

Znalec : Ing. Imrich Mészáros, Dlhá 309/25, 946 03 Kolárovo
tel.: znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty
nehnuteľností
Evidenčné číslo : 912281
Zadávatel' : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
Číslo spisu (objednávky) : objednávka zo dňa 17.10.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 266/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 1118 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 52/2, garáže so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/3, hospodárskej budovy so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/4, pozemkov s parc. č. 52/1, parc. č. 52/2, parc. č. 52/3, parc. č. 52/4, parc. č. 52/5 a parc. č. 52/6 v kat. ú. Neded, obec Neded, okres Šal'a, na účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 55 (päťdesiatpäť) - (z toho 20 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 (päť)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 17.10.2022 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 360 pre kat. ú. Neded, obec Neded, okres Šaľa, a to:

- rodinného domu so súp. č. 1118 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 52/2
- garáže so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/3
- hospodárskej budovy so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/4
- pozemkov s parc. č. 52/1, parc. č. 52/2, parc. č. 52/3, parc. č. 52/4, parc. č. 52/5 a parc. č. 52/6

2. Účel znaleckého posudku:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 08.11.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.11.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a.) Dodané zadávateľom:

- Scan geometrického plánu na zameranie skutočného stavu parc. č. 52/1,2,3,4,5,6; vypracovaný GEOS, Pavol Petro, Pázmáňa, Šaľa; číslo plánu 121/99 zo dňa 08.09.1999; úradne overil Ing. Aladár Varga, Okresný úrad Šaľa, 24.09.1999, číslo: 339/00
- Scan potvrdenia o veku stavby, vydané Obcou Neded, Č. 367/2018 zo dňa 18.09.2018
- Scan výkresovej dokumentácie rodinného domu, garáže a hospodárskej budovy

b.) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 360, zo dňa 28.11.2022, pre kat. ú. Neded, obec Neded, okres Šaľa, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia z mapy na parcelu 52/2, zo dňa 28.11.2022, pre kat. ú. Neded, obec Neded, okres Šaľa, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavieb, tvoriacich predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 3. Q roku 2022 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.topreality.sk; www.reality.sk;

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. 65/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa 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. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Zákon č. 162/1996 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov)
- Opatrenie Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Vyhláška č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri

poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) [\text{€}],$$

kde

M - počet merných jednotiek, m² zastavanej plochy (rozostavaný rodinný dom), m dĺžky (inžinierske siete)

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre ohodnocovaný objekt vrátane príslušenstva (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline ISBN 80-7100-827-3

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 3. štvrtroku 2022 publikované na stránkach USI ŽU Žilina.

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vzhľadom na použitý katalóg („Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ Žilinská univerzita, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3) sa východisková hodnota vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží rodinného domu. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedeného katalógu t.j. k_V je zohľadnený pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa.

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby.

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu na m² zastavanej plochy nevstupuje do výpočtu.

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu bodovým hodnotením na m² zastavanej plochy je súčasťou tvorby rozpočtového ukazovateľa.

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

- Nedokončené stavby - rozumejú sa rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou ešte nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2022.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline.

Výpočet všeobecnej hodnoty stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku nemal znalec k dispozícii pre daný typ nehnuteľnosti dostatok preskúmateľných a hodnoverných podkladov (prevod a prechod) pre porovnávanie (rodinné domy s obdobným vybavením v mieste). V čase vykonania znaleckého posudku v obci Neded, v okrese Šaľa - vychádzajúc z výsledkov internetového hľadania - bolo ponúkaných približne 6, ktoré boli ale skôr neporovnateľné s predmetom znaleckého posudku. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku nemal znalec k dispozícii dostatok preskúmateľných a hodnoverných podkladov (prevod alebo prechod) pre porovnanie. Výnosová hodnota pozemkov v posudku nie je uvažovaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú pozemky bez možnosti dosahovania výnosu formou ich prenájmu.

Všeobecná hodnota pozemkov v znaleckom posudku je stanovená preto len metódou polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

$V\dot{S}H_{MJ}$ – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:

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

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

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m²,

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

$$VSH_{POZ} = OZ/k \text{ [€]}$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 164 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 28.10.2022, pre kat. ú. Branovo, obec Branovo, okres Nové Zámky, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

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

52/6	27	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
------	----	-----------------------------------	----	--	---	---	--

Iné údaje:
Bez zápisu

Počet parciel: 6

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1118	52/2	10	rodinný dom		1

Iné údaje:
Bez zápisu

1118	52/3	7	garáž		1
------	------	---	-------	--	---

Iné údaje:
Bez zápisu

1118	52/4	20	hospodárska budova		1
------	------	----	--------------------	--	---

Iné údaje:
Bez zápisu

Počet stavieb: 3

Legenda

Druh stavby

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

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Spoluvlastnícky podiel
-------------------	---	---------------------------

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
	Petro Maroš r. narodenia:	Dátum 1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva podľa č. V-1374/2020 zo dňa 12.08.2020 - č.z. 556/2020.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
2	Poznámky	K nehnuteľnosti
	U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 12.10.2022 predajom na dobrovoľnej dražbe v prospech VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, na podiel 1/1 k pozemku registra C KN parcelné číslo 52/1, č. 52/2, č. 52/3, č. 52/4, č. 52/5, č. 52/6, k stavbe rodinný dom súpisné číslo 1118 na parcelnom čísle 52/2, k stavbe garáž s.č. 1118 na parc.č. 52/3 a k stavbe hospodárska budova s.č. 1118 na parc.č. 52/4 - P+389/2022 - č.z. 572/22.	-

Počet vlastníkov: 1

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

Správca

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

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

Titul nadobudnutia – nepriradené

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

Iné údaje - nepriradené

Geom.plán č.121/99

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

Vlastník poradové číslo 2

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

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 08.11.2022, za účasti znalca, zástupcu objednávateľa a vlastníka nehnuteľností. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, j. dňa 08.11.2022.

d.) Technická dokumentácia:

Zadávatelom znaleckého posudku bola dodaná projektová dokumentácia rodinného domu, ako ja garáže a hospodárskej budovy. Skutkový stav hodnotených nehnuteľností vrátane dispozície bol zistený meraním a obhliadkou na tvare miesta a nákresy sú uvedené v prílohe posudku. Zadávateľ zabezpečil adekvátny doklad preukázajúc vek stavieb - potvrdenie o veku.

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku, budem vychádzať z výsledkov miestnej obhliadky.

e.) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutočným stavom:

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 08.11.2022, ako aj následné porovnanie predloženej právnej a technickej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní neboli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

Predmet znaleckého posudku tvorí stavba rodinného domu so súp. č. 1118 - ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností - a jeho príslušenstva, a je zakreslená na katastrálnej mape. Ďalej garáž so súp. č. 1118 a hospodárske budova so súp. č. 1118, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností a taktiež aj zakreslené na katastrálnej mape.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/2, garáže so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/3, hospodárskej budovy so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/4, budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté prevodom.

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

- rodinný dom so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/2 v kat. ú. Neded
- garáž so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/3 v kat. ú. Neded
- hospodárske budova so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/3 v kat. ú. Neded
- plot na pozemku parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded:
 - uličný
 - zadný
- vonkajšie úpravy na pozemku s parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded:
 - vodovodná prípojka
 - vodomerná šachta
 - domáca vodáreň
 - kanalizačná prípojka
 - žumpa
 - plynová prípojka
 - spevnené plochy
 - vonkajšie schody
 - altánok
 - elektrická prípojka
- pozemky s parc. č. 52/1, parc. č. 52/2, parc. č. 52/3, parc. č. 52/4, parc. č. 52/5 a parc. č. 52/6 v kat. ú. Neded

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

- nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/2 v kat. ú. Neded

OPIS STAVBY

Budovu so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/2 v kat. ú. Neded, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej skutočného účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako rodinný dom. Budova rodinného domu sa nachádza na pozemku s parc. č. 52/2 v kat. ú. Neded - zameraný geometrickým plánom na zameranie skutočného stavu parc. č. 52/1,2,3,4,5,6; vypracovaný GEOS, Pavol Petro, Pázmáňa, Šaľa; číslo plánu 121/99 zo dňa 08.09.1999; úradne overil Ing. Aladár Varga, Okresný úrad Šaľa, 24.09.1999, číslo: 339/00 -, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo obchodného centra obce, v obytnej časti. Jedná sa o samostatne stojacu budovu, s čiastočným podpivničením, s jedným nadzemným podlažím, valbovou strechou.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu a potvrdenia o veku stavby, vydané Obcou Neded, Č. 367/2018 zo dňa 18.09.2018. Na základe toho budem uvažovať zahájenie užívania od roku 1947. Na rodinnom dome bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná údržba - v roku 2017 boli vymenené okná za plastové, z časti nášľapné vrstvy podláh, v roku 2022 vybavenie kuchyne. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je zabezpečovaná. Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 100 rokov. Opootrebovanie stanovujem analytickou metódou vzhľadom na vykonané rekonštrukčné a modernizačné práce.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Dispozičné riešenie: pivnica.

