

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): elektronická 016/2022 zo dňa 08.03.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

č.97/2022

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na Bernolákovej 9 v katastrálnom území Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, a to:

- rodinný dom súp.č.1496 na parc.č.3709/4
- garáž bez súp.č. na parc.č.3709/5

s príslušenstvom a pozemkom

- parc.č.3709/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 238m²
- parc.č.3709/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 134m²
- parc.č.3709/5 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 18m²
- parc.č.3710/1 – záhrada s výmerou 596m²
- parc.č.3710/2 – záhrada s výmerou 460m²

Nehuteľnosti sú evidované na LV 60

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dražby

Počet strán (z toho príloh): 41 (14)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností na Bernolákovej ulici 9 v katastrálnom území Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, a to **rodinného domu súp.č.1496 na parc.č.3709/4**, garáže bez súp.č. na parc.č.3709/5, s príslušenstvom a pozemkom parc.č.3709/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 238m², parc.č.3709/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 134m², parc.č.3709/5 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 18m², parc.č.3710/1 – záhrada s výmerou 596m² a parc.č.3710/2 – záhrada s výmerou 460m². Nehnuteľnosti sú evidované na LV 60.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 21.04.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 25.04.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zn.016/2022 zo dňa 08.03.2022, zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o., Košice
- Znalecký posudok č.92/2011 vypracoval Ing. Jarolím Pšenko, v ktorom boli použité nasledovné doklady:
 - Rozhodnutie o povolení stavby rodinného domku zn.Výst.2163/1959
 - Rozhodnutie o zrušení a o určení súpisného čísla a orientačného čísla č.2989/2010 zo dňa 06.07.2010
 - Geometrický plán č.7/2010 na zameranie domu na parc.č.3709/4 a garáže na parc.č.3709/5, úradne overený dňa 15.06.2010 pod č.227/2010
 - Čestné vyhlásenie Jána Planka o veku hlavných a vedľajších stavebných objektov zo dňa 30.09.2011
 - Pôdorysy stavieb so situáciou zakreslenými znalcom zo zamerania
 - Fotodokumentácia v čase vykonania posudku (v čiernobielym vyhotovení)
 - informácie o ohodnocovanej nehnuteľnosti v čase vykonania posudku

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, informatívny výpis z LV 60, k.ú. Šaľa vytvorené cez katastrálny portál dňa 16.04.2022
- Informatívna mapka na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Šaľa vytvorená dňa 16.04.2022
- Obhliadka nehnuteľnosti z ulice dňa 21.04.2022 – nehnuteľnosť nebola sprístupnená
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení z ulice dňa 21.04.2022
- Informácie o porovnateľných ponukách v lokalite dostupné v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6. Použitie právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR 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.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení r1/c58/2003 Z.z.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

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

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 4.Q.2021

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a/ Definície pojmov (v zmysle Metodiky výpočtu VŠH)

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Podlahová plocha**. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou.
- **Obytná miestnosť** je miestnosť s minimálnou výmerou 8m², má priame denné osvetlenie, priame ale dostatočne účinné nepriame vetranie a vykurovanie, dostatočnú tepelnú a zvukovú izoláciu obklopujúcich konštrukcií, najmenšia svetlá výška je 2,6m, v podkroví 2,3m, v podkroví najmenej nad polovicou plochy miestnosti
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b/ Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.Q.2021

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. 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. Používa sa len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom
- Metóda polohovej diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku
- Výnosová metóda. Používa sa len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia

- Metóda polohovej diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

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

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realit v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov www.nehnuteľnosti.sk a ďalšie.

V Šali boli v čase ohodnotenia ponúkané nehnuteľnosti:

Vo Veči:

- **novší 4i dvojpodlažný montovaný rodinný dom** z roku 2018, čiastočne zariadený, UP 160m², vykurovanie a ohrev vody na elektrinu, na pozemku 552m² za 148 000 Eur

- **Nivy – poschodový rodinný dom s UP 385m²** na pozemku 1026m² za 238 000 Eur

V časti Bilica - prízemný 4i holodom, postavený ako časť dvojdomu, UP 94m² na pozemku 390m² za 223 000 Eur

V rezidenčnom projekte výstavba 4i bungalovov UP 110m² na pozemkoch 206 – 273m², vykurovanie podlahové tepelným čerpadlom, v dokončení zateplený holodom za 219 900 Eur, na kľúč 249 900 Eur

- **pozemky v intraviláne Diakoviec** vhodné na výstavbu viacerých RD, výmera 3300 a 4007m² za 33 a 48 Eur/m²

V blízkych obciach v okrese Šaľa:

V Tešedíkove – tehlový 3i dom z roku 1969 s UP 120m², všetky IS, studňa, zasklená veranda, ohrev vody elektrický bojler, s pozemkom 1300m² za 99 980 Eur

V Žihárči – starší tehlový 3i dom v pôvodnom stave UP 100m² na pozemku 2100m² za 73 480 Eur

Vzhľadom na nedostatok relevantných podkladov a podobných nehnuteľností považujem túto vzorku za nevhodnú na vykonanie porovnania, a preto porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.60, informatívny výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 16.04.2022

