v k. ú. Jelka
- p. č. 986 o výmere 1295 m² zastavaná plocha a nádvorie
- p. č. 987 o výmere 352 m² zastavaná plocha a nádvorie
- p. č. 988 o výmere 1464 m² záhrada

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Na pozemku sa nachádza ešte hospodárska budova, ktorá nebola sprístupnená a nie je zapísaná na liste vlastníctva. Táto budova vykazuje znaky po životnosti. Podľa majiteľa sa vnútri nič nenachádza. Z tohoto dôvodu nie je ani ohodnotená.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom

POPIS STAVBY

Rodinný dom na Hlavnej č. 163/6 je samostatne stojaci objekt, nachádzajúci sa na hlavnej ulici obce Jelka. Dom predstavuje prízemný objekt s nezatepleným povalovým priestorom, nepodpivničený, so sedlovou strechou a s príslušenstvom. Rodinný dom sa nachádza na parcele č. 986.

Stavba bola vybudovaná v roku 1930 z nepálených tehál. Pri rekonštrukcii bola časť múrov nahradená plnou pálenou tehlou a obvod bol stiahnutý betónovým vystužujúcim vencom pomocou novo osadeného ocelového nosníka, ktorý sa osadil na betónové pätky s murovanými stĺpmi. Týmto riešením sa odľahčila konštrukcia stropu. Na krov sa položila azbestová krytina Eternit.

Otvory - v zadnej časti domu - je prístupný samostatný byt - 1 izba s kuchynskou linkou a spacím kútom, kde sú osadené nové plastové okná s izolačným dvoj- sklom. Vstupné dvere sú plastové. Prvý byt od cesty tvorí vstup do kuchyne, odkiaľ je prístupná obývacia izba a spálňa.

Na záhrade je narážaná studňa, hĺbka 9 m a priemer 200 mm, z ktorej sa používa voda v objekte. Na dvore je dobrá možnosť parkovania. Kanalizácia je vedená do verejnej kanalizácie. Elektrina 25A je vedená v zemi. Taktiež je privedený plyn. V záhrade sa nachádza latrina.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Z boku rodinného domu je prístup do otvorenej verandy z ktorej je vstup do kuchyne. Z kuchyne je prístup do obývacej izby s oknom do ulice a do spálne, orientovanej do dvora. Medzi ďalšou obytnou miestnosťou s kuchynským kútom a spacím kútom je kôlna s možným prístupom na povalu. Povala nie je zateplená.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. NP	1930	22,66*(5,715+1,50)	163,49	120/163,49=0,734

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Zna

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200	0	200,0
4	Murivo			
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520	40	312,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	20	128,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	40	240,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	40	456,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípičkov	445	0	445,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465	0	465,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	90	5,5
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	90	2,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	50	90
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	10	121,5
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	50	170,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	20	148,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95	20	76,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	20	224,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	20	24,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	4460		3297,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	0	25,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25	0	25,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks)	40	0	40,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	120	30	84,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.6 bm)	143	0	143,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
40	Vnútorne obklady			
	40.7 kuchyne mín. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	658		622,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(4460 + 658 * 0,734) / 30,1260$	$(3297 + 622 * 0,734) / 30,1260$	164,08	124,59

TECHNICKÝ STAV

Predpokladanú životnosť stavby som na základe materiálového a konštrukčného vyhotovenia stanovila odborným odhadom na 100 rokov, s prihliadnutím na doporučené hodnoty podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	3,67	1930	175	92	1,93
2	Zvislé konštrukcie	12,48	1930	140	92	8,20
3	Stropy	13,94	1930	140	92	9,16
4	Zastrešenie bez krytiny	8,17	2003	110	19	1,41
5	Krytina strechy	8,54	2003	60	19	2,70
6	Klampiarske konštrukcie	1,38	2003	55	19	0,48
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,34	2003	65	19	2,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,30	2003	45	19	1,39
9	Vnútorné keramické obklady	0,28	2003	40	19	0,13
10	Schody	0,00	2003	0	0	0,00
11	Dvere	2,48	2003	65	19	0,72
12	Vráta	0,00	2003	0	0	0,00
13	Okná	6,24	2003	65	19	1,82
14	Povrchy podláh	5,14	2003	48	19	2,03
15	Vykurovanie	0,73	2003	35	19	0,40
16	Elektroinštalácia	9,54	2003	38	19	4,77
17	Bleskozvod	2,85	2003	40	19	1,35
18	Vnútorný vodovod	0,92	2003	35	19	0,50
19	Vnútorná kanalizácia	0,46	2003	45	19	0,19
20	Vnútorný plynovod	0,64	2003	35	19	0,35
21	Ohrev teplej vody	0,46	2003	30	19	0,29
22	Vybavenie kuchýň	11,44	2003	23	19	9,45
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	2003	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	2003	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	2003	0	0	0,00
Opotrebenie						49,42%
Technický stav						50,58%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	164,08 €/m ² *163,49 m ² *3,307*0,95	84 276,14
Východisková hodnota poškodeného podlažia	124,59 €/m ² *163,49 m ² *3,307*0,95	63 992,96
Technická hodnota	50,58% z 63 992,96	32 367,64

Poškodenosť stavby: $(84\,276,14\text{€} - 63\,992,96\text{€}) / 84\,276,14\text{€} * 100\% = 24,07\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot pred domom



ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	26,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	26,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	44,20m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 26 m
 Pohľadová plocha výplne: $26 \times 1,70 = 44,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot pred domom	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(26,00\text{m} \times 53,98 \text{ €/m} + 44,20\text{m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 3,307 \times 0,95$	7 602,69
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 7 602,69 \text{ €}$	1 216,43

2.2.2 Studňa

Na parcele 986 sa nachádza narážaná studňa o hĺbke 9 m, ktorá slúži na zásobovanie domu vodou. Opatrená je ručným čerpadlom a jedným elektrickým čerpadlom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vŕtaná
 Hĺbka: 9 m
 Priemer: 220 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Počet ručných čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 60,74 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1930	92	8	100	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(60,74 \text{ €/m} \cdot 9 \text{ m} + 327,29 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks} + 71,03 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 3,307 \cdot 0,95$	2 968,80
Technická hodnota	8,00 % z 2 968,80 €	237,50

2.2.3 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
 Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 8,4 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1985	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,4 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	805,95
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 805,95 \text{ €}$	209,55

2.2.4 Plynová prípojka

Plynová prípojka vedie od rodinného domu po napojenie z ulice. Bola vybudovaná po plynifikácii obce v roku 2003.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 4,9 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2003	19	41	60	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,9 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	217,21
Technická hodnota	$68,33 \% \text{ z } 217,21 \text{ €}$	148,42

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom	63 992,96	32 367,64
Plot pred domom	7 602,69	1 216,43
Studňa	2 968,80	237,50
Vonkajšie úpravy		
Kanalizačná prípojka	805,95	209,55
Plynová prípojka	217,21	148,42
Celkom:	75 587,61	34 179,54

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností



Obec Jelka, k. ú. Jelka



RD Hlavná 163/6

Obec Jelka sa nachádza v bezprostrednej prírode lužných lesov mŕtvych ramien Malého Dunaja. Obec je vybavená výbornú infraštruktúrou a to: materskou škôlkou, základnou 9 ročnou školou, obchody, reštaurácie. Obec má kultúrny dom s kinom a výnimočne rozsiahlym športovým komplexom (futbalový klub, basketbalové ihrisko, tenisový kurt, vodácka základňa). Jelka je významnou zastávkou na Malom Dunaji pre kajakárov a kanoistov. Taktiež tréningové golfové ihrisko - driving range.

Obec žije čulým spoločenským životom, viac informácií nájdete priamo na stránke obce. Je tu ranč s koňmi, krásny drevený mlyn pri Malom Dunaji. Malý Dunaj, ktorý cez obec preteká poskytuje všestranné možnosti letného využitia.

Jelka je na dosah 35 km vzdialená od hlavného mesta, 14 km od okresného mesta Galanta a 12 km od Senca so známou rekreačnou oblasťou Senecké jazerá a krytými kúpaliskami s teplou vodou.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v strede obce Jelka. Dom je prístupný po spevnenej komunikácii - ulice Hlavná s možnosťou napojenia sa na všetky inžinierske siete. Obec patrí do širšej aglomerácie hlavného mesta SR Bratislavy s dobrou dostupnosťou do hl. mesta verejnou autobusovou dopravou cca 25 min. s dostupnosťou do 10 min. do Senca. Dostupnosť obecných úradov a základnej siete obchodov a služieb je do 10 min. chôdze, a širokej vybavenosti obchodov a služieb, škôl, úradov a zdravotníckych zariadení je cca 10 min. do okresného mesta Galanta, do Senca, prípadne 25 min. do Bratislavy.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemok poskytuje možnosti na oddych, relaxáciu a bývanie v rodinnom dome so záhradou.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou. Neboli zistené žiadne závady s využívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficienta polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie som zvolila v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSIŽU v Žiline (ISBN 80-100-827-3), ktorý zodpovedá priemernému koeficientu všeobecnej hodnoty a technickej hodnoty obytných stavieb v ostatných obciach.