Stavebno-technický popis: osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie. Murivo murované z tehál (plná) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm. Stropy s rovným podhľadom betónové monolitické. Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice - mäkké drevo bez podstupníc. Dlažby a podlahy ost. miestností - z tehál. Okno je jednoduché drevené. Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) svetelná. Rozvod vody z pozinkovaného potrubia len studenej vody.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

1. Nadzemné podlažie

Dispozičné riešenie: 2x chodba, 4x izba, sklad, výlez, kuchyňa, sklad, kúpeľňa, WC.

Stavebno-technický popis: základy betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou. Podmurovka - podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo. Murivo murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm. Deliace konštrukcie tehlové. Vnútorne omietky vápenné štukové. Stropy s rovným podhľadom drevené trámové. Krovky väznicové valbové. Krytiny strechy na krove - obyčajné dvojdrážkové. Klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody. Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety) z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky - škrabaný brizolit nad 2/3 plochy na štyroch stranách. Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice - mäkké drevo bez podstupníc. Dvere hladké plné alebo zasklené. Okná plastové s dvojvrstvovým zasklením. Vonkajšie rolety sú plastové. Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky. Dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) svetelná, motorická. Rozvod vody z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja. Inštalácia plynu - rozvod zemného plynu. Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy - liatinové a kameninové potrubie (2 ks). Zdroj vykurovania - krbové kachle v izbe, na tuhé palivá. Vybavenie kuchyne - plynový sporák (1 ks), drezové umývadlo nerezové (1 ks), kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2,4 bm). Vnútorne vybavenie - umývadlo (1 ks). Vodovodné batérie - pákové nerezové (1 ks). Záchod splachovací bez umývadla (1 ks). Vnútorne obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks), kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks). Elektrický rozvádzač s poistkami (1 ks).

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	kZP
PP	1947	1,2*(2,88*2,70)	9,34	120/9,34=12,848
NP	1947	10,15*9,65+8,25*6,70	153,22	120/153,22=0,783

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	165
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	-	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	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.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
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	-	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	185
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
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
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-

5	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	-	280
	25.2 svetelná	155	-
0	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	-
1	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35
	Spolu	3460	6585

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	-	50
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne		
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	-	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	-	132
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
38	Vodovodné batérie		
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145
	Spolu	-	577

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	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3460 + 0 * 12,848)/30,1260$	114,85
1. NP	$(6585 + 577 * 0,783)/30,1260$	233,58

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	6,55	1947	100	75	4,91
2	Zvislé konštrukcie	19,91	1947	100	75	14,93
3	Stropy	9,77	1947	100	75	7,33
4	Zastrešenie bez krytiny	7,25	1974	100	48	3,48
5	Krytina strechy	7,77	1974	80	48	4,66

	Klampiarske konštrukcie	0,87	2017	70	5	0,06
	Úpravy vnútorných povrchov	4,64	1975	70	47	3,12
	Úpravy vonkajších povrchov	3,02	1978	60	44	2,21
	Vnútorné keramické obklady	1,28	1975	50	47	1,20
0	Schody	2,32	1975	100	47	1,09
1	Dvere	1,57	1975	60	47	1,23
2	Vráta	0,00	1975	0	0	0,00
3	Okná	6,15	2017	60	5	0,51
4	Povrchy podláh	3,93	1975	50	47	3,69
5	Vykurovanie	8,30	2017	50	5	0,83
6	Elektroinštalácia	5,19	1975	50	47	4,88
7	Bleskozvod	0,00	1947	0	0	0,00
8	Vnútorný vodovod	1,48	1975	50	47	1,39
9	Vnútorná kanalizácia	0,58	1975	50	47	0,55
20	Vnútorný plynovod	0,41	1975	50	47	0,39
21	Ohrev teplej vody	0,75	2022	20	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,81	2022	20	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,75	1975	50	47	0,71
24	Výťahy	0,00	1947	0	0	0,00
25	Ostatné	4,70	1975	50	47	4,42
	Opotrebenie					61,59%
	Technický stav					38,41%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
I. PP z roku 1947		
Východisková hodnota	$114,85 \text{ €/m}^2 \cdot 9,34 \text{ m}^2 \cdot 3,307 \cdot 0,95$	3 370,04
Technická hodnota	$38,41\% \text{ z } 3 370,04$	1 294,43
I. NP z roku 1947		
Východisková hodnota	$233,58 \text{ €/m}^2 \cdot 153,22 \text{ m}^2 \cdot 3,307 \cdot 0,95$	112 436,91
Technická hodnota	$38,41\% \text{ z } 112 436,91$	43 187,02

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
I. podzemné podlažie	3 370,04	1 294,43
I. nadzemné podlažie	112 436,91	43 187,02
Spolu	115 806,95	44 481,45

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž so súp. č. 1118 na parc. č. 52/3 v kat. ú. Neded

POPIS STAVBY

Garáž so súp. č. 1118 sa nachádza na parc. č. 52/3. Stavba garáže je v zmysle Potvrdenia o veku stavby vydaného Obcou Neded dňa 18.09.2018 postavená a užívaná od roku 1947.

Dispozičné riešenie: garáž pre jedno osobné motorové vozidlo.

Stavebno-technický popis: základy a podmurovka - bez podmurovky, iba základové pásy. Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) murované z pórobetónu hrúbky nad 15 do 30 cm. Stropy trámčekové s podhl'adom. Krov pultové drevené.

krytina strechy na krove plechová pozinkovaná. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody). Vonkajšia úprava povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka. Vnútoraná úprava povrchov - vápenná hrubá omietka. Dvere oceľové alebo drevené zvlakové. Okná jednoduché drevené alebo oceľové. Podlahy - cementový poter. Elektroinštalácia svetelná a motorická - poistky. Vráta plechové otváracé (1 ks). Montážna jama nad 2 m² pôdorysnej plochy (1 ks).

ATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	1947	4,10*7,205	29,54	18/29,54=0,609

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4750

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta
----	-------

22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
Montážna jama	
26.2 nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650
Spolu	945

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	Hodnota RU [€/m ²]
NP	$(4750 + 945 * 0,609) / 30,1260$	176,77

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP	1947	75	5	80	93,75	6,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$176,77 \text{ €/m}^2 * 29,54 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	16 405,02
Technická hodnota	6,25% z 16 405,02	1 025,31

2.3 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.3.1 Hospodárska budova so súp. č. 1118 na parc. č. 52/4 v kat. ú. Neded

POPIS STAVBY

Hospodárska budova s.č. 1118 na parc. KN č. 52/4. Stavba hospodárskej budovy je v zmysle Potvrdenia o veku stavby vydaného Obcou Neded dňa 18.09.2018 postavená v roku 1947.

Dispozičné riešenie: 2x sklad.