Okres : Šaľa

Obec : Šaľa

Kat.úz.: Šaľa

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 305/2022

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 318/2022

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.3709/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 238m²

parc.č.3709/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 134m²

parc.č.3709/5 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 18m²

parc.č.3710/1 – záhrada s výmerou 596m²

parc.č.3710/2 – záhrada s výmerou 460m²

pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

Rodinný dom súp.č.1496 na parc.č.3709/4

garáž na parc.č.3709/5

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: **vlastník**

1 Zelman Marián r. Zelman, 925 81, Diakovce, č. 350, SR Spoluvlastnícky podiel 1/1

Dátum narodenia : 17.05.1991

Poznámka: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 23.04.2021 (V-84/2012) predajom nehnuteľností na dražbe na podiel 1/1 k pozemku registra C KN parcelné číslo 3709/1, 3709/4, 3709/5, 3710/1, 3710/2, k stavbe rodinný dom s.č. 1496 a k stavbe garáž bez súpisného čísla na parcelnom čísle 3709/5 - P-65/2021 - č.z. 784/21

Titul nadobudnutia:

Mesto Šaľa - Rozhodnutie o zrušení a určení súpisného čísla Sp.č.2989/2010 zo dňa 06.07.2010 - Z 2214/10

Kúpna zmluva podľa č. V 1373/12 zo dňa 20.09.2012

Rozsudok Okresného súdu Galanta 10c/61/2013-447 právoplatný dňa 07.03.2019 - Z566/2021 - č.z. 524/21.

Okresný úrad Šaľa, katastrálny odbor - Rozhodnutie č.X-30/2021 právoplatné dňa 27.07.2021 - č.z. 1632/21.

C. Ťarchy:

Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 60/204/12 podľa č. V-84/2012 zo dňa 14.02.2012 - č.z. 251/12.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Predmetná nehnuteľnosť nebola sprístupnená a ohodnotenie bolo vykonané z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Ako podklad k ohodnotenou boli poskytnuté dostupné údaje zo znaleckého posudku č.92/2011 vypracovaného Ing. Jarolímom Pšenkom. Nehnuteľnosť bola zvonku pri obhliadke v pôvodnom stave, jej celkový technický stav nebolo možné overiť.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

K dispozícii bola situácia dvora s pôdorysom domu a garáže zameraná a zakreslená znalcom v roku 2011, projektová dokumentácia pôvodná, na rekonštrukciu a prístavbu domu, či doklady na výstavbu garáže neboli dostupné.

Ako doklad o veku rodinného domu bolo k dispozícii stavebné povolenie na rodinný dom z roku 1959 a čestné vyhlásenie o veku ostatných stavieb a vonkajších úprav. K dispozícii bol aj geometrický plán vypracovaný v roku 2010, tento však rovnako ako výpočet nezohľadňuje vysunuté zastrešenie domu v zadnej časti medzi letnou kuchyňou a garážou.

Zo situácie je zrejmé, že sa parc.č.3709/1 využíva na prístup aj k zadnému domu, keďže na hranici parcely 3709/2, ktorá má zabezpečovať prístup k zadnému domu je postavená garáž (nezakreslená v KN). Rovnako zo satelitnej mapy vidno osadený vonkajší bazén za druhým domom, zasahujúci aj na ohodnocovanú parcelu č.3710/2. Prístup na záhradu – parc.č.3710/1 a 3710/2 je po úzkom páse pozdĺž severozápadnej hranice pozemku, ktorý je napojený na pozemok parc.č.3733/8 patriaci Nitrianskemu samosprávnemu kraju v správe Spojenej školy Nivy 2, do areálu ktorej pozemok patrí.

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

Nesúlad oproti stavu evidovanom v katastri nehnuteľností nebolo možné overiť, keďže nehnuteľnosť mi nebola sprístupnená, v posudku preberám informácie z dostupného podkladu, kde nebol zistený nesúlad medzi údajmi z katastra a skutočným stavom. K dispozícii bol aj geometrický plán na skutočný stav stavieb vypracovaný v roku 2010, (zakreslený v KN), nezohľadňujúci vysunuté zastrešenie domu v zadnej časti medzi dostavanou zadnou časťou domu a garážou.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby a príslušenstvo:

- rodinný dom súp.č.1496 na parc.č.3709/4 užívaný od roku 1960 s prístavbou 1980
- garáž na parc.č.3709/5 z roku 1980
- plot 1 (uličný kovový) roku 1970
- plot 2 (pletivový) z roku 1970
- vodovodná prípojka z roku 1980
- vodomerná šachta z roku 1980
- kanalizačná prípojka z roku 1999
- revízna šachta kanalizácie z roku 1999
- plynová prípojka z roku 1987
- elektrická prípojka z roku 1980
- spevnená plocha (betónová) z roku 2000

Pozemky:

- parc.č.3709/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 238m²
- parc.č.3709/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 134m²
- parc.č.3709/5 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 18m²
- parc.č.3710/1 – záhrada s výmerou 596m²
- parc.č.3710/2 – záhrada s výmerou 460m²

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.1496 na parc.č.3709/4, Šaľa, Veča, Bernolákova 9

Predmetom ohodnotenia je murovaný rodinný dom zastrešený valbovou škridlovou strechou, situovaný v časti Šaľa-Veča na Bernolákovej ulici. Dom je postavený na rovinnom pozemku parc.č.3709/4 oddelenej geometrickým plánom v roku 2010. Od ulice je dom v zchovalom pôvodnom stave, bez významnej obnovy, na oknách od ulice boli doplnené vonkajšie plastové rolety. Nehnutelnosť nebola sprístupnená.