Kpd: 0,30

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} * V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,90
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,030	8	0,24
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti veľmi nevhodný - radový dom s nevhodným dispozičným riešením.	V.	0,030	10	0,30
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby	II.	0,600	7	4,20
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
Spolu				180	78,59

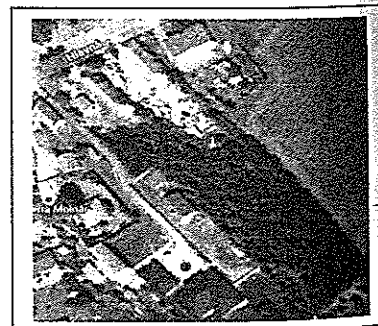
VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 78,59 / 180$	0,437
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * K_{PD} = 34\,179,54 \text{ €} * 0,437$	14 936,46 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky****POPIS**

Predmetné pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce. Na pozemky sú privedené dostupné inžinierske siete (plyn, kanalizácia, elektrina). Všetky pozemky sú územným plánom určené na výstavbu rodinných domov, rešpektujúc obmedzenia o pomere zastavanosti a plôch zelene podľa priloženej Územno plánovacej informácii.

Na výpočet hodnoty pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie, ktorá bola zvolená ako dostatočne pružná a vhodná metóda pre pozemky v obci, najmä z pohľadu dopytu a ponuky. Nakoľko ide o zvýšený záujem o kúpu pozemkov pre bývanie a rekreáciu z mesta Bratislavy, ale aj iných prilahlých miest, uvažujem vo výpočte s koeficientom 60% pre Bratislavu (66,39 €/m²), čiže s hodnotou 39,83 €/m².

Východ
Kpd = 1Východ
posúdk
3. obytr
rekreác
poľnoh
dosahuKoefici
6. - roc
- nebytr
vybave
- nebytr
vybaveKoefici
3. poze
alebo c
v mesteKoefici
2. zmieKoefici
3. dobr
rozvodKoefici
1. poze
(naprikKoefici
0. nevy

Parce

986

987

988

Spolu
výmer:Obec:
Východ

Východisková hodnota sa upravovala koeficientom **Kpd**, ktorý sa vypočítal zo vzťahu:
 $Kpd = Ks.Kv.Kd.Kp.Kl.Kz.$

Vychádzalo sa pritom zo všeobecnej situácie, ktorú som vzhľadom na obec a k polohe k centru posúdila koeficientom 1,0, ďalej z

3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov

Koeficient intenzity využitia hodnotenej koeficientom 1,10

6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,
 - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením,
 - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia

Koeficient dopravných vzťahov koeficientom 0,9

3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy

Koeficient funkčného využitia územia, koeficientom 1,50

2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku, koeficientom 1,30

3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)

Koeficient povyšujúcich faktorov 1,3

1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)

Koeficient redukujúcich faktorov 1

0. nevyskytuje sa

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
986	zastavaná plocha a nádvorie	1295,00	1/1	1295,00
987	zastavaná plocha a nádvorie	352,00	1/1	352,00
988	záhrada	1464,00	1/1	1464,00
Spolu výmera				3 111,00

Obec:

Východisková hodnota:

Bratislava

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 39,83 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 1,10 * 0,90 * 1,50 * 1,30 * 1,30 * 1,00$	2,5097
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * K_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 2,5097$	99,96 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 986	$1\,295,00 \text{ m}^2 * 99,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	129 448,20
parcela č. 987	$352,00 \text{ m}^2 * 99,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	35 185,92
parcela č. 988	$1\,464,00 \text{ m}^2 * 99,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	146 341,44
Spolu		310 975,56

3.2.2 P

3.2.2.1 F

POPIS

Podľa prílohy porovnávaných boli na teréne novembra 2022. Túto metódu význam. V porovnaní bremenami povedať, že Hodnota p... metódou p...

Pramene:
www.nehn.sk
www.realit.sk

Parcela

986

987

988

Spolu
výmera

Počet MJ p

Zoznam po

1) Avila

- výmera 11
dlhá cca 35
uzamknutý
vypracovan
Inžinierske
Druh dokla
Identifikáci
zaujímavý-s
Dátum k do
Počet MJ p
Cena pozer
Cena pozer

3.2.2 POROVNÁVACIA METÓDA

3.2.2.1 Pozemky

POPIS

Podľa prílohy č.3 Vyhlášky 492/2005 je možné stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku aj porovnávacou metódou na základe súboru minimálne 3 porovnateľných nehnuteľností. Preto boli na tento účel použité 3 cenové ponuky pozemkov nachádzajúcich sa na internete v mesiaci november 2022 v podobnej lokalite.

Túto metódu som použila aj v tomto znaleckom posudku, avšak neprikladám jej podstatný význam.

V porovnávaní ponúk z internetu je cena stanovená komplexne za pozemky spolu so sieťami, bremenami, drobnými stavbami a podobne. Nedá sa preto z týchto podkladov relevantne povedať, akú výšku tvorí hodnota za samotný pozemok.

Hodnota pozemku porovnávacou metódou je porovnateľná s hodnotou pozemku stanovenou metódou polohovej diferenciácie.

Pramene podkladov:

www.nehnuteľnosti.sk

www.reality.sk

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
986	zastavaná plocha a nádvorie	1295,00	1/1	1295,00
987	zastavaná plocha a nádvorie	352,00	1/1	352,00
988	záhrada	1464,00	1/1	1464,00
Spolu výmera				3 111,00

Počet MJ pozemku: 3 111,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov:

1) Avila

- výmera 1130m² vrátane príjazdovej cesty, súkromná príjazdová cesta 151m² (široká cca 4m, dlhá cca 35m), pozemok 979m² (orientačné rozmery 28m x 34m), rovinatý, oplotený, uzamknutý (prístupová brána), situovaný v intraviláne obce Jelka, urobený geologický vrt, vypracovaný projekt a povolenie pre pripojenie na inžinierske siete, možnosť hneď stavať. Inžinierske siete(v dosahu): voda, elektrina, kanalizácia.

Druh dokladu: Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu: <https://www.nehnuteľnosti.sk/4934745/na-predaj-zaujímavý-stavebný-pozemok-1130m2-jelka/>

Dátum k dokladu: 1. 12. 2022

Počet MJ pozemkov: 1 130,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 77 700,00 €

Cena pozemku na MJ: 68,76 €/m²

2) Mierová

Ponúkame Vám na predaj pozemky – pre rodinné domy, pre bytovú výstavbu, pre športoviská...v obci Jelka, ulica Mierová. Plocha: pozemku 1198m². Rovinatý pozemok. Asfaltová prístupová cesta. Výhody: slnečný, pekný výhľad, tiché prostredie, obchody, škola, škôlka, zastávka autobusu. Máme vydané právoplatné územné rozhodnutie.

Druh dokladu:

Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu:

<https://www.nehnuteľnosti.sk/4837565/ponukame-na-predaj-12a-pozemok-v-centre-obce-jelka-s-vydanym-uzemnym-planom/>

Dátum k dokladu:

1. 12. 2022

Počet MJ pozemkov:

1 198,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu:

53 000,00 €

Cena pozemku na MJ:

44,24 €/m²

3) Záhrada

Ponúkame Vám na predaj pozemok vhodný na výstavbu rodinného domu alebo na rekreáciu. Na pozemku sa nachádza drevená garáž a letná kuchynka. Doporučujem osobnú obhliadku. Inžinierske siete sa nachádzajú pred pozemkom.

Po osobnom kontaktovaní predajcu Mgr. Imrich Madarász, tel. 0905881130 je cena pozemku 130 €/m².

Druh dokladu:

Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu:

<https://www.reality.sk/pozemky/pozemok-vhodny-na-vystavbu-rodinneho-domu/Ju2b-YPEGZJ/>

Dátum k dokladu:

1. 12. 2022

Počet MJ pozemkov:

480,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu:

62 400,00 €

Cena pozemku na MJ:

130,00 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Všeobecná hodnota nehnuteľností môže byť vypočítaná aj porovnávacou metódou, na základe súboru minimálne 3 porovnateľných nehnuteľností. Túto metódu som použila aj v tomto znaleckom posudku.