Stavebno-technický popis: základy pásové betónové, murivo z pórobetónových tvárnic v hr. do 30 c, strop drevený pultový, krytina z AZC vlnoviek, omietky hrubé vápenno-cementové, podlaha hrubá betónová, elektroinštalácia svetelná, dvere drevené plné, okná drevené jednoduché.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(9,02 + 9,01 + 3,10) * 0,5 * 0,8$	8,45
Spodná stavba	
$9,01 * 4,10 * 0,2$	7,39
Vrchná stavba	
$9,01 * 4,10 * 2,20$	81,27
Zastrešenie	

01*4,10*0,6/2	11,08
zastavaný priestor stavby celkom	108,19

PRÍKLAD VÝPOČTU VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$
 koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
1. nadzemné	1	9,01*4,10	36,94	Repr. 2,30		2,3

priemerná zastavaná plocha: $(36,94) / 1 = 36,94 \text{ m}^2$
 priemerná výška podlaží: $(36,94 * 2,3) / (36,94) = 2,30 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 36,94) = 1,5697$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,3) = 1,2130$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	15,23
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	35,16
3	Stropy	14,00	0,90	12,60	14,76
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,90	6,30	7,38
5	Krytina strechy	3,00	0,90	2,70	3,16
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,85	3,40	3,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,85	2,55	2,99
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,90	1,80	2,11
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,90	2,70	3,16
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	3,16
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,85	5,10	5,98
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	2,93
Spolu		100,00		85,35	100,00

koeficient vplyvu vybavenosti:
 koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
 východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 85,35 / 100 = 0,8535$$

$$k_{cu} = 3,307$$

$$k_M = 0,95$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 68,21 €/m^3 * 3,307 * 0,8535 * 1,5697 * 1,2130 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 327,0035 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

vypočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hospodárska budova so súp. č. 1118 na parc. č. 52/4 v kat. ú. Neded	1947	75	5	80	93,75	6,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$327,0035 €/m^3 * 108,19 m^3$	35 378,51
Technická hodnota	$6,25 \% \text{ z } 35 378,51 €$	2 211,16

2.3.2 Dreváreň so súp. č. 1118 na parc. č. 52/2 v kat. ú. Neded

POPIS STAVBY

Dreváreň (na LV č. 360 ako súčasť domu s.č. 1118 na p.č. 52/2) s.č. 1118 na parc. KN č. 52/2. Stavba drevárne ako súčasť domu s.č. 1118 je v zmysle Potvrdenia o veku stavby vydaného Obcou Neded dňa 18.09.2018 postavená v roku 1947.

Dispozičné riešenie: dreváreň.

Stavebno-technický popis: základy pásové betónové, murivo z porobet. tvárnic v hr. do 30 c, strop drevený pultový, krytina zo škridiel pálených, omietky hrubé vápennocementové, podlaha hrubá betónová, elektroinštalácia svetelná, dvere drevené plné. Stavbu považujem za poškodenú.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
 KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy $(5,10*2+5,30)*0,5*0,8$	6,20
Spodná stavba $6,30*5,10*0,15$	4,82
Vrchná stavba $5,10*6,30*2,7$	86,75
Zastrešenie $5,10*6,30*0,8/2$	12,85
Obstavaný priestor stavby celkom	110,62

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
podzemné	1	6,30*5,10	32,13	Repr. 2,7		2,7

priemerná zastavaná plocha: $(32,13) / 1 = 32,13 \text{ m}^2$
 priemerná výška podlaží: $(32,13 * 2,7) / (32,13) = 2,70 \text{ m}$

koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 32,13) = 1,6670$

koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,7) = 1,0778$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	4,11	0	0,00	18,33
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,95	28,50	9,02	80	7,22	8,05
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,90	6,30	1,99	100	1,99	0,00
5	Krytina strechy	3,00	0,90	2,70	0,85	100	0,85	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,85	3,40	1,08	80	0,86	0,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	85,00	255,00	80,70	80	64,56	71,98
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,85	1,70	0,54	100	0,54	0,00
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	0,76	80	0,61	0,68
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	0,95	100	0,95	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		316,00	100,00		77,58	100,00

Poškodenosť stavby: 77,58 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 316,00 / 100 = 3,1600$

eficient vyjadrujúci vývoj cien:
 eficient vyjadrujúci územný vplyv:
 východisková hodnota na MJ:

$$k_{CU} = 3,307$$

$$k_M = 0,95$$

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

$$VH = 68,21 €/m^3 * 3,307 * 3,1600 * 1,6670 * 1,0778 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 1\,142,4371 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Preváreň so súp. č. 1118 na parc. č. 52/2 v kat. ú. Neded	1947	75	5	80	93,75	6,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$1\,142,4371 €/m^3 * 110,62 m^3$	126 376,39
Poškodenosť	-77,58 % z 126 376,39	-98 042,80
Východisková hodnota poškodenej stavby		28 333,59
Technická hodnota	6,25 % z 28 333,59 €	1 770,85

2.4 PRÍSLUŠENSTVO

2.4.1 Plot uličný na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded

Plot uličný na parc. č. 52/1 má základy betónové, výplň z plechu vlnitého. V plote sú vráta a vrátka plechové. Celková dĺžka plotu je 7,05 m, dĺžka výplne je 2,05 m, výška výplne 1,60 m. Rok vyhotovenia a zahájenia užívania je od 1970.

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 betónu	7,05 m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická	7,05 m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z vlnitého plechu na oceľových zvlakoch	3,28 m ²	611	20,28 €/m
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka: a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 7,05 m
 Pohľadová plocha výplne: $2,05 * 1,6 = 3,28 m^2$

eficient vyjadrujúci vývoj cien:
eficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 3,307$
 $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

počet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	1970	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(7,05 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 3,28 \text{ m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,307 * 0,95$	2 602,28
Technická hodnota	13,33 % z 2 602,28 €	346,88

2.4.2 Plot zadný na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded

Plot zadný v celkovej dĺžke 34,83 m bol postavený v roku 2007 - podľa stavebno-technického prevedenia. Nachádza sa za rodinným domom na hranici pozemku s parc. č. 52/1 a s parc. č. 53/1, parc. č. 17 a parc. č. 47. Je vyhotovený z betónových stĺpikov, na ktoré je pripevnené strojové pletivo. Výška výplne plotu je 1,50 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Dĺžka plotu: $15,30 + 19,53 = 34,83 \text{ m}$
Pohládová plocha výplne: $34,83 * 1,50 = 52,25 \text{ m}^2$
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 zadný na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	2007	15	15	30	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(52,25 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,307 * 0,95$	2 069,95
Technická hodnota	50,00 % z 2 069,95 €	1 034,98

2.4.3 Studňa vŕtaná na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded

studňa vŕtaná na parc. KN č. 52/1 v k.ú. Neded, vybudovaná v roku 1990, DN 50 mm, hĺbky 12,0m. Na studni je osadené elektrické čerpadlo umiestnené v suteréne domu s.č. 1118 spolu domácou vodáreňou.

ATRIEDENIE STAVBY

KSO: 825 7 Studne a záchyty vody
S: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

yp: vŕtaná
ĺbka: 12 m
riemer: 50 mm
očet elektrických čerpadiel: 1
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
rozpočtový ukazovateľ: 47,63 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vŕtaná na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	1990	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} \cdot 12 \text{ m} + 422,23 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 3,307 \cdot 0,95$	3 122,14
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 3\,122,14 \text{ €}$	1 123,97

2.4.4 Vodovodná prípojka na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded

Vodovodná prípojka na parc.č. 52/1 z PE potrubia DN 25 v dĺžke 17,50 m, zhotovená v roku 1990. Vodomer je umiestnený vo vodomernej šachte na p.č. 52/1.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 17,5 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koefficient 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 [%]
Vodovodná prípojka na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	1990	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	3 248,70
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 3\,248,70 \text{ €}$	1 169,53

2.4.5 Vodomerná šachta na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded

Vodomerná šachta betónová na parc. KN č. 52/1 rozmerov 1,70*1,40*1,40m, vyhotovená v roku 1990.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Rod: 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: $1,70*1,40*1,40 = 3,33 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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 [%]
Vodomerná šachta na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	1990	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,33 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 0,95$	2 660,10
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 2\,660,10 \text{ €}$	957,64