Technické vybavenie, rozmery a popis preberám z poskytnutého posudku z roku 2011:

Rodinný dom č.súp.1496, je umiestnený na pozemku č.parc.3709/4, v okrajovej obytnej zóne mesta Šaľa, mestská časť Šaľa-Veča. RD je dvojpodlažný objekt(1.NP a čiastočné podpivničenie v časti prístavby k RD), vybudovaný a užívaný od r. 1960(rozhodnutie o povolení stavby - r.1959 a čestné vyhlásenie pôvodného vlastníka nehnuteľnosti o dokončení a užívaní RD). V r.1980, bola k zadnej časti RD dobudovaná prístavba(letná kuchyňa a sklad-kotolňa). Tech.stav RD je dobrý, v priamej návaznosti na jeho vek a predpokladanú životnosť stavby.

Predpokladanú životnosť stavby, určujem na 100 rokov, vzhľadom k stavebno-konstr. charakteristike stavby a vzhľadom k súčasnému tech. stav domu. Opatrebenie stanovujem analytickou metódou(r.1980 a 1999 až 2000 - oprava PDŽ a PKŽ, vrátane vnútorného vybavenia a zariadenia).

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Stavebno konštrukčné charakteristika suterénu - prístavba k RD(PDŽ a PKŽ) :

Osadenie v teréne, hl.1,90m

Zvislé konštrukcie(bet.steny hr.250mm, s odizolovaním proti zem.vlhkosti)

Vodorovné konštrukcie(monolit.žel.bel.strop strop)

Schodisko(drev.schody bez podstupnic)

Bez vnútorných úprav-podlahový betón

Dverné výplne(1ks vstupné výklopné drev.zvlakové)

Podlaha(cem.poter)

Vnútorné rozvody : - bez vnútorných rozvodov

Dispozičné riešenie vnútorných priestorov : - skladový priestor

1. Nadzemné podlažie

Stavebno konštrukčná charakteristika 1.NP(PDŽ a PKŽ) : - pôvodný RD z r.1960; prístavba z r.1980(príslušenstvo RD – letná kuchyňa a sklad-kotolňa); oprava PDŽ a PKŽ – r.1980 až 2000

Základy(bet základové pásy; odizolovanie proti zem.vlhkosťi)

Priečky(tehla plná pálená resp.CDM Mf. hr.100-125mm)

Zvislé konštrukcie(hl.obvodové steny zo zmiešaného muriva - pálená tehla a škvárobet dutinové tvárnice, hr.muriva 400mm, deliace steny hr.300mm); r.1980 - prístavba k RD(hl.murivo z pórobet.tvárnice a pálenej tehly hr.300mm)

Priečky(z pálenej tehly, hr.100 až 150mm); r.1999 - nové priečky z plynosilikát.priečkoviek"Ypor", hr.80-115mm(kúpeľňa, komora)

Vodorovné konštrukcie(drev.trámový strop, drev.záklap a podhľad+omietka na rákos); r.1980 - oprava stropu, vrátane omietok

Schodisko(drev.rebríkové schody do poväčšieho priestoru, z prístavby); r.1980

Strešná konštrukcia sedlového tvaru, s valbami(drev.krov - stojatá stolica); r.1980 - oprava krovu

Strešná krytina(cem.škrydľa-jednodrážka); r.1980

Klmpiarske prvky z Pz plechu(strešné prestupy, žľaby, zvody); r.1980

Úpravy vonkajších povrchov(omietka brizolitová - 4 strany); r.1980 - opravy omietok a 2000 - fasádny náter

Úpravy vnútorných povrchov(omietka VC štuková+maľovky); r.1999 - opravy omietok+maľovky

Okenné výplne(drev.dvojité okná, v drev.ostení); r.1980, r.1999 - repasia+nátery

Plastové rolety na oknách z ul.strany; r.1996

Dverné výplne(pôvodne - 2ks vchodové dvere latkové s presklením; interiérové dvere - drev.plné hladké resp. s presklením, osadené do ocel.zárubní); r.1980(vchodové) a r.1999(interiérové)

Podlaha v obytných miestnostiach, predsieni a chodbe(veľkoplošná laminát.); r.2000

Podlaha v predsieni, kuchyni, hala, kúpeľňa+WCWC(veľkoplošná keramická dlažba); r.2000

Obklady(kúpeľňa+WC, v.2,10m, nad kuch.linkou a v okolí šporáka); r.2000

Vnútorné vybavenie :

Kuchyňa(1ks kuch.linka na báze dreva dl.1,80m' na báze dreva, 1ks nerez kuch.drez, 1ks šporák na zem.plyn+plyn.rúra, 1ks štandard batéria k drezu); r.2000

Kúpeľňa+WC(1ks vaňa oceľ.priama, 1ks keramické umývadlo+stojan, 1ks WC kombi; 1ks páková batéria so sprchou, 1ks štandard batéria k umývadlu); r.2000

Vnútorné rozvody :