1/ Rovinatosť terénu.

2/ Poloha pozemku, jeho dostupnosť.

3/ Pri zadávaní faktorov pri porovnaní s ohodnocovanou nehnuteľnosťou som uvažovala ako hlavný faktor s vybavenosťou pozemku inžinierskymi sieťami.

Názov	1) Avila	2) Mierová	3) Záhrada
Cena porovnateľného majetku [€]	77 700,00	53 000,00	62 400,00
	(ponuková cena)	(ponuková cena)	(ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	68,76	44,24	130,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	1,0000	1,0000	1,1000
- Rovinatosť pozemku	zhoda	zhoda	lepšie
Polohové faktory	1,1000	1,0000	1,1000
- Poloha, dostupnosť	lepšie	zhoda	lepšie
Fyzické faktory	1,1000	1,0000	1,1000
- Infraštruktúra	lepšie	zhoda	lepšie
Spolu:	1,2100	1,0000	1,3310
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	83,20	44,24	173,03
Priemerná porovnateľná hodnota			100,16 €/m²

Výpoč

1) Avi

2) Mie

3) Záh

Výpoč

(83,20

VÝHO

Všeobe

jednotk

Všeobe

stanove

porovna

3.2.3

Metóda

Porovna

Výpoče

nehnut

Vzhľad

vychádz

všeobec

najvhod

VŠH po

VŠH na

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

- 1) Avila: $68,76 \cdot (1,0000 \cdot 1,1000 \cdot 1,1000) = 83,20 \text{ €/m}^2$
 2) Mierová: $44,24 \cdot (1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000) = 44,24 \text{ €/m}^2$
 3) Záhrada: $130,00 \cdot (1,1000 \cdot 1,1000 \cdot 1,1000) = 173,03 \text{ €/m}^2$

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

$$(83,20 + 44,24 + 173,03) / 3 = 100,16 \text{ €/m}^2$$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		100,16 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	VŠH _{poz} = 3111 m ² * 100,16 €/m ²	311 597,76 €

3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	310 975,56
Porovnávací metóda	311 597,76

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný podľa metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb:

- metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie
- porovnávacou metódou
- výnosovou metódou

Vzhľadom na absenciu dokladov k výnosovej metóde k cene za prenájom, keď som vychádzala z mojich odborných odhadov za podpory prieskumu trhu v realitách, uvažujem so všeobecnou hodnotou nehnuteľností stanovenú metódou polohovej diferenciácie ako najvhodnejšou metódou.

VŠH pozemkov = 310 975,56 €

VŠH na MJ = 99,96 €/m²

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti:

- RD Hlavná č. 163/6 v k. ú. Jelka s príslušenstvom a pozemkom na parcele č. 986, vedený na LV č.723 s pozemkami na parcele č. 986, 987 a 988.

Odpoveď:

Aktuálna všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti je nasledovná:

VŠH 325.912,02 EUR

Zaokrúhlene: 326.000 EUR

Všeobecná hodnota rodinného domu s príslušenstvom a pozemkom bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom jeho najpravdepodobnejšej hodnoty ku dňu 10.11.2022, 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.

Zdôvodnenie som uviedla pod bodom 2. a 3. v nižšie uvedenom texte.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom	14 144,66
Plot pred domom	531,58
Studňa	103,79
Vonkajšie úpravy	
Kanalizačná prípojka	91,57
Plynová prípojka	64,86
Spolu stavby	14 936,46
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 986 (1 295 m ²)	129 448,20
Pozemky - parc. č. 987 (352 m ²)	35 185,92
Pozemky - parc. č. 988 (1 464 m ²)	146 341,44
Spolu pozemky (3 111,00 m²)	310 975,56
Všeobecná hodnota celkom	325 912,02
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	326 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristodvadsaťšesťtisíc Eur	

MIMO

V danej k
Na LV č.
exekúcie.

Znalkyňa
možné zi

V Bratisla

IV. PI

Príloha č

Príloha č

Príloha č

Príloha č

Príloha č

Príloha č

Príloha č

Príloha č

Príloha č

Príloha č

Príloha č

MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené žiadne známe riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti. Na LV č.723 - v časti C nie sú k danej nehnuteľnosti - sú vyznačené tarchy, v prospech exekúcie.

Znalkyňa nenesie zodpovednosť za prípadné skryté, resp. zamlčané nedostatky, ktoré nebolo možné zistiť počas obhliadky nehnuteľnosti, alebo ktoré vyplynuli z uvedených príčin.

V Bratislave, dňa 1.12.2022



.....
Ing. Katarína Valová
Znalec

IV. PRÍLOHY

- Príloha č.1 Objednávka znaleckého posudku
- Príloha č.2 Protokol o obhliadke
- Príloha č.3 Kópia aktuálneho výpisu zo súboru popisných geodetických informácií ,
Informatívna kópia katastrálnej mapy vytvorená cez verejne prístupný katastrálny
portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Príloha č.4 Výpis z katastra nehnuteľností - kópia výpisu z LV č.723,
vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a
katastra Slovenskej republiky
- Príloha č.5 Kúpna zmluva
- Príloha č.6 Potvrdenie o veku budovy z obce
- Príloha č.7 Pôdorys prízemí so skutočne nameranými rozmermi
- Príloha č.8 Územnoplánovacia informácia
- Príloha č.7 Porovnávané pozemky
- Príloha č.8 Darovacia zmluva
- Príloha č.9 Fotodokumentácia

OBJEDNÁVKA ZNALECKÉHO POSUDKU, INFORMAČNÁ POVINNOSŤ V SÚVISLOSTI SO SPRACÚVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

I. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Zadávatel' posudku (dotknutá osoba) : ROMAN JAJČAY

Meno a priezvisko, adresa:

Kontaktné údaje:
(ďalej len „dotknutá osoba“)

Identifikačné údaje a kontaktné údaje prevádzkovateľa:

Znalec: Ing. Katarína Valová

Evidenčné číslo znalca : 914669

Kontaktné údaje: Wolkrova 41, 851 01 Bratislava

(ďalej len „prevádzkovateľ“) MT:

II. PREDMET A ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

.... RD č. 163 / B, HLAVNÁ UL., k.ú. JELICA

.... EXEKÚČNE KONANIE

III. DOKLADY POSKYTNUTÉ ZADÁVATEĽOM

.... VEĽ DOMU, KÚPNA ZMLUVA, DAROVACIA ZMLUVA, ÚPI

IV. ZBAVENIE POVINNOSTI ZACHOVÁVAŤ MLČANLIVOSŤ ZNALCA

Právnym základom spracúvania osobných údajov je ustanovenie § 2 ods. 8 zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Osobné údaje budú spracúvané v rozsahu nevyhnutnom na výkon znaleckej činnosti podľa zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov na účel vypracovania znaleckého úkonu a plnenia ďalších povinností podľa citovaného zákona. Prevádzkovateľ nezamýšľa prenos osobných údajov do tretej krajiny ani medzinárodnej organizácii.

Osobné údaje budú v súlade so zákonom č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov uchovávané 10 rokov od vykonania znaleckého úkonu (písomná, elektronická forma).

Dotknutá osoba má na základe písomnej žiadosti alebo osobne u prevádzkovateľa právo v rozsahu a v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov:

- žiadať o prístup k svojim osobným údajom a o opravu, vymazanie alebo obmedzenie spracúvania svojich osobných údajov;
- namietat' spracúvanie svojich osobných údajov;
- na prenosnosť osobných údajov;
- podať návrh na začatie konania na Úrade na ochranu osobných údajov SR.

Dotknutá osoba svojím podpisom udeľuje prevádzkovateľovi súhlas s poskytnutím jeho osobných údajov a údajov o predmete znaleckého posudku. Tento súhlas udeľuje na dobu trvania účelu znaleckého posudku. Práva dotknutých osôb sú upravené v § 28 Zákona o ochrane osobných údajov.