2.4.6 Domáca vodáreň na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded

Domáca vodáreň Darling v pivnici domu s.č. 1118 na parc.č. 52/2, osadená v roku 1980.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
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 [%]
Domacia vodáreň na parc. 52/1 v kat. ú. Neded	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,307 * 0,95$	693,49
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 693,49 \text{ €}$	110,96

2.4.7 Kanalizačná prípojka na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded

Kanalizačná prípojka na parc.č. 52/1 z kameninových rúr kanalizačných DN 125, zhotovená v roku 1980 v dĺžke 13,50 m. Služi k odvedeniu odpadových vôd domu s.č. 1118 do žumpy na p.č. 52/1.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. 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: 13,5 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 na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	1 295,27
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 1\,295,27 \text{ €}$	207,24

4.8 Žumpa na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded

Žumpa betónová na p.č. 75/1 s rozmermi 3,0*2,8*2,5m, vybudovaná v r. 1980.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3*2,8*2,5 = 21 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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 [%]
Žumpa na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	1990	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 0,95$	7 117,35
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 7\,117,35 \text{ €}$	2 562,25

2.4.9 Plynová prípojka na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded

Prípojka plynu na p.č. 52/1 k domu s.č. 1118 z oceleového potrubia DN 25 v dĺžke 4,00m vyhotovená v roku 1996.

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: 4,0 bm

eficient vyjadrujúci vývoj cien:
eficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 3,307$
 $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

počet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nová prípojka na parc. 52/1 v kat. ú. Neded	1996	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	177,31
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 177,31 \text{ €}$	85,11

4.10 Spevnené plochy na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded

Spevnené plochy chodníka a dvora domu s.č. 11180 na parc. KN č. 52/1 z monolitického betónu hrúbky 100 mm, vyhotovené v roku 1990.

CHARAKTERISTIKA 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: $3,05 * 16,5 + 5,1 * 1,20 = 56,45 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
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 [%]
Spevnené plochy na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	1990	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$56,45 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 0,95$	1 530,50
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 1 530,50 \text{ €}$	550,98

2.4.11 Vonkajšie schody na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded

Vonkajšie schody sú betónové na terén, s povrchom nástupníc z cementového poteru. Vyhotovené a užívané od roku 2005.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $2 \cdot 1,72 = 3,44 \text{ bm stupňa}$
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 [%]
Vonkajšie schody na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	1970	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,44 \text{ bm stupňa} \cdot 7,14 \text{ €/bm stupňa} \cdot 3,307 \cdot 0,95$	77,16
Technická hodnota	13,33 % z 77,16 €	10,29

2.4.12 Altánok na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded

Altánok na p.č. 52/1, vybudovaný v roku 2005, rozmery 5,0*3,0, drevenej konštrukcie, podlaha hrubá betónová, krytina plechová.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $5,0 \cdot 3,0 = 15 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
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 [%]
Prípojka na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	2005	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 0,95$	4 880,71
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 4 880,71 \text{ €}$	3 221,27

4.13 Elektrická prípojka na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded

Prípojka na p.č. 52/1 k domu s.č. 1118, vzdušná 4x10 mm², vyhotovená v roku 1970 v dĺžke 4,00 m.

CHARAKTERISTIKA STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.c) káblová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 4,0 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 [%]
Elektrická prípojka na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	1970	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 3,307 * 0,95$	112,60
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 112,60 \text{ €}$	15,01

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/2 v kat. ú. Neded	115 806,95	44 481,45
Garáž so súp. č. 1118 na parc. č. 52/3 v kat. ú. Neded	16 405,02	1 025,31
Bytové a nebytové budovy (haly)		

hospodárska budova so súp. č. 1118 na parc. č. 52/4 v kat. ú. Neded	35 378,51	2 211,16
vyváreň so súp. č. 1118 na parc. č. 52/2 v kat. ú. Neded	28 333,59	1 770,85
otvorený na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	2 602,28	346,88
otvorený na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	2 069,95	1 034,98
odvlnnená vrtaná na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	3 122,14	1 123,97
Kajšie úpravy		
odvodňovacia prípojka na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	3 248,70	1 169,53
odvodňovacia šachta na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	2 660,10	957,64
odvodňovacia vodáreň na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	693,49	110,96
kanalizačná prípojka na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	1 295,27	207,24
pumpa na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	7 117,35	2 562,25
plynová prípojka na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	177,31	85,11
pevnosť plochy na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	1 530,50	550,98
konkajšie schody na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	77,16	10,29
altánok na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	4 880,71	3 221,27
elektrická prípojka na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	112,60	15,01
Spolu:	225 511,63	60 884,88

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

1 STAVBY

1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom so súp. č. 1118 s príslušenstvom nachádza v obci Neded, na pozemku s parc. č. 52/2, v kat. ú. Neded, okres Šaľa (vzdialenosť od centra obce je 0,35 km, od okresného mesta Šaľa je cca 17,90 km a od krajského mesta Nitra je na 14,80 km). Rodinný dom je samostatne stojací objekt - dom, s dvorom a priemerným dispozičným riešením. Nachádza medzi stavbami rodinných domov so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov nad 2000 (3307), mimo obchodného centra obce, v obytnej časti, ako i garáž a hospodárska budova. Je prístupný z verejného priestranstva s parc. reg. 'C' č. 1346/8 - pozemok nie je evidovaný na liste vlastníctva, resp. z parc. reg. 'E' č. 1346/8 - pozemok je evidovaný na liste vlastníctva č. 8122 Obce Neded.

V čase vykonania posudku dopyt po obdobných nehnuteľnostiach ako sú ohodnocované nehnuteľnosti v danej lokalite je v rovnováhe porovnaní s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľnosti je primeraný veku stavieb; nevyžadujú opravu, len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v okolí je na bývanie - rodinné domy. Pracovné príležitosti sú dobré, nezamestnanosť je do 5% (3,31%). Príslušenstvo nehnuteľnosti je vhodné, s dopadom na jej cenu menej ako 20% z celkovej ceny; typ nehnuteľnosti je priaznivý - samostatne stojací dom, so záhradou a dvorom. Z príslušenstiev nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierske siete: verejný vodovod, kanalizačný systém obce, plynovod, rozvod elektriny, telefón. Komunikačný systém v okolí rodinného domu: autobus, železnica. Pred budovou rodinného domu je možnosť parkovania na okraji miestnej komunikácie a v zelenom páske. Terén je rovinatý. Hustota obyvateľstva je priemerná v mieste stavby. Orientácia nehnuteľnosti rodinného domu (hlavných miestností) je juho-východná. Konfigurácia terénu je rovinatá.

Obec Neded je obec s počtom obyvateľov nad 2000, nachádzajú sa tu obchody s potravinami a rozličným tovarom, ďalšie obchody: základná škola, zdravotné zariadenie; kultúrne stredisko, športové zariadenia, reštaurácia; obecný úrad, pošta. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je les a park vo vzdialenosti do 1000 m, ako i vodný tok. V bezprostrednom okolí budovy rodinného domu životné prostredie je rušené len bežným hlukom a prachom od dopravy, bez nadmernej hlučnosti. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán obce neuvažuje so zmenou územia. Možnosť ďalšieho rozšírenia nie je žiadna. Nehnuteľnosti sú bez výnosu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť - rodinný dom so súp. č. 1118 s príslušenstvom sa užíva na účel, za ktorým bol aj postavený, t.j. výlučne

byvanie. Svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, naj účelom, pre ktorý bol povolený rodinný dom, je predurčený na celoročné bývanie. Je to nehnuteľnosť bez výnosu ako i garáž so súp. č. 1118 a hospodárska budova so súp. č. 1118. Boli nadobudnuté prevodom.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Základe výpisu z listu vlastníctva č. 360 zo dňa 28.11.2022 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená taká ľarcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľností. Je ale zriadené Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam 01/380993/20-001/000 podľa č. V-1221/2020 zo dňa 12.08.2020 na pozemky registra C KN parcelné číslo 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, na stavby rodinný dom so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/2, garáž so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/3 a hospodárska budova so súpisným číslom 1118 na parcele číslo 52/4 - č.z. 555/2020. V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

Odôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Rodinný dom so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/2 s príslušenstvom sa nachádza v obci Neded, v obytnej zóne obce, v obytnej polohe, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania v dobrej polohe, ako garáž so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/3 a hospodárska budova so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/2. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je v rovnováhe porovnaní s ponukou. Z hľadiska na veľkosť sídelného útvaru, blízkosť okresného mesta Šaľa, polohu a typ nehnuteľností, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie (predajnosti) vo výške 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,050	9	9,45

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	98,69

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 98,69 / 180$	0,548
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 60\,884,88 \text{ €} * 0,548$	33\,364,91 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Pozemky s parc. č. 52/1, parc. č. 52/2, parc. č. 52/3, parc. č. 52/4, parc. č. 52/5 a parc. č. 52/6 v kat. ú. Neded, sú vedené na liste vlastníctva č. 360. Výmera pozemkov je podľa listu vlastníctva 627, 185, 29, 37, 16 a 27 m², druh pozemkov zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky ležia v zastavanom území obce Neded, ktorá má počet obyvateľov nad 2000, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo obchodného centra obce, v obytnej časti. Sú rovinatého charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí – nachádzajúce v blízkosti. Na pozemku s parc. č. 52/2 nachádza stavba rodinného domu so súp. č. 1118, na pozemku s parc. č. 52/3 nachádza garáž so súp. č. 1118 a na pozemku s parc. č. 52/4 nachádza hospodárska budova so súp. č. 1118. Vzhľadom na polohu pozemkov, záujem o kúpu okolitých pozemkov, sa jedná o pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu.

sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú cenu pozemkov. Vzhľadom na kľosť okresného mesta Šaľa, trh s pozemkami, východiskovú hodnotu som určil z hodnoty pozemkov v meste Šaľa.

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

Obec:

Neded

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 2,20 * 1,00$	3,2076
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 3,2076$	25,56 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 52/1	$627,00 \text{ m}^2 * 25,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 026,12
parcela č. 52/2	$185,00 \text{ m}^2 * 25,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 728,60
parcela č. 52/3	$29,00 \text{ m}^2 * 25,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	741,24
parcela č. 52/4	$37,00 \text{ m}^2 * 25,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	945,72
parcela č. 52/5	$16,00 \text{ m}^2 * 25,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	408,96
parcela č. 52/6	$27,00 \text{ m}^2 * 25,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	690,12
Spolu		23 540,76

I. ZÁVER

TÁZKY A ODPOVEDE

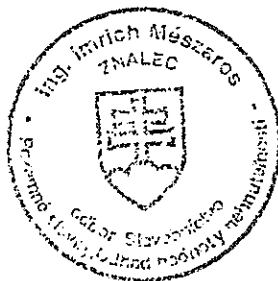
Ohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností rodinného domu so súp. č. 1118 a jeho príslušenstva pozemku s parc. č. 52/2, garáže so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/3, hospodárskej budovy so súp. č. 1118 pozemku s parc. č. 52/4, pozemkov s parc. č. 52/1, parc. č. 52/2, parc. č. 52/3, parc. č. 52/4, parc. č. 52/5 a parc. č. 52/6 kat. ú. Neded, obec Neded, okres Šaľa.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom so súp. č. 1118 na pozemku s parc. č. 52/2 v kat. ú. Neded	24 375,83
Garáž so súp. č. 1118 na parc. č. 52/3 v kat. ú. Neded	561,87
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Hospodárska budova so súp. č. 1118 na parc. č. 52/4 v kat. ú. Neded	1 211,72
Dreváreň so súp. č. 1118 na parc. č. 52/2 v kat. ú. Neded	970,43
Ploty	
Plot uličný na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	190,09
Plot zadný na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	567,17
Studňa vrtaná na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	615,94
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	640,90
Vodomerná šachta na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	524,79
Domacia vodáreň na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	60,81
Kanalizačná prípojka na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	113,57
Žumpa na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	1 404,11
Plynová prípojka na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	46,64
Spevnené plochy na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	301,94
Vonkajšie schody na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	5,64
Altánok na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	1 765,26
Elektrická prípojka na parc. č. 52/1 v kat. ú. Neded	8,23
Spolu stavby	33 364,91
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 52/1 (627 m ²)	16 026,12
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 52/2 (185 m ²)	4 728,60
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 52/3 (29 m ²)	741,24
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 52/4 (37 m ²)	945,72
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 52/5 (16 m ²)	408,96
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 52/6 (27 m ²)	690,12
Spolu pozemky (921,00 m²)	23 540,76
Všeobecná hodnota celkom	56 905,67
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	56 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatšesťtisícdeväťsto Eur	

IMORIADNE RIZIKÁ

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



Kolárovo, dňa 28.11.2022

Ing. Imrich Mészáros

V. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 17.10.2022	(2 strany)
Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 360, zo dňa 28.11.2022, pre kat. ú. Neded, obec Neded, okres Šaľa, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	(3 strany)
Informatívna kópia z mapy na parcelu 52/2, zo dňa 28.11.2022, pre kat. ú. Neded, obec Neded, okres Šaľa, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností	(1 strana)
Geometrický plán na zameranie skutočného stavu parc. č. 52/1,2,3,4,5,6; vypracovaný GEOS, Pavol Petro, Pázmáňa, Šaľa; číslo plánu 121/99 zo dňa 08.09.1999; úradne overil Ing. Aladár Varga, Okresný úrad Šaľa, 24.09.1999, číslo: 339/00	(3 strany)
5. Potvrdenie o veku stavby, vydané Obcou Neded, Č. 367/2018 zo dňa 18.09.2018	(1 strana)
6. Situácia	(1 strana)
7. Pôdorys I. NP rodinného domu	(1 strana)
8. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti	(2 strany)
9. Ponuky realitných kancelárií	(6 strán)



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Imrich Mészáros

V Bratislave, dňa 17.10.2022

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

Nehnuteľnosť:

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

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
52/1	Zastavaná plocha a nádvorie	627	360
52/2	Zastavaná plocha a nádvorie	185	360
52/3	Zastavaná plocha a nádvorie	29	360
52/4	Zastavaná plocha a nádvorie	37	360
52/5	Zastavaná plocha a nádvorie	16	360
52/6	Zastavaná plocha a nádvorie	27	360

Stavby:

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

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

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

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 08.11.2022 o 13:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

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

S pozdravom

.....
U9/a.s.
Mgr. Veronika Ocejáková

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

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

Parcelné číslo : 405 Šaľa
Parcelné číslo : 503932 Neded
Katastrálne územie : 839434 Neded

Dátum vyhotovenia : 28.11.2022
Čas vyhotovenia : 18:13:02
Údaje platné k : 25.11.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 360

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 6

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

Legenda

Osob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 3

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

Legenda

Druh stavby

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

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

Bez zápisu.

Poznámky

K nehnuteľnosti

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

-

Správca

Poradové číslo

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

K nehnuteľnosti
K vlastníkovi

Neevidovaní

Nájomca

Poradové číslo

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

K nehnuteľnosti
K vlastníkovi

Neevidovaní

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo

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

K nehnuteľnosti
K vlastníkovi

Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

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

Iné údaje - nepriradené

Geom.plán č.121/99

ČASŤ C: ĎALŠIE

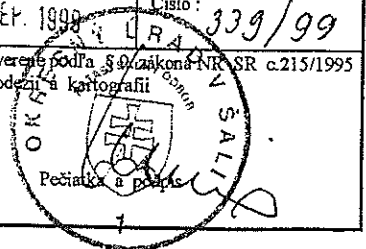
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 001/380993/20-001/000 podľa č. V-1221/2020 zo dňa 12.08.2020 na pozemky registra C KN parcelné číslo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

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Správny úkon spoplatňovaný
podľa položky 9
Vyhláška 145/95 Zb.