Vodoinštalácia(PE rozvody studenej a teplej vody z centr.zdroja); r.1999

Sanita(PE rozvody); r.1999

Plynoinštalácia, r.1980

Elektroinštalácia(Cu rozvody 220V, vrátane istič.automat.skrinky); r.1999

Vykurovanie a TUV(1ks kotol na zem plyn+el.bojler - 2000; oceľové článkové radiátory - r.1980; el.bojler - 2000)

Dispozičné riešenie vnútorných priestorov 1.NP :

3 obytné miestnosti, hala+jedáleňský kút, predsieň, kuchyňa, komora, kúpeľňa+WC; prístavba(letná kuchyňa, sklad-kotolňa)

V strednej časti bol postavený druhý rodinný dom na oddelených pozemkoch vo vlastníctve inej osoby (nie je predmetom ohodnotenia), pričom je zrejmé zo satelitnej mapy, že druhý dom v súčasnosti využíva aj časť pozemkov patriacich k ohodnocovanému domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1960	0	0	
1. PP	1980	2,6*5,03	13,08	
Spolu 1. PP			13,08	120/13,08=9,174
1. NP	1960	10,03*11,4-3,16*4,44	100,31	

1. NP	1980	5,3*5,03	26,66	
Spolu 1. NP			126,97	120/126,97=0,945

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
4	Murivo		
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	1000
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	-	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	-	760
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
10	Krytiny strechy na krove		
	10.5 z cementových drážkoviek	-	355
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, zátverné lišty	-	55
13	Klapiarske 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 podstupníc	-	185
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
	17.8 zvlakové	110	-
18	Okná		
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	-	340
20	Okenice a vonkajšie rolety		
	20.2 plastové	-	105

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	-	280
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35
	Spolu	3010	6255

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	-	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický (1 ks)	-	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn (1 ks)	-	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	-	99
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.4 ostatné (2 ks)	-	30
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		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	-	884

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3010 + 0 * 9,174)/30,1260$	99,91
1. NP	$(6255 + 884 * 0,945)/30,1260$	235,36

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1960	62	38	100	62,00	38,00
1. PP - prístavba	1980	42	38	80	52,50	47,50
1. NP	1960	62	38	100	62,00	38,00
1. NP - prístavba	1980	42	38	80	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1960		
Východisková hodnota	$99,91 \text{ €/m}^2 * 0,00 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	0,00
Technická hodnota	38,00% z 0,00	0,00
1. PP - prístavba z roku 1980		
Východisková hodnota	$99,91 \text{ €/m}^2 * 13,08 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	3 725,75
Technická hodnota	47,50% z 3 725,75	1 769,73
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	$235,36 \text{ €/m}^2 * 100,31 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	67 309,15
Technická hodnota	38,00% z 67 309,15	25 577,48
1. NP - prístavba z roku 1980		
Východisková hodnota	$235,36 \text{ €/m}^2 * 26,66 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	17 889,16
Technická hodnota	47,50% z 17 889,16	8 497,35

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	3 725,75	1 769,73
1. nadzemné podlažie	85 198,31	34 074,83
Spolu	88 924,06	35 844,56

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž bez súp.č. na parc.č.3709/5

Popis, technický stav a bodovanie je prevzaté z dostupného podkladu:

Garáž (patriace pod súp.č.RD), je umiestnená na pozemku č.3709/5, v zadnej časti dvora RD č.súp.1496. Jednopodlažný obj.(1.NP), vybudovaný a užívaný od r.1980(čestné vyhlásenie), v r.2009 bola vykonaná čiastková oprava PKŽ(oprava vonk.omietok, fasádny náter a nátery oceľ.konštr.prvkov a klamp.prvkov, ...). Predpokladanú životnosť stavby, určujem na 60 rokov, vzhľadom na stavebno-konštr. charakteristiku stavby. Opotrebenie stanovujem lineárnou metódou.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Stavebno-konštrukčná charakteristika :

- základová konštrukcia(bet.základové pásy, odizolovanie proti zem.vlhkosti)
- zvislé konštr.(murivo z pórobet.tvárnic hr.250mm)
- vodorovné konštr.(drev.trámčekový strop+doskový záklop a podhľad "Heraklit" dosky)
- strešná konštr.pultového tvaru, so spádom do jednej strany
- strešná krytina(Pz plech v celej ploche strechy, vrátane okap.plechov); r.2009 - náter plech.krytiny
- vonkajšie úpravy stien(omietka VC hladká+fasádny náter); r.2009 - oprava omietok+fasádny náter
- vnútorné úpravy stien a stropu(omietka VC hladká+váp.náter)
- podlaha z cem.poteru
- okenné výplne(ocel'.jednoduché okno)
- dverné výplne(1ks ocel'.otváracé vráta, 1ks drev.plnė hladké dvere)
- elektroinštalácia svetelná i motorická(automaty)

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	3,42*5,29	18,09	18/18,09=0,995

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	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370

8	Klmpiarske 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	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4155

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4155 + 295 * 0,995)/30,1260$	147,66

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	42	38	80	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$147,66 \text{ €/m}^2 * 18,09 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	7 615,50
Technická hodnota	47,50% z 7 615,50	3 617,36

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot 01

Predný plot na betónovej podmurovke s výplňou z pletiva v ráme. V plote je plechová otvárací brána súčasťou ktorej je bránka. Postavený podľa podkladu v roku 1970, predpokladaná životnosť podľa veku, konštrukčného vyhotovenia a technického stavu je stanovená na 65 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	10,70m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10,70m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	12,84m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu: 10,7 m
Pohľadová plocha výplne: 10,7*1,2 = 12,84 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot 01	1970	52	13	65	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,70m * 53,98 €/m + 12,84m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks) * 2,851 * 1,00$	2 878,93
Technická hodnota	20,00 % z 2 878,93 €	575,79

2.3.2 Plot 02

Ohodnotený podľa podkladu. Pletivový plot od suseda a v záhrade na oceľových stĺpikoch je z roku 1970, predpokladaná životnosť je stanovená na 55 rokov.