V Slov. BRATISLAVE dňa .. 3.11.2022

.....
Zadávatel', dotknutá osoba

.....
znalec

Protokol o obhliadke

Parce

Trnavský > Ga

Dátum vykonania obhliadky: 10. 11. 2022
 Čas vykonania obhliadky: 13:00
 Miesto konania obhliadky: Hlavná 163/6, Jelka

Zúčastnené strany:

1. JUDr. JELÍNEK
2. Ing. Katarína Valová, Wolkrova 41, 851 01 Bratislava (znalec)

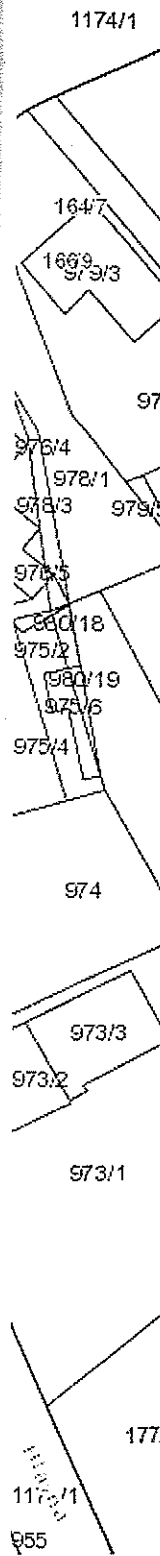
Popis nehnuteľnosti:

RODINNÝ DOM JEDNOPODLAŽNÝ, ZASTREŠENÝ
 JEDLOVOU STRECHOU, OBDELNÍKOVÉHO PODOBYSU
 S VERANDOU, NEPODPÍVNÍČENÝ, ZNAČNE POŠKODENÝ
 S POLENIKOM.

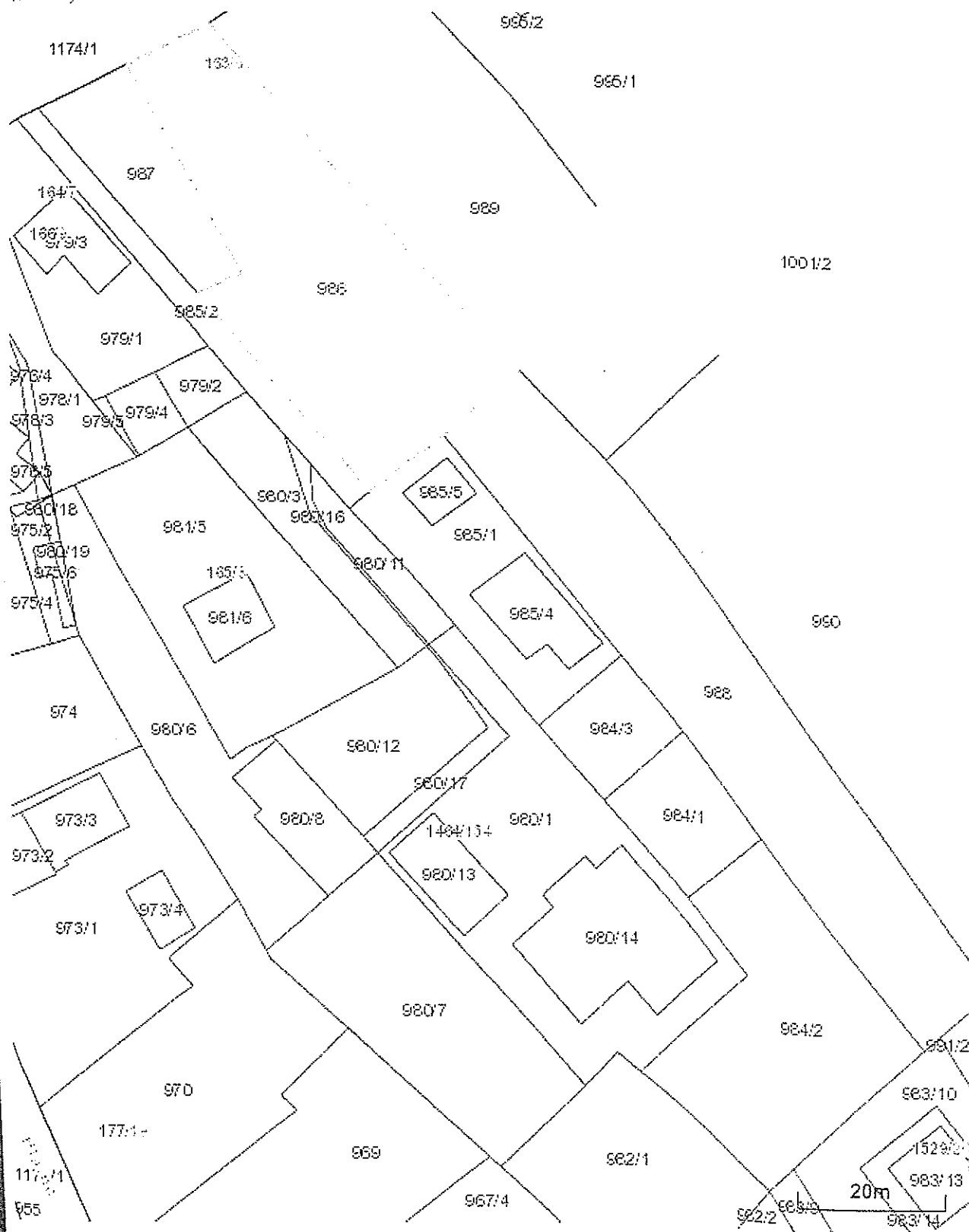
Účastníci obhliadky prehlasujú, že údaje uvedené v tomto protokole sú pravdivé, úplné, súhlasia so zistenou skutočnosťou a neboli zatajené alebo vynechané žiadne ďalšie skutočnosti. Vlastník nehnuteľnosti súhlasí, aby bola zaznamenaná fotodokumentácia. Zároveň týmto udeľujem súhlas podľa § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov so spracúvaním mojich osobných údajov. Účelom spracúvania osobných údajov je vypracovanie znaleckého posudku na vyššie uvedenú nehnuteľnosť.

podpis p...

podpis znalca



Trnávsky > Galanta > Jelka > k.ú. Jelka



(1/2)

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

Číslo listu vlastníctva

723

Veľkosť parcely v m²

1295

Katastrálne územie

Jelka

Obec

Jelka

Druh pozemku

Zastavaná plocha a nádvorie

Spôsob využitia pozemku

Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh prevencie záplav

Neevidovaný

Dátum účinnosti katastra

29.11.2022

Druh prístupnej nehnuteľnosti

Neexistuje záznam

Parcelné číslo

Súpisné číslo: 163 (LV 723)

Parcelné číslo

2. RIHO Rudolf,

3. VAŠKOVIČOVÁ Marta r.

4. Vaškovič Vladimír,

5. Vaškovičová Kristína r.

6. Vaškovič Ján r.

kres

hec

katastrálne ú

AST A: I

Parcelné číslo

9

Údaje:
zázpisu

9

Údaje:
zázpisu

9

Údaje:
zázpisu

Agenda

Spôsob vyu

4 P

ol

18 P

99 P

Spoločná ne

1 P

Umiestnenie

1 P

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

Kres : 202 Galanta
ec : 503835 Jelka
katastrálne územie : 822663 Jelka

Dátum vyhotovenia : 24.11.2022
Čas vyhotovenia : 13:57:26
Údaje platné k : 23.11.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 723

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
986	1295	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 163 evidovanej na pozemku parcelné číslo 986

Údaje:
z zápisu

987	352	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
-----	-----	-----------------------------	----	--	---	---	--

Údaje:
z zápisu

988	1464	Záhrada	4		1	1	
-----	------	---------	---	--	---	---	--

Údaje:
z zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
163	986	10	rodinný dom		
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 5

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	RIHO Rudolf, Titul nadobudnutia Darovacia zmluva V 3441/03 zo dňa 8.12.2003-v.z.315/03 Iné údaje Bez zápisu. Poznámky Bez zápisu.	1/2
3	VAŠKOVIČOVÁ Marta r. Titul nadobudnutia Z 3829/2008-Osvedčenie o dedičstve 6D46/04 Dnot17/04 z 21.5.2008-v.z.28/2009 Kúpna zmluva V 3047/03 zo dňa 19.11.2003-v.z.278/03 Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov-v.z.278/03 Iné údaje Bez zápisu. Poznámky P2 117/06-EÚ Bratislava,súdny exekútor Bc.Pinter č.EX 128/06 z 23.5.2006-upovedomenie o začatí exekučného konania predajom nehnuteľnosti na vymożenie pohľadávky oprávneného Štefana Jajcaya /26.12.1944/-v.z.139/06 P2 365/07 - EÚ Bratislava - JUDr. Ján Fázik - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti č. Ex 91/2004 z 16.10. 2007 na podiel 1/2 Marty Vaškovičovej nar. 19.11.1944 v prospech opr. Mestská časť Bratislava - Dúbravka - č.z. 351/07	5/16 - -
4	Vaškovič Vladimír, Titul nadobudnutia Z 3829/2008-Osvedčenie o dedičstve 6D46/04 Dnot17/04 z 21.5.2008-v.z.28/2009 Iné údaje Bez zápisu.	1/16