Geometrický plán je podkladom pre právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

 GEOS GEODETICKÁ KANCELÁRIA PAVOL PETRO PÁZMAŇA 19, 927 01 ŠALA IČO: 32 356 943		Kraj NITRIANSKY	Okres ŠALA	Obec NEDED
		Kat. územie NEDED	Číslo plánu 121/99	Mapový list č. ZS - XI - 25 - 2
GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie skutočného stavu parc.č. 52/1,2,3,4,5,6				
Vyhotožil		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 8.9.1999	Meno: Pavol PETRO	Dňa: 10.9.1999	Meno: Ing. Ernest HOLLÓSI	Meno: Ing. Aladár VARGA
Hranice boli v prírode označené plotom, múrom		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Dňa: 24. SEP. 1999
Podrobného merania (meračský náčrt) č. 41		Pečiatka a podpis		Číslo: 339/99
Hranice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii



VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
K.č. pozemku	parcely		Výmera		Druh pozem.	Diel	k.č. parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m	Číslo parcely	Výmera		Druh pozem.	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa
	PK	KN	ha	m ²								ha	m ²		
STAV PRÁVNÝ JE TOTOŽNÝ S REGISTROM C - KN															
360		52		921	zast.pl.						52/1		627	zast.pl. (dom)	TÓTH Ján NEDED 1118
											52/2		185	zast.pl. (dom, sč1118)	Detto
											52/3		29	zast.pl. (garáž)	Detto
											52/4		37	zast.pl. (dielňa)	Detto
											52/5		16	zast.pl. (hosp. bud.)	Detto
											52/6		27	zast.pl. (dom)	Detto
polu:				921									921		



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

Č. 367/2018

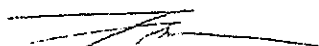
Neded 18.09.2018

Augustin Dömény
Neded 1118

POTVRDENIE O VEKU STAVBY

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

Potvrdenie sa vydáva pre potreby vypracovania znaleckého posudku.