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	24,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	36,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 24 m
Pohľadová plocha výplne: 24*1,5 = 36,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot 02	1970	52	3	55	94,55	5,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,00m * 5,64 €/m + 36,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 2,851 * 1,00$	1 680,15
Technická hodnota	5,45 % z 1 680,15 €	91,57

2.3.3 Vodovodná prípojka

Podľa podkladu vodovodná prípojka z verejnej siete je z roku 1980. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 12,5+4 = 16,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,00$	2 779,68
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 2\,779,68 \text{ €}$	444,75

2.3.4 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta betónová s oceľovým poklopom, umiestnená v prednej časti dvora bola podľa podkladu realizovaná v roku 1980. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,4 * 1,6 = 2,69 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,69 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 1,00$	1 950,04
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 1\,950,04 \text{ €}$	312,01

2.3.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z domu je napojená na verejnú kanalizáciu a bola realizovaná podľa podkladu roku 1999. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $11,8+6,5 = 18,3 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1999	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,3 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,00$	917,73
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 917,73 \text{ €}$	495,57

2.3.6 RŠ kanalizácie

Revízná šachta z betónových skruží je z roku 1999.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
RŠ kanalizácie	1999	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,851 * 1,00$	865,91
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 865,91 \text{ €}$	467,59

2.3.7 Prípojka plynu

Prípojka plynu je podľa podkladu z roku 1987, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody

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: 25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1987	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,00$	1 005,69
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 1 005,69 \text{ €}$	301,71

2.3.8 Prípojka NN

Prípojka elektriny je vzdušná podľa podkladu z roku 1980, životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE 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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	480/30,1260 = 15,93 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	9,56 €/bm
Počet merných jednotiek:	14 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,851 * 1,00$	635,83
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 635,83 \text{ €}$	101,73

2.3.9 Spevnené plochy

Betónové spevnené plochy pochádzajú i pojazdne ku garáži z roku 2000, životnosť podľa technického stavu 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS:	2112 Miestne 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:	$2*1,2*8,5+2*1,2*6,2+3,1*6,2 = 54,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2000	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$54,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 1,00$	1 340,93
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 1 340,93 \text{ €}$	750,92

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.1496 na parc.č.3709/4, Bernolákova 9, Šaľa	88 924,06	35 844,56
Garáž na parc.č.3709/5	7 615,50	3 617,36
Ploty		
Plot 01	2 878,93	575,79
Plot 02	1 680,15	91,57
Celkom za Ploty	4 559,08	667,36
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	2 779,68	444,75
Vodomerná šachta	1 950,04	312,01
Kanalizačná prípojka	917,73	495,57
RŠ kanalizácie	865,91	467,59
Prípojka plynu	1 005,69	301,71
Prípojka NN	635,83	101,73
Spevnené plochy	1 340,93	750,92
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 495,81	2 874,28
Celkom:	110 594,45	43 003,56

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

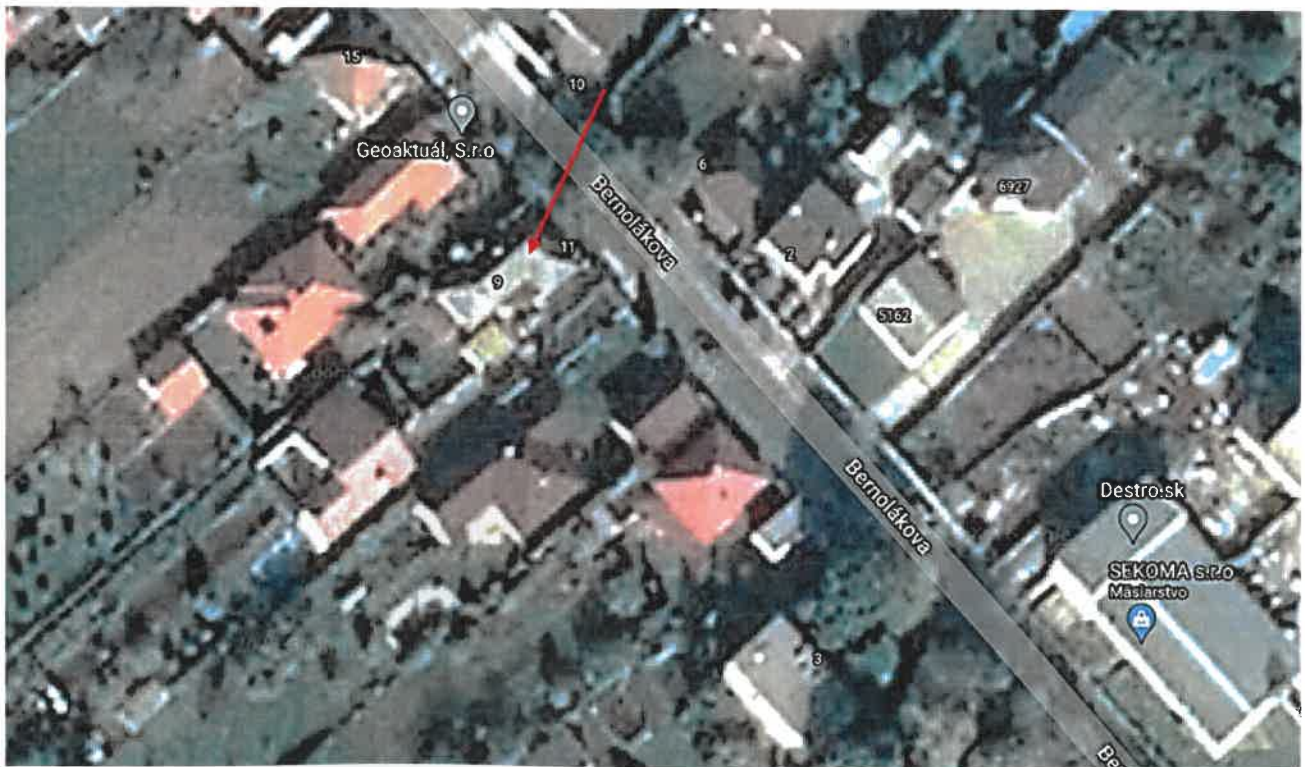
a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza okrajovej časti Veča, severovýchodne od Váhu mesta Šaľa, časť Nivy pri spojenej škole. Poloha je vhodná na bývanie, v okolí sú rodinné domy, postavené prevažne v šesťdesiatych rokoch minulého storočia. K nehnuteľnosti patrí pozemok nevhodný na ďalšie rozširovanie stavby.