6

řadové
číslo

224

Poznámky		K nehnuteľnosti
P2 117/06-EÚ Bratislava, súdny exekútor Bc. Pinter č. EX 128/06 z 23.5.2006-upovedomenie o začatí exekučného konania predajom nehnuteľnosti na vymoženie pohľadávky oprávneného Štefana Jajcaya -v.z.139/06		-
P2 365/07 - EÚ Bratislava - JUDr. Ján Fázik - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti č. Ex 91/2004 z 16.10. 2007 na podiel 1/2 Marty Vaškovičovej nar. v prospech opr. Mestská časť Bratislava - Dú bravka - č.z. 351/07		-
5	Vaškovičová Kristína r.	1/16
Titul nadobudnutia		
Z 3829/2008-Osvedčenie o dedičstve 6D46/04 Dnot17/04 z 21.5.2008-v.z.28/2009		
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P2 117/06-EÚ Bratislava, súdny exekútor Bc. Pinter č. EX 128/06 z 23.5.2006-upovedomenie o začatí exekučného konania predajom nehnuteľnosti na vymoženie pohľadávky oprávneného Štefana Jajcaya -v.z.139/06		-
P2 365/07 - EÚ Bratislava - JUDr. Ján Fázik - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti č. Ex 91/2004 z 16.10. 2007 na podiel 1/2 Marty Vaškovičovej nar. v prospech opr. Mestská časť Bratislava - Dú bravka - č.z. 351/07		-
P1/35/2010-Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Pavel Halás, súdny exekútor-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 14478/09 zo dňa 18.1.2010, v prospech oprávneného GE Money, a.s., IČO: 17324220, Bottova 7, 811 09 Bratislava 1.- v.z. 21/2010		-
P1 36/2010-Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Pavel Halás, súdny exekútor-Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 14478/09 zo dňa 18.1.2010, v prospech oprávneného GE Money, a.s., IČO: 17324220, Botto va 7, 811 09 Bratislava 1. - v.z. 22/2010		-
P2 487/2014-EÚ Skalica, JUDr. Polák č. EX 1364/2007-upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného UPSVaR pob. Galanta-354/2014		-
6	Vaškovič Ján r.	1/16
Titul nadobudnutia		
Z 3829/2008-Osvedčenie o dedičstve 6D46/04 Dnot17/04 z 21.5.2008-v.z.28/2009		
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P2 117/06-EÚ Bratislava, súdny exekútor Bc. Pinter č. EX 128/06 z 23.5.2006-upovedomenie o začatí exekučného konania predajom nehnuteľnosti na vymoženie pohľadávky oprávneného Štefana Jajcaya -v.z.139/06		-
P2 365/07 - EÚ Bratislava - JUDr. Ján Fázik - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti č. Ex 91/2004 z 16.10. 2007 na podiel 1/2 Marty Vaškovičovej nar. v prospech opr. Mestská časť Bratislava - Dú bravka - c.z. 351/07		-
P2 316/2015-EÚ Tmava, JUDr. Baničová č. EX 156/2015 z 1.6.2015-Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na vymoženie pohľadávky oprávneného SR, MNV, Krajské riaditeľstvo PZ v Tmave-v.z.287/2015		-

Správca

Adresné číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníčkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3, 4, 5, 6	Z 2660/06-EÚ Bratislava, súdny exekútor Bc. Pinter M. č. EX 128/06 z 12.9.2006-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť Vaškovič Vladimíra, Marty r. Tavaliovej na vymoženie pohľadávky Stetana Jajcay, Slovenský Grob č. 450-v.z. 254/06
Vlastník poradové číslo 3	Z 2405/2011-EÚ Vráble, JUDr. Strieška č. EX 2375/07-14 z 2.6.2011-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Credit Clearing Center, a.s. / IČO: 35839651 / -v.z. 201/2011
Vlastník poradové číslo 3	Z 494/2019-EÚ Stropkov, JUDr. Friga-EX 1395/2008 z 31.12.2018-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného INKASO Pohľadávok, spol.s.r.o. / IČO: 3603903 9/-v.z. 56/2019
Vlastník poradové číslo 4	Z 6551/2016 - EÚ Senec - Mgr. Andrej Semela - EX 184/16 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, oprávnený: Vladimír Vaškovič, Jelka - č. 585/2016
Vlastník poradové číslo 5	Z 250/2010-Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Pavel Halás, súdny exekútor-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti zapísané v KN č. EX 14478/09 zo dňa 18.1.2010, v prospech oprávneného GE Money, a.s. , IČO: 17324220, Bottova 7, 811 09 Bratislava I. - v.z. 23/2010
Vlastník poradové číslo 6	Z 6652/2020-EÚ Galanta, JUDr. Kapronczai-EX 96/2018 z 21.10.2020-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s. / IČO: 35937874/-v.z. 490/2020
Vlastník poradové číslo 6	Z 7684/2020-EÚ Galanta, JUDr. Kapronczai-EX 323EX 551/20-13 z 23.11.2020-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s. / IČO: 35937874/-v.z. 557/2020
Vlastník poradové číslo 6	Z 5364/2021-EÚ Galanta, JUDr. Kapronczai-EX 323EX 707/21-16 z 24.9.2021-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s. , IČO: 35937874/-v.z. 417/2021
Vlastník poradové číslo 6	Z 3906/2022-EÚ Galanta, JUDr. Kapronczai-EX 323EX 129/22-21 z 29.6.2022-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Intrum Justitia Slovakia, s.r.o. / IČO: 35831154/-v.z. 235/2022

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

19-11-2003
30-11-03

KÚPNA ZMLUVA

19-11-2003

uzatvorená v zmysle ust. § 566 a nasl. Občianskeho zákonníka

Predávajúca: 1, priezvisko a meno: **RABLANSZKÁ Aľžbeta**

rodená:

rod. číslo:

dátum narodenia:

trvale bytom:

stav:

štátna príslušnosť:

(ďalej len „predávajúca“)

a

Kupujúci: 2, priezvisko a meno: **VAŠKOVIČ Vladimír a manž. VAŠKOVIČOVÁ Marta**

rodená:

rod. číslo:

dátum narodenia:

trvale bytom:

stav:

štátna príslušnosť:

zenatý

vydatá

(ďalej len „kupujúci“)

I.

1. Predávajúca prehlasuje, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností, ktoré sú evidované Katastrálnym úradom v Trnave, Správou katastra Galanta, a sú zapísané na listoch vlastníctva, a to:

- č. 723, katastrálne územie Jelka, rodinný dom pod s.č.163 na parc.č. 986, zastavaná plocha vo výmere 1295m² v zastavanej časti katastrálneho územia,

- č. 725, katastrálne územie Jelka, parc.č. 987, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 352m², parc.č. 988, záhrady vo výmere 1464m² v zastavanej časti katastrálneho územia.

2. Predávajúca nadobudla výlučné vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam dedením D1278/76, D349/91, D569/91 a zmluvou o zrušení a vypořádání podielového spoluvlastníctva s povoleným vkladom V 911/99.

II.

1. Predmet kúpy v celosti, podľa LV č.723, 725, a to , rodinný dom pod s.č.163 na parc.č. 986, zastavaná plocha vo výmere 1295m², parc.č. 987, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 352m², parc.č. 988, záhrady vo výmere 1464m² v zastavanej časti katastrálneho územia Jelka sú predávané v stave podrobne opísanom v znaleckom posudku č.120/2003 zo dňa 15.10.2003, vypracovaný Ing.Róbertom Takácsom, znácom z odporu štvorstranného, pozemné stavby, oceňovanie nehnuteľností a stavebných prác so zistenou cenou v celosti, 437.670,-SK, slovom: štyristotridsaťsedemtisíc šesťstosedemdesiat Slovenských korún.

2.Kupujúci potvrdzujú, že predmetné nehnuteľnosti poznajú z obhľadky na mieste a ich stav je im dobre známy.

III.

1. Predávajúca na základe tejto zmluvy predáva svoje výlučné vlastníctvo: nehnuteľností, popísané v čl. II. tejto zmluvy kupujúcim do bezpodielového spoluvlastníctva manželov za dohodnutú kúpnu cenu, zhodnú so zistenou cenou v znaleckom posudku, a to 437.670,00 SK, slovom: štyristotridsaťsedemtisíc šesťstosedemdesiat Slovenských korún.

2. Kupujúci za túto cenu kupujú a prijímajú do svojho bezpodielového spoluvlastníctva predmetné nehnuteľnosti v celosti.

IV.

1. Kúpnu cenu, ktorá je dohodnutá a zhodná so zistenou cenou, kupujúci zaplatili predávajúcej podľa čl. III. tejto zmluvy v hotovosti pred podpísaním kúpnej zmluvy, ktorú skutočnosť predávajúca svojím podpisom potvrdzuje.