Ing. Štefan Jancsó
starosta obce

Vybavuje: Fazekasová

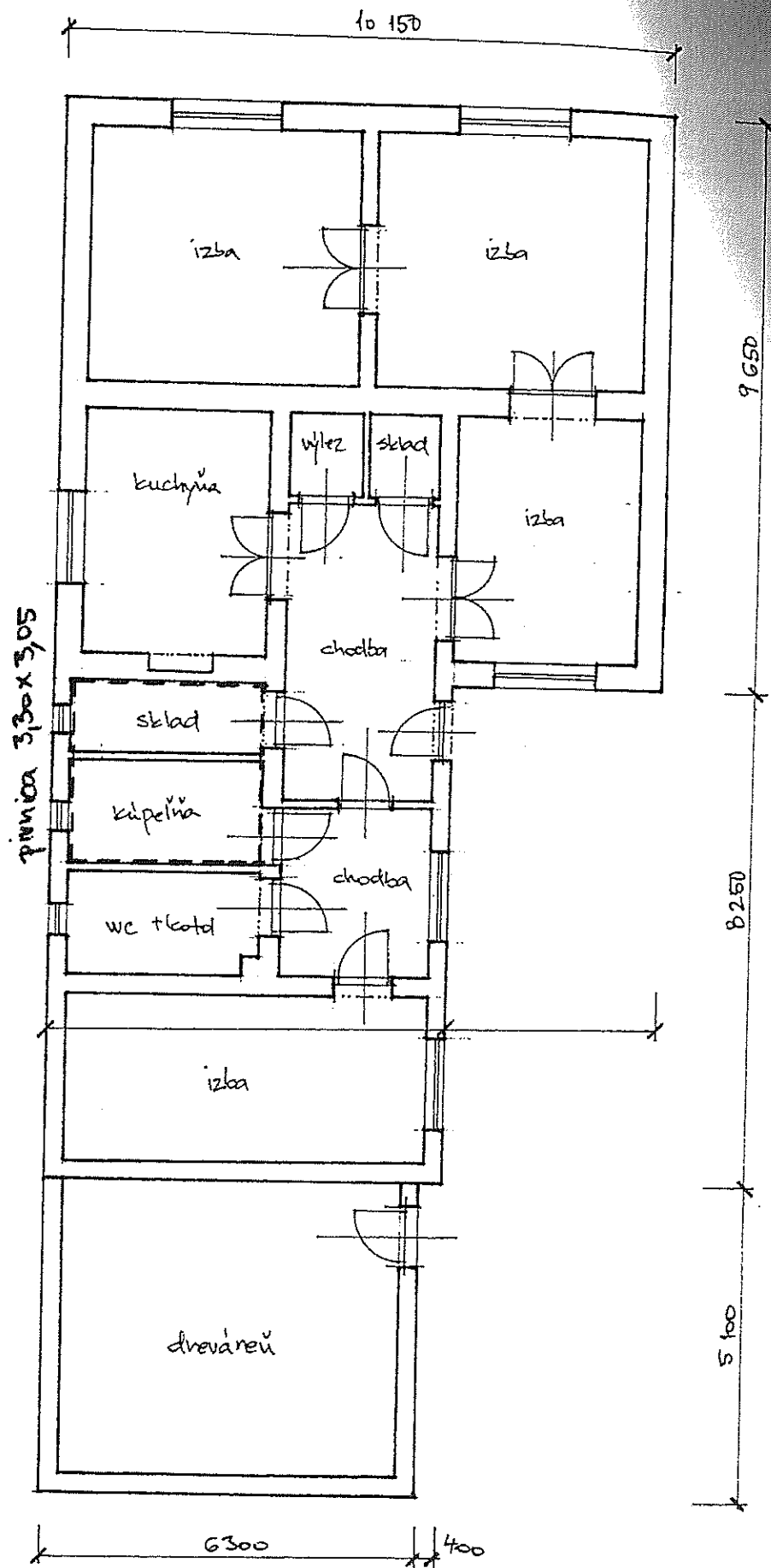
tel. 031/7794134

e-mail: obecneded@stonline.sk

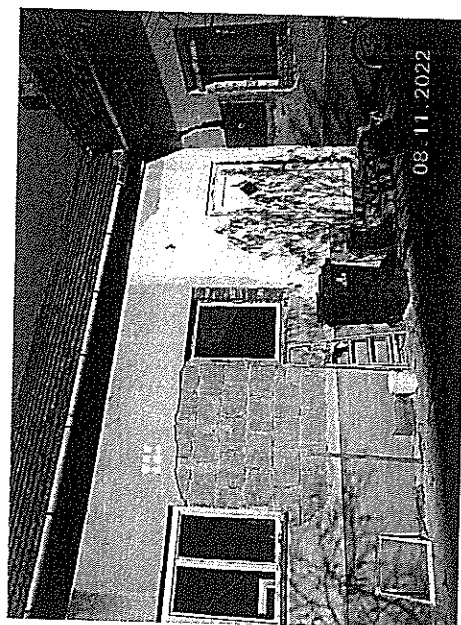
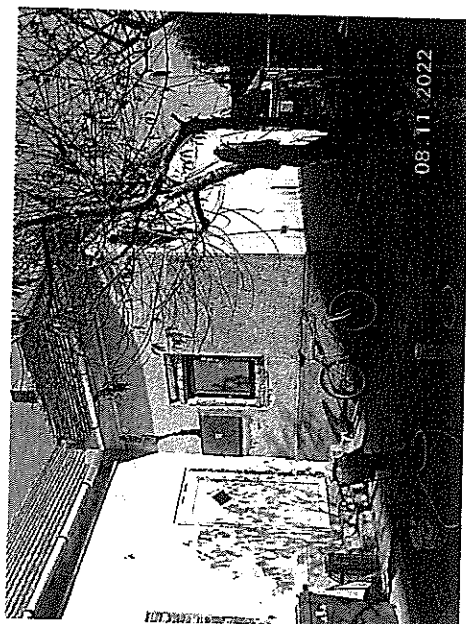
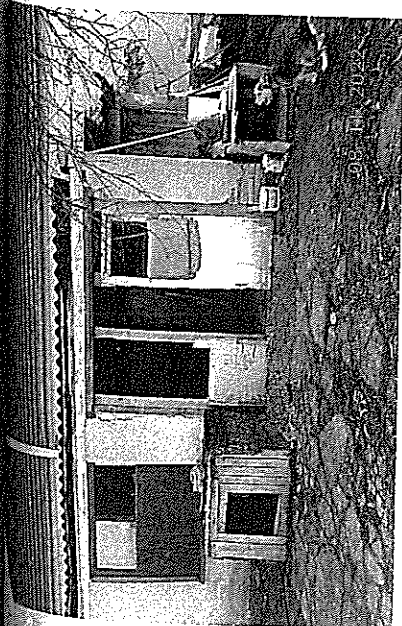
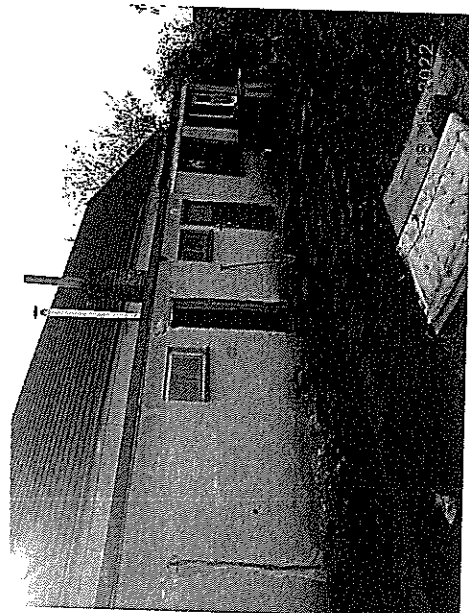
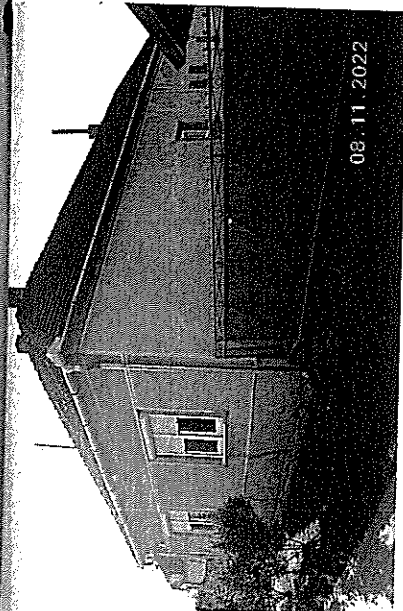
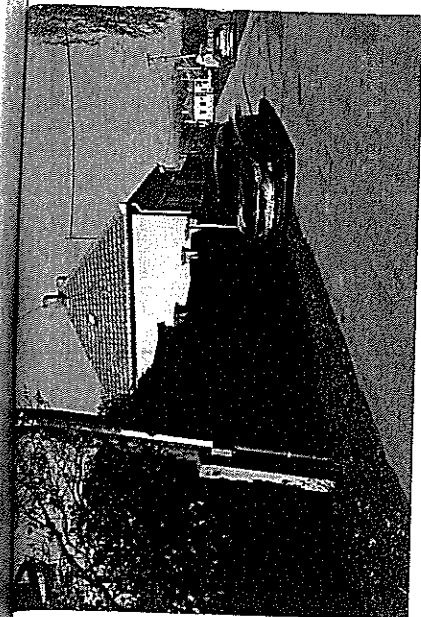
6-

Podlaha domu s.č. 1118

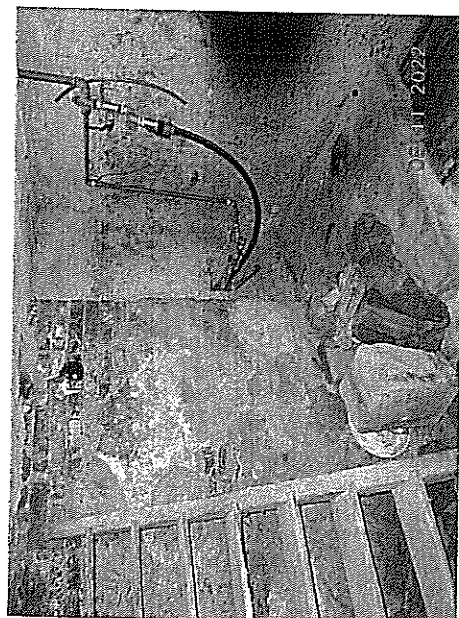
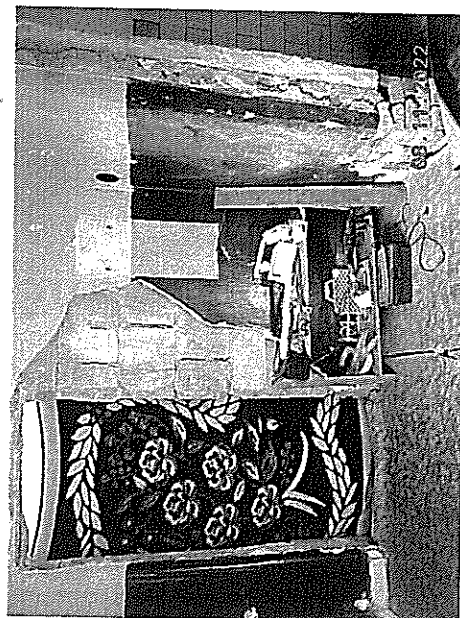
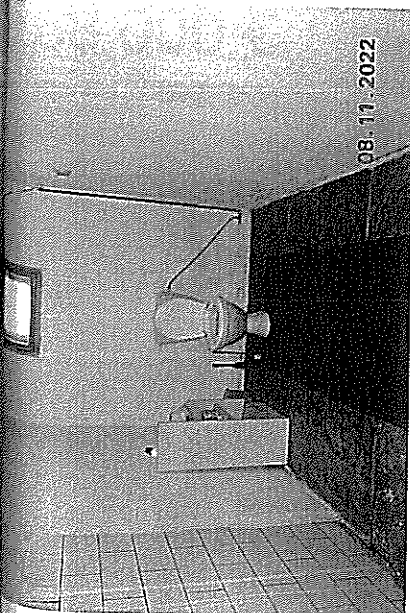
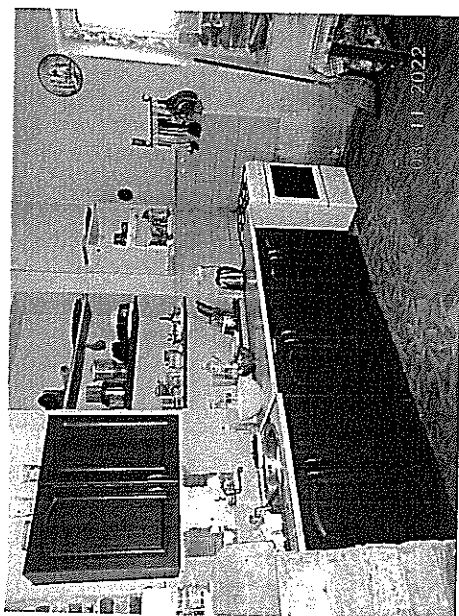
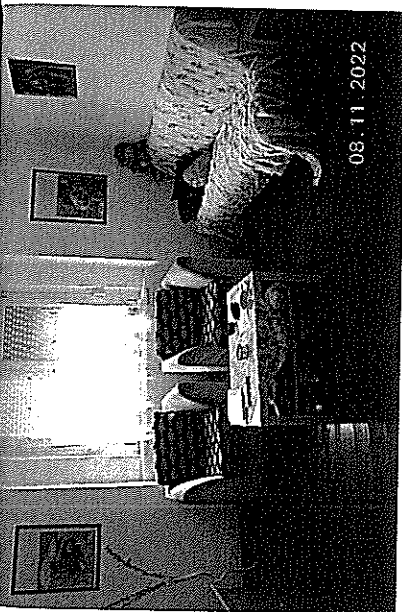
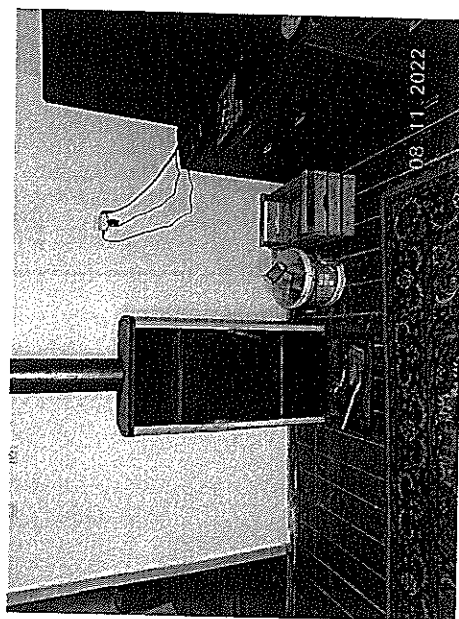
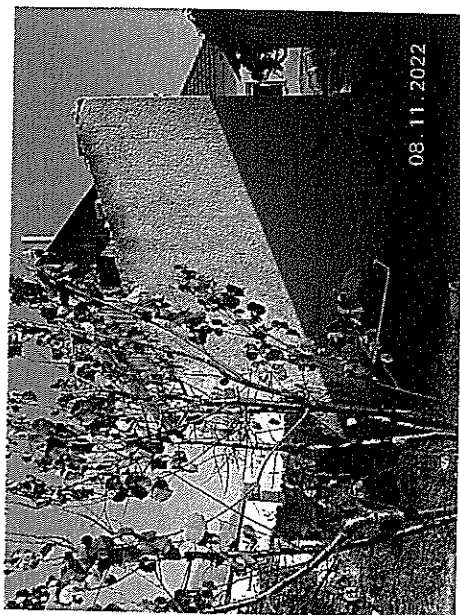
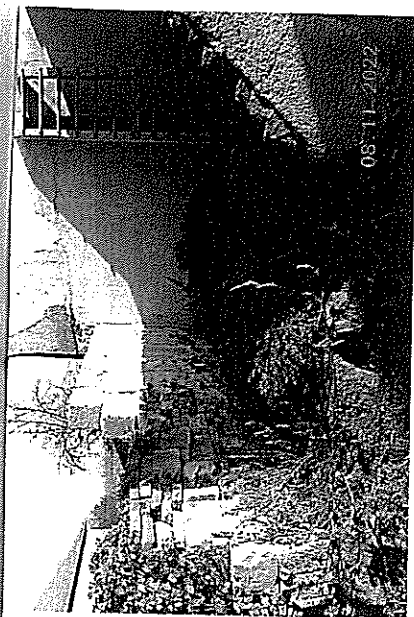
1:100