Okresné mesto Šaľa má cca 20 900 obyvateľov, počet pomaly klesá. Pozostáva z viacerých častí, Veča s cca 6500 obyvateľmi sa nachádza na ľavom brehu Váhu smerom na Duslo Šaľa. Je tu aj autobusová a železničná stanica, futbalový štadión, materské, základné i stredné školy, poliklinika, pošta, obchody i nákupné centrá a ďalšie vybavenie na úrovni okresného mesta. Nezamestnanosť do 5%. Prístup k nehnuteľnosti (Bernolákova ulica) je po spevnenej komunikácii na neusporiadanom pozemku, v KN E sú vlastníčkmi súkromné osoby. Prístup na záhradu je úzkym pásom pozemku medzi severným plotom a rodinným domom súp.č.1497 (Bernolákova 11) postaveným ako druhým v rade od ulice. Teoretický prístup by bol možný cez areál školy (na záhrady).

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť nebola sprístupnená, z exteriéru vyzerá v pôvodnom stave s občasou údržbou, podľa podkladu bola k pôvodnej stavbe z roku 1960 realizovaná prístavba v zadnej časti, ktorá má však rovnakú strechu ako pôvodný dom, taktiež bola realizovaná dispozičná úprava zamurovaním gánku, presunom kuchyne, vytvorením obytnej haly, úpravou kúpeľne v rokoch 1980 a 1999 - 2000. Je to prízemný dom upravený z dvojizbového na trojizbový, na pozemku je aj samostatná garáž z roku 1980. Dom je orientovaný izbami na SV do ulice, na JV bočným priečelím s uzavretým priedomím a je napojený na vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrinu. Predpokladám možnosť využívania na bývanie. Je však zrejme zo satelitnej snímky, že využíva súčasne časť pozemkov s dostavaným domom v druhom rade od ulice, okolo ktorého sa užívatelia predného domu vedia dostať do záhrady.



c/ /
 spo
 Na
 záp
 Ob
 mc
 nel

3.

3.

3.1

Pr
 tal
 i n
 sto
 Ne
 Or
 vý
 že
 pr
 m:
 m:
 Vz
 dc
 vc

Pr
 U

I.
 II.
 III
 IV
 V

V

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV je zapísaná ťarcha záložného práva a poznámka o začatí výkonu záložného práva. Plomby uvedené na LV sa týkajú zápisu osvedčenia o dedičstve (Z-305/2022) a zápisu rozhodnutia súdu o určení vlastníckeho práva (Z-318/2022). Obmedzenie využívania a súkromia z titulu existencie druhého domu. Keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nebolo možné overiť jej celkový technický stav a vybavenie a ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite rodinných domov v obci Šaľa, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v rovnováhe. V okolí sa nachádzajú štandardné rodinné domy staršie i novšie, lokalita je vhodná na bývanie. Príslušenstvo bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Rodinný dom je samostatne stojaci s priemerným dispozičným riešením a obmedzením existenciu druhého domu vo vlastníctve iného vlastníka. Nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len údržbu. Nezamestnanosť v okrese do 5%. Hustota obyvateľstva je priemerná. Orientácia miestností je do ulice na SV, bočné priečelie so vstupom na JV. Pozemok je rovinný bez možnosti ďalšieho významného rozširovania jestvujúcej stavby. V dostupnej vzdialenosti je možná preprava mestská, autobusová i železničná. Možnosť napojiť sa v lokalite na elektrinu, plyn, vodovod, kanalizáciu. Z hľadiska znečistenia životného prostredia a hluk a prašnosť od dopravy bežný. Z hľadiska občianskej vybavenosti je v meste obecny úrad, materská, základná i stredná škola, pošta, obchody i nákupné centrá, poliklinika a ďalšie vybavenie na úrovni okresného mesta. Nehnuteľnosť je bez výnosu a hodnotím ju ako priemernú.