V.

1. Predávajúca ručí za vlastníctvo, nespornosť a bezbremenosť prevádzaných nehnuteľností a zároveň prehlasuje, že na prevádzaných nehnuteľnostiach neviazu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné právo ani iné právne vady alebo povinnosti.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúcich na základe tejto zmluvy podajú na Katastrálny úrad v Tmave, Správu katastra Galanta, bezodkladne po podpise kúpnej zmluvy.

3. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním tejto zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do rozhodnutia Katastrálneho úradu v Tmave, Správy katastra Galanta.

4. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k predmetu tejto zmluvy tak, ako je definované v čl. II, nadobudnú kupujúci, až povolením vkladu do Katastra nehnuteľností v Tmave, Správy katastra Galanta.

VI.

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti uskutočňovaný touto zmluvou podlieha dani z prevodu a prechodu nehnuteľností podľa § 8 až 26 zák. č. 318/1992 Zb v znení neskorších predpisov. Daňovníkom je predávajúca. Daňová povinnosť vznikne dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva kupujúceho do Katastra nehnuteľností v Tmave, Správe katastra Galanta. Daňovník je povinný podať daňové priznanie príslušnému daňovému úradu a túto daň zaplatiť.

2. Účastníci podpisom tejto zmluvy zároveň potvrdzujú, že sú oprávnení s jej predmetom disponovať bez obmedzenia, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné dostatočne zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ním súhlasia a na znak slobodnej vôle ju vlastnoručne podpisujú.

4. Jednostranné odstúpenie od zmluvy nie je možné. Späť vzatie návrhu na vklad je možné len s písomným súhlasom zmluvných strán. Vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

5. Táto zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch z ktorých každý má platnosť originálu, z toho 3 vyhotovenia pre Katastrálny úrad v Tmave, Správu katastra Galanta a po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.

Predávajúca:

Kupujúci:

Jelka, dňa 27.10.2003

OBEČ JELKA

Obecný úřad, Mierová ul. 959/17, 925 23 Jelka

Roman Jajcay
Chorvátska 450/85
900 26 Slovenský Grob

Váš list značky/z

Naša značka
OcÚJE-1112/2020

Vybavuje
Ing. arch. S. Varjú

Dátum
03.08.2020

Vec: Potvrdenie o veku stavby rodinného domu so súp. č. 163

Obec Jelka, zastúpená starostom obce Ing. Gabrielom Kišom, Vám týmto potvrdzuje, že stavba rodinného domu so súp. č. 163, ktorá je vedená v LV č. 723 na pozemku parc. č. 986 v kat. úz. Jelka, bola postavená a následne užívaná počas 30. rokov 20. storočia. Obec Jelka neeviduje za celé obdobie trvania stavby žiadnu rekonštrukciu ani modernizáciu.

Stavba je užívaná na bytové účely.

Potvrdenie Obec Jelka vydáva pre potreby vyhotovenia znaleckého posudku.

S pozdravom



Ing./Gabriel Kiš
starosta obce

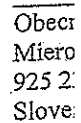
Obecný úřad
Mierová ul. 959/17
925 23 Jelka
Slovenská republika

Tel: +421 31 7876132
E-mail: obec@jelka.sk
www.jelka.sk

IČO: 00306011
DIČ: 2021006691
IBAN: SK63 0200 0000
0000 1882 9132

Hlavná 163/6, Jelka
so skutočne nameranými rozmermi

so skutočne nameranými rozmermi



OBEC JELKA

Obecný úrad, Mierová ul. 959/17, 925 23 Jelka

Roman Jajcay
Chorvátska 450/85
900 26 Slovenský Grob

Váš list značky/z

Naša značka
OcÚJE-1292/2020

Vybavuje
Ing. arch. S. Varjú

Dátum
03.09.2020

Vec: Územnoplánovacia informácia

Obec Jelka, zastúpená starostom obce Ing. Gabrielom Kišom, Vám týmto oznamuje, že pozemky reg. KN"C" s parc. č. 986 a 987 k. ú. Jelka sú vedené na LV č. 723, druh pozemkov je zastavaná plocha a nádvorie. Na pozemku parc. č. 986 k. ú. Jelka je na tom istom LV vedená stavba rodinného domu so súp. č. 163. Priamy prístup k pozemkom je možný zo štátnej cesty II/510 – ul. Hlavnej.

Pozemok reg. KN"C" parc. č. 988 k. ú. Jelka je vedený v LV č. 723, druh pozemku je záhrada. Priamy prístup k pozemku nie je zabezpečený.

Uvedené pozemky v súlade s platným územným plánom obce Jelka – zmeny a doplnky č. 1 je možné využiť ako stavebný pozemok pre bývanie v rodinných domoch.

Hlavné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch (plochy slúžiace pre výstavbu rodinných domov s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou - garáže, drobné hospodárske objekty).

Doplňkové funkčné využitie:

- občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)
- výroba nepoľnohospodárska a sklady – len vybrané malé zdroje znečisťovania ovzdušia podľa prílohy č. 1 vyhl. MŽP SR Č. 410/2012 Z. z. v znení neskorších predpisov – remeselné dielne a prevádzkárne s max. 2 zamestnancami resp. živnostníkmi (zámočníctvo, servis áut, okrem lakírnických prác, výroba a opravy obuvi, hodinárstvo, výroba pekárenských a cukrárenských výrobkov, zlatníctvo a klenotníctvo, záhradníctvo, skleníkové hospodárstvo)
- poľnohospodárska výroba – len chov zvierat do veľkosti ½ dobytčej jednotky
- šport a telovýchova - ihriská
- rekreácia – oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia.

Neprípustné funkčné využitie:

- výroba nepoľnohospodárska a sklady s výnimkou uvedenej v doplnkovom funkčnom využití
- výroba poľnohospodárska (okrem chovu zvierat pri rodinných domoch do veľkosti ½ dobytčej jednotky)
- technická vybavenosť s výnimkou uvedenej v doplnkovom funkčnom využití
- dopravná vybavenosť s výnimkou uvedenej v doplnkovom funkčnom využití
- činnosti v rozpore s kultúro-historickými tradíciami obce.

Obecný úrad
Mierová ul. 959/17
925 23 Jelka
Slovenská republika

Tel: +421 31 7876132
E-mail: obec@jelka.sk
www.jelka.sk

IČO: 00306011
DIČ: 2021006691
IBAN: SK63 0200 0000
0000 1882 9132

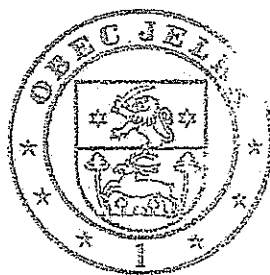
OBEC JELKA

Obecný úrad, Mierová ul. 959/17, 925 23 Jelka

Výstavba je možná pri dodržaní koeficientu zastavanosti max. 0,30 a koeficientu zelene min. 0,60. Stavebná čiara je určená vo vzdialenosti min. 6 m od hranice pozemku resp. v nadväznosti na existujúcu zástavbu. Max. podlažnosť: 2 NP + podkrovia, príp. posledné ustupujúce podlažie. Parkovanie je potrebné riešiť v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2. Pre ďalšie konania budú stanovené aj iné zásady a regulatívy v zmysle kapitoly B.: Závazná textová časť uvedenej dokumentácie, ktoré je potrebné rešpektovať.

Výstavbu je nutné realizovať na základe zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe súhlasu dotknutých orgánov.

S pozdravom



Ing. Gabriel Kiš
starosta bce

Obecný úrad
Mierová ul. 959/17
925 23 Jelka
Slovenská republika

Tel: +421 31 7876132
E-mail: obec@jelka.sk
www.jelka.sk

IČO: 00306011
DIČ: 2021006691
IBAN: SK63 0200 0000
0000 1882 9132

<https://>

Na pre

- výme
cca 35
(prístu
povole
voda, c

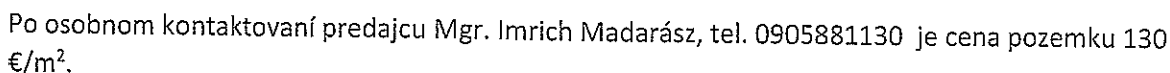
<https://>
vvdany

Ponúka
obci Jel
Výhody
vydané

<https://>

Ponúkar
pozemki
siete sa

Po osobi
€/m².



- 8 - 12 - 2003

3047/03

- 8 - 12 - 2003

0. 12. 03
DAROVACIA ZMLUVA

ktorú uzatvorili

Vladimír Vaškovič, rod.

manželka Marta Vaškovičová, rodená

rodné č.

obaja trvale

ako darcovia

a

Rudolf Riho, rod. č.

trvale bytom

ako obdarovaný

takto:

I.