Fotodokumentácia súčasného stavu rodinného domu so súp. č. 1118 a garáže so súp. č. 1118



Fotodokumentácia súčasného stavu vnútorného vybavenia rod. domu so súp. č. 1118 a hosp. budovy so súp. č. 1118





ZNÍŽENÁ CENA - Rodinný dom na predaj s rozľahlým pozemkom vhodný na rekonštrukciu

📍 Neded, Neded, okres Šaľa

68 000 €

Vybrať správne je kľúčové

Stavte pri kúpe nehnuteľnosti
na rady odborníkov

Zistiť viac



Zavolať

Napísať e-mail

Sečovca stretnú sa nachádza na smiechom pozemku o rozlohe 740m2.

Dispozične pozostáva z chodby, kuchyne, obýpacej izby, spálne, ďalších štyroch izieb, komory a kúpeľne. Rodinný dom je čiastočne podpivničený. Kúrenie ústredné/ plynové.

Rodinný dom je v pôvodnom stave a je pripravený na rekonštrukciu podľa Vašich predstáv. Na ideálnom pozemku sa nachádza vlastná studňa a hospodárska budova. Možnosť bývania aj pre dve samostatné rodiny.

Vynikajúca cena - ihneď k dispozícii !!

Rodinný dom sa nachádza v tichej lokalite obce v blízkosti Váh, jazera - možnosť oddychu a relaxu. Obec Neded má dobrú občiansku vybavenosť. Energetická trieda G. Bližšie informácie Vám radi poskytneme na telefónnom čísle 0908 834 353 alebo na michaljozsa@haloreality.sk. ID ponuky: SA-60028

Cena za nehnuteľnosť je KONEČNÁ, vrátane provízie, právneho servisu zabezpečeného advokátom, poradenstva, základného správneho poplatku na katastri a hypotekárnych služieb (viac na našej webovej stránke).

U NÁS MÁTE ISTOTU: -----

- pre vašu bezpečnosť sme členom ZDRUŽENIA REALITNÝCH KANCELÁRIÍ SLOVENSKA - ZRKS
- prvotriedny servis a služby po celom Slovensku, dôvera TISÍCK PREDÁVAJÚCICH
- nestrannosť pri prevode Vašej nehnuteľnosti
- poradíme Vám ako najlepšie predat'/kúpiť nehnuteľnosť
- profesionálne obhliadky s pravidelne preškoľovanými profesionálnymi maklérmi
- vo vybraných lokalitách pri exkluzívnych zmluvách robíme aj videoobhliadky a pôdorys nehnuteľnosti
- inzerujeme na viac ako 200 portáloch
- zmluvy garantované právnikom, dohľad nad prevodom nehnuteľnosti podľa zákona
- bezplatné hypotekárne služby našich partnerov na mieru a s najlepšimi podmienkami
- na našom webe nájdete už viac ako 3000 referencií našich spokojných klientov
- naše služby neustále zdokonaľujeme / zaujíma nás Váš názor

Nehnuteľnosť predávate jeden/dvakrát za život, nechajte to na profesionálov v realitách, ktorým DÔVERUJÚ TISÍCE PREDÁVAJÚCICH PO CELOM SLOVENSKE - u nás nájdete 2000 aktuálnych ponúk.

Doplňkové charakteristiky

Energetický certifikát: G

Zavolať

Napísať e-mail



 12 fotiek

Predaj rodinného domu v obci Neded

📍 Neded, Neded, okres Šaľa

54 000 €

Vybrať správne je kľúčové

Stavte pri kúpe nehnuteľnosti na rady odborníkov



Zistiť viac

Typ: Predaj

Druh: Rodinný dom

Stav: Pôvodný stav

Úžit. plocha: 88 m²

Plocha pozemku: 962 m²

Cena za m²: 613,64 €/m²

Zavolať

Napísať e-mail

Rodinný dom je v pôvodnom stave. V dome sa nachádzajú kuchyňa, 3 izby a kúpeľňa. WC je mimo domu – suchá toaleta. Na pozemku sa nachádza prípojka kanalizácie-je potrebné sa napojiť. Kúrenie je plynové s gamatkami.

Pozemok má veľkosť 962m², pričom je pekne široký – 18m. Nachádza sa na ňom množstvo ovocných stromov – čerešňa, višňa, figa, marhule a rôzne drobné ovocie.

Na pozemku, vedľa domu stojí plechová garáž. Na polievanie slúži studňa s čerpadlom.

Obec Neded má kompletnú občiansku vybavenosť, preteká cez ňu rieka Váh, s možnosť rybolovu a relaxu. Nachádza v blízkosti okresných miest Šaľa (17km), Galanta (32km), Nové Zámky (27km).

Vzdialenosť z obce do Bratislavy je 97km.

Nedaleké mesto Šaľa ponúka vlakový spoj do Bratislavy, Galanty a Nových Zámkov.

V prípade záujmu o viac informácií alebo obhliadku ma prosím kontaktujte na telefónnom čísle 0948 402 405

Directreal nehnuteľnosť číslo: 169393link:

Doplnkové charakteristiky

Vlastníctvo: Osobné



Zaujala Vás táto nehnuteľnosť?

Dohodnite si termín obhliadky alebo videoobhliadky!

Dohodnúť obhliadku

Nehnuteľnosť na mape



Zavolať

Napísať e-mail

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912281.

Znalecký posudok je v denníka zapísaný pod číslom 266/2022.

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