Vzhľadom na charakter stavby, veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,75.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,750	13	9,75
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,750	30	22,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	1,500	8	12,00
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	2,250	7	15,75
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,750	6	4,50

	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,500	10	15,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,250	9	20,25
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,500	6	9,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,750	5	3,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,250	6	13,50
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,500	7	10,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,500	7	10,50
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,500	10	15,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,750	8	6,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,500	9	13,50
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,750	8	6,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,075	7	0,53
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,075	4	0,30
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,750	20	15,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	203,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 203,33 / 180$	1,13
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 43\,003,56 \text{ €} * 1,130$	48 594,02 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Šaľa

Rovinatý pozemok v zastavanom území obce Šaľa, na LV vedený ako zastavaná plocha a nádvorie a záhrada, s možnosťou napojenia na všetky základné inžinierske siete. Pozemok parc.č.3709/4 je zastavaná rodinným domom, na parc.č.3709/5 je garáž.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3709/1	zastavaná plocha a nádvorie	238,00	1/1	238,00
3709/4	zastavaná plocha a nádvorie	134,00	1/1	134,00
3709/5	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
3710/1	záhrada	596,00	1/1	596,00
3710/2	záhrada	460,00	1/1	460,00
Spolu výmera				1 446,00

Obec:

Šaľa

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 3,00 * 1,00$	5,5440
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\check{S}H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,5440$	55,22 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 3709/1	$238,00 \text{ m}^2 * 55,22 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 142,36
parceta č. 3709/4	$134,00 \text{ m}^2 * 55,22 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 399,48
parceta č. 3709/5	$18,00 \text{ m}^2 * 55,22 \text{ €/m}^2 * 1/1$	993,96
parceta č. 3710/1	$596,00 \text{ m}^2 * 55,22 \text{ €/m}^2 * 1/1$	32 911,12
parceta č. 3710/2	$460,00 \text{ m}^2 * 55,22 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25 401,20
Spolu		79 848,12

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je zapísaná ťarcha záložného práva a poznámka o začatí výkonu záložného práva. Plomby uvedené na LV sa týkajú zápisu osvedčenia o dedičstve a zápisu rozhodnutia súdu o určení vlastníckeho práva. Obmedzenie využívania a súkromia z titulu existencie druhého domu. Keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nebolo možné overiť jej technický stav a vybavenie a ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie nedostatky, ktoré by boli znalcovi známe.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.1496 na parc.č.3709/4 s príslušenstvom a pozemkom na Bernolákovej 9 v Šali - Veči. Nehnuteľnosť sprístupnená nebola, preto je posudok vypracovaný z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.1496 na parc.č.3709/4, Bernolákova 9, Šaľa	40 504,35
Garáž na parc.č.3709/5	4 087,62
Ploty	
Plot 01	650,64
Plot 02	103,47
Spolu za Ploty	754,12
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	502,57
Vodomerná šachta	352,57
Kanalizačná prípojka	559,99
RŠ kanalizácie	528,38
Prípojka plynu	340,93
Prípojka NN	114,95
Spevnené plochy	848,54
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 247,94
Spolu stavby	48 594,02
Pozemky	
k.ú.Šaľa - parc. č. 3709/1 (238 m ²)	13 142,36
k.ú.Šaľa - parc. č. 3709/4 (134 m ²)	7 399,48
k.ú.Šaľa - parc. č. 3709/5 (18 m ²)	993,96
k.ú.Šaľa - parc. č. 3710/1 (596 m ²)	32 911,12
k.ú.Šaľa - parc. č. 3710/2 (460 m ²)	25 401,20
Spolu pozemky (1 446,00 m²)	79 848,12
Všeobecná hodnota celkom	128 442,14
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	128 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťosemtisíc Eur	

V Košiciach, dňa 25.04.2022

Ing. Martin Hromják



IV. PRÍLOHY

- Objednávka 016/2022 z 08.03.2022
- Protokol z obhliadky z 21.04.2022
- Výpis z LV 60, k.ú Šaľa
- Informatívna kópia z mapy, k.ú Šaľa

Doklady z poskytnutého znaleckého posudku 92/2011 spracovaného Ing.Pšenkom

- Rozhodnutie o povolení stavby rodinného domku zn.Výst.2163/1959
- Rozhodnutie o zrušení a o určení súpisného čísla a orientačného čísla č.2989/2010 zo dňa 06.07.2010
- Čestné vyhlásenie Jána Planka o veku hlavných a vedľajších stavebných objektov zo dňa 30.09.2011
- Pôdorys stavieb so situáciou zakreslenými znalcom zo zamerania
- Fotodokumentácia zo znaleckého posudku 92/2011
- Fotodokumentácia z ulice zo dňa 21.04.2022