Darcovia vyhlasujú, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi v celosti nehnuteľností, ktoré sú evidované Katastrálnym úradom v Trnave, Správou katastra Galanta, na liste vlastníctva č. 723, katastrálne územie Jelka, a to rodinného domu pod súp. č. 163 na parc. č. 986, zastavaná plocha vo výmere 1295 m², parc. č. 987, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 352 m², parc. č. 988, záhrady vo výmere 1464 m².

Darcovia nadobudli svoje vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam kúpnu zmluvou zo dňa 27. 10. 2003 s povoleným vkladom V 3047/03.

II.

Darcovia darujú obdarovanému ideálny spoluvlastnícky podiel 1/2-ica, slovom jedna polovica, nehnuteľností uvedených v článku I., t. j. rodinného domu pod súp. č. 163 na parc. č. 986, zastavaná plocha vo výmere 1295 m², parc. č. 987, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 352 m², parc. č. 988, záhrady vo výmere 1464 m², a obdarovaný dar od darcov s vďakou prijíma a preberá do svojho vlastníctva.

III.

Nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom daru, sa nachádzajú v zastavanej časti katastrálneho územia Jelka a sú podrobne popísané v znaleckom posudku č. 120/2003 zo dňa 15. 10. 2003.

Róbertom Takácom, znalcom z odboru stavebníctvo, pozemné stavby, oceňovanie nehnuteľností a stavebných prác. Cena nehnuteľností zistená znalcom je 437670.- Sk, pričom na prevádzaný podiel 1/2-ica pripadá suma 218835.- Sk.

IV.

Darcovia darujú obdarovanému spoluvlastnícky podiel na uvedených nehnuteľnostiach bez akýchkoľvek tíarch a bremien. Obdarovaný vyhlasuje, že darované nehnuteľnosti pozná a ich stav je mu dobre známy.

V.

Vlastnícke právo v prospech obdarovaného vznikne dňom vkladu do katastra nehnuteľností podľa ust. § 31 ods. 1-2, zákona č. 162/95 Z.z. v znení neskorších predpisov. Týmto dňom sa zapíše obdarovaný za spoluvlastníka nehnuteľností v kat. úz. Jelka na LV č. 723 v spoluvlastníckom podiele 1/2 v pomere k celku, titulom daru.

VI.

Daňová povinnosť pri dani z darovania vzniká zápisom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech obdarovaného do katastra nehnuteľností. Podľa zákona č. 318/92 Zb. v znení neskorších predpisov je povinný uhradiť daň z darovania obdarovaný, a to do 90 dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva.

VII.

Vzťahy vyslovene neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

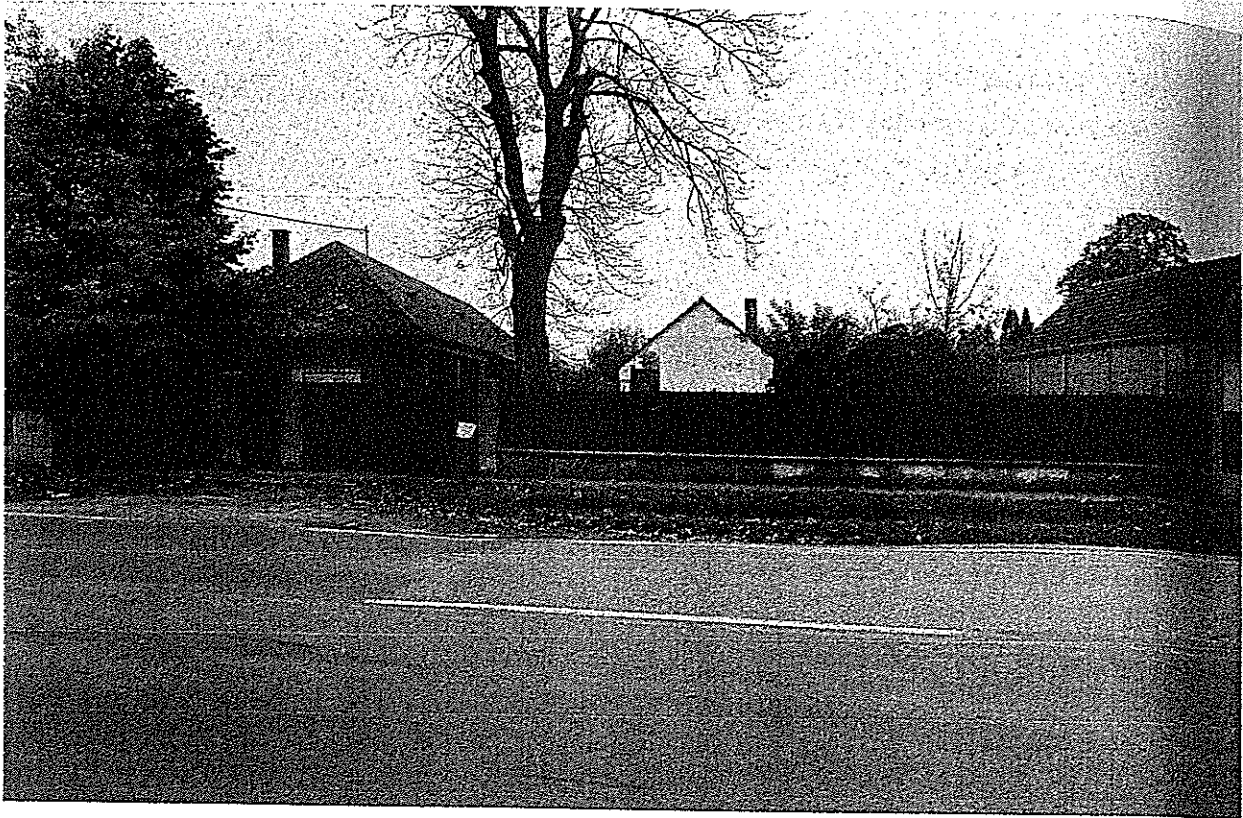
VIII.

Účastníci podpisom tejto zmluvy zároveň potvrdzujú, že sú oprávnení jej predmetom disponovať bez obmedzenia, že právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavu vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

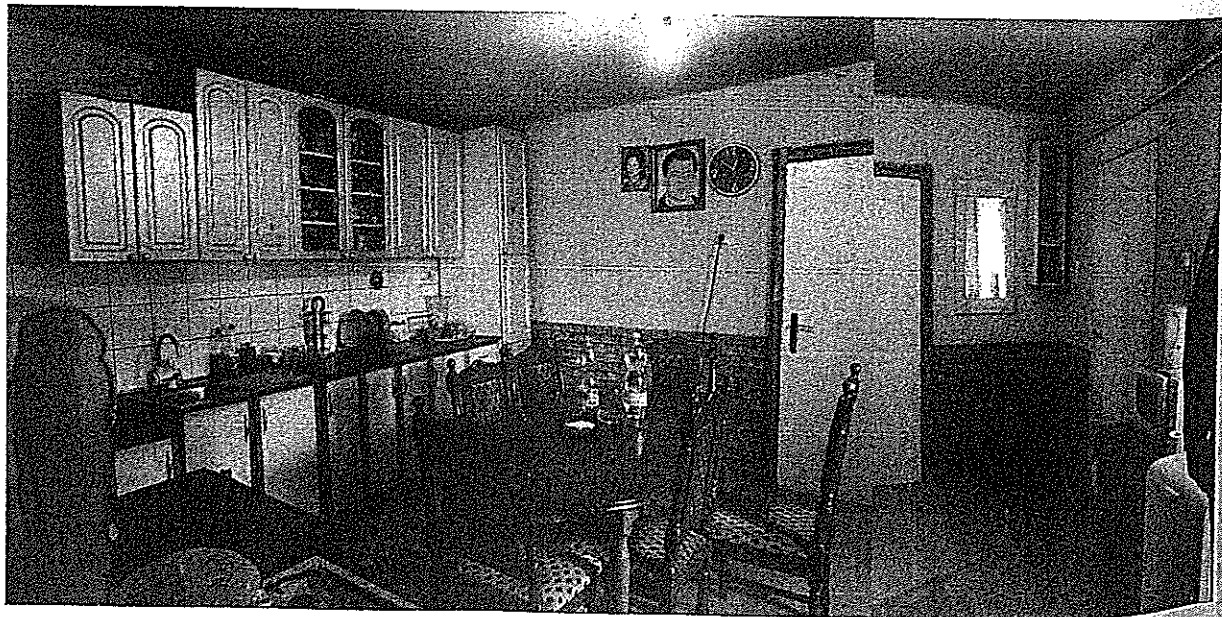
V Jelke 24. 11. 2003.