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

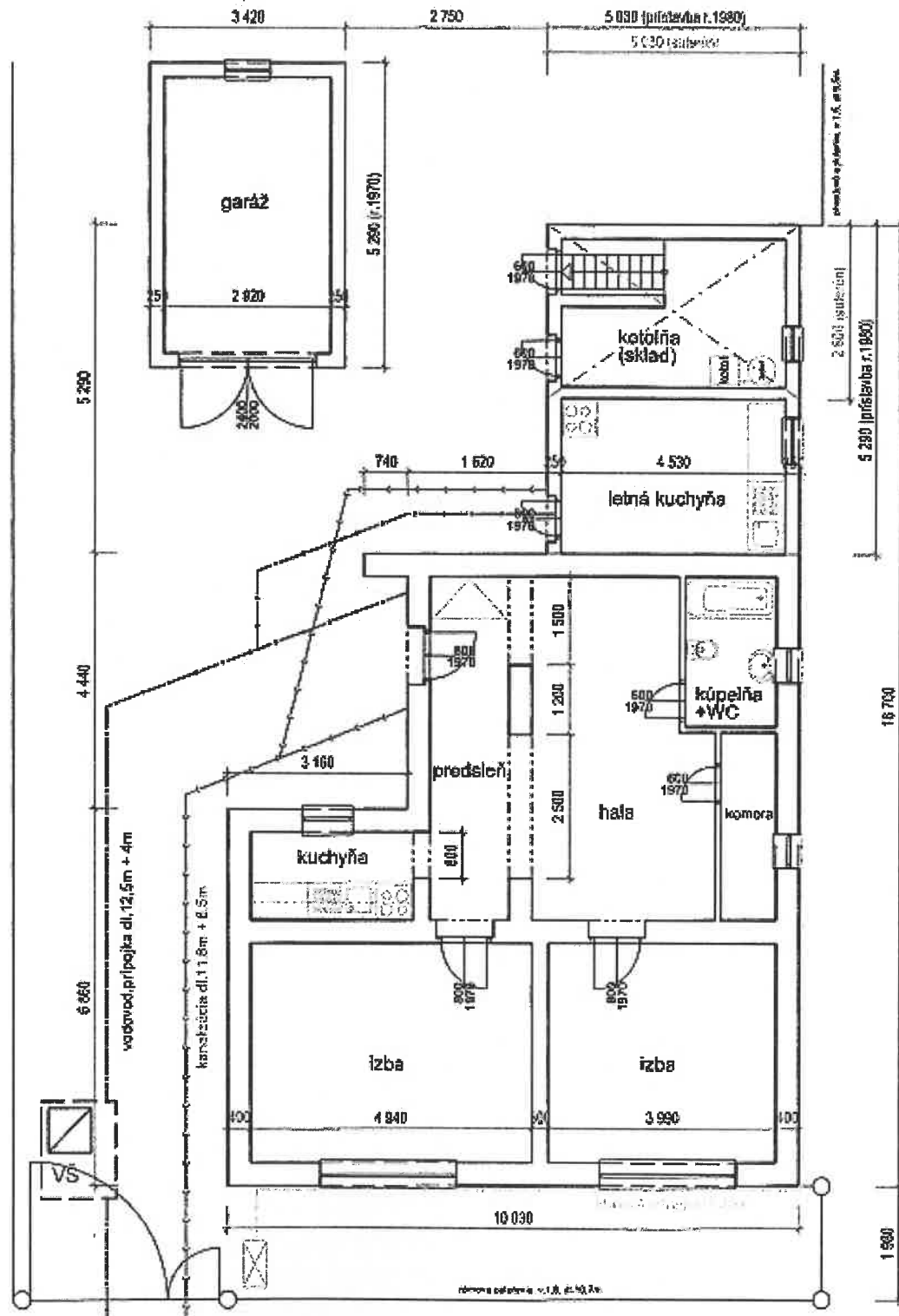
Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 1 000





zadávateľ	Patrik Tóth, ul.Narcisova č.1942/30, Šača		
vypracoval	Ing. Jarolím Pšenko		
názov stavby	Rodinný dom		
miesto stavby	RD č.súp.1495,2 parc.3709/4 a	dátum	28.8.2011
názov výkresu	garáž, č.parc.3709/5, ul. Benkovejova, Šača	formát	A4
	práčky	mierka	1:100
		číslo výkresu	1
		číslo záhadky	ZP č.82/2011

**Rodinný dom č.súp.1496 na č.parc.3709/4 a
garáž na č.parc.3709/5, ul.Bernolákova, Šaľa-Veča**



1. predná a bočná strana RD



2. predná a bočná strana RD



3. bočná strana RD



4. garáž



5. zadná strana RD a obj.garáž



6. obývacia izba

**Rodinný dom č.súp.1496 na č.parc.3709/4 a
garáž na č.parc.3709/5, ul.Bernoláková, Šaľa-Veča**



7. izba



8. hala-jedálenský kút



9. kuchyňa



10. kúpeľňa



11. WC



12. predsieň

**Rodinný dom č.súp.1496 na č.parc.3709/4 a
garáž na č.parc.3709/5, ul.Bernolákova, Šal'a-Veča**



13. prístavba k RD - pivnica



14. prístavba k RD – letná kuchyňa



15. prístavba k RD – (sklad-kotolňa)

Rodinný dom súp.č.1496 na parc.č.3709/4, k.ú. Šaľa, okres Šaľa – fotodokumentácia z ulice dňa 21.04.2022



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 97/2022

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

Podpis znalca