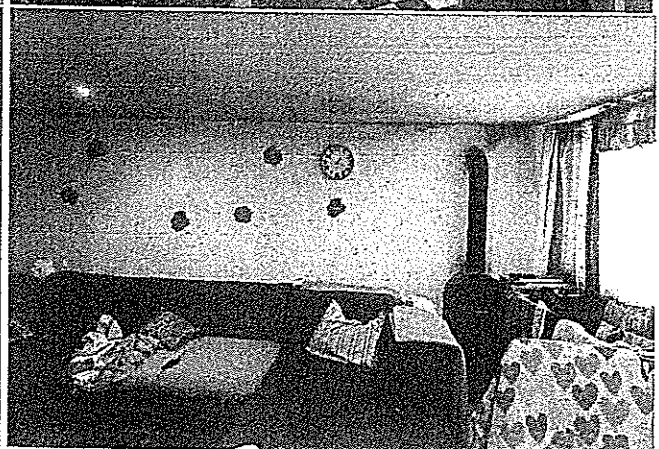
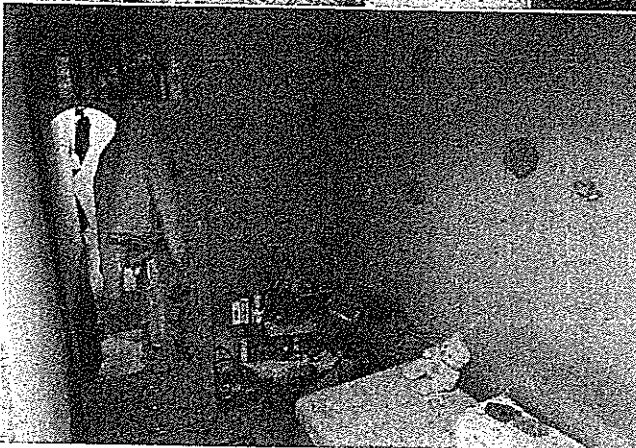
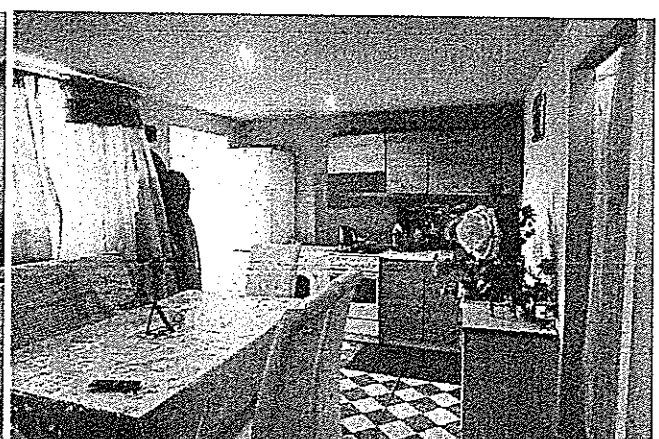
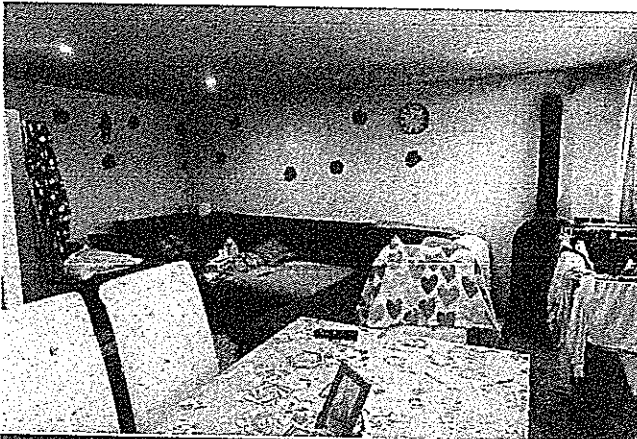
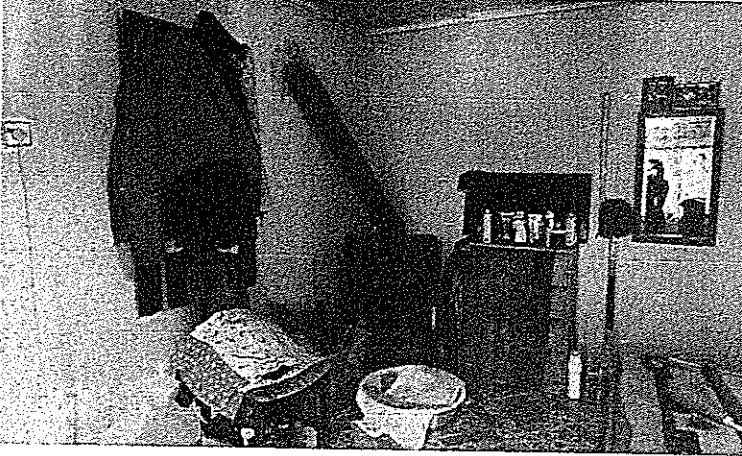
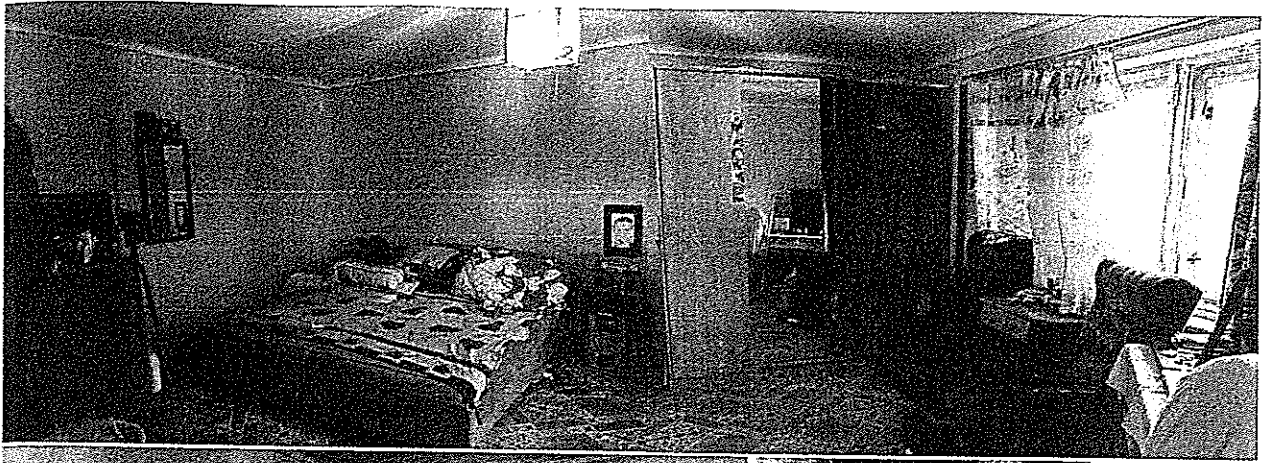
Darcovia:

Obdarovaný:



RD Hlavná 163/6, Jelka



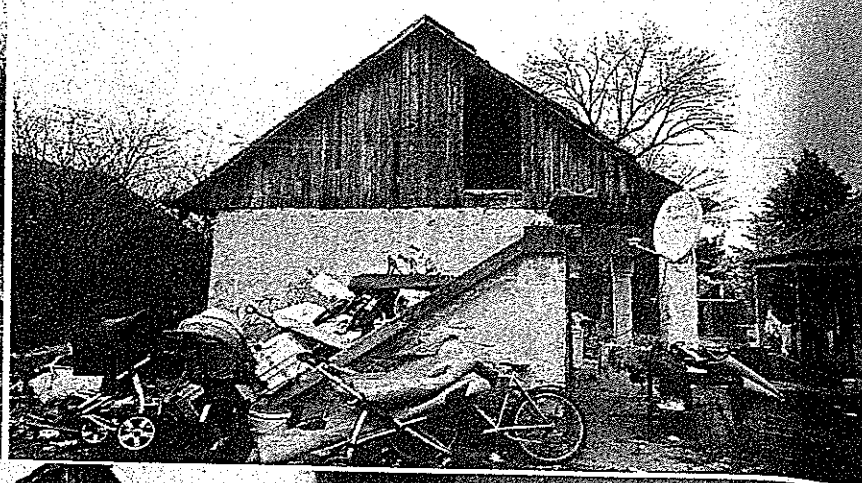


Znalec:

V. ZN

Znalecká

Znalecký
prekladat
Stavební
Znalecký
vedomá r



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka znalcov fyzických osôb

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914669. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 79/2021. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca

