

**Znalec:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č. tel.: 0908 773 888, 0903 340 292

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

**Zadávateľ:**

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 30.09.2019

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

číslo 162/2019

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 116 na parc.č. 95/3 v k.ú. Bellova Ves, obec Bellova Ves, okres Dunajská Streda, vrátane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 95/2 a 95/3.

**Počet strán /z toho príloh/:** 39 /z toho 18 strán príloh/

**Počet vyhotovení:** 6

# I. ÚVOD

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 116 na parc.č. 95/3 v k.ú. Bellova Ves, obec Bellova Ves, okres Dunajská Streda, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 95/2 a 95/3.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

**1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:**  
23.10.2019

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 28.10.2019

## 1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 30.09.2019.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 312, k.ú. Bellova Ves - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 21.10.2019.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 269, k.ú. Bellova Ves - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 21.10.2019.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Bellova Ves - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 21.10.2019.
- Kolaudačné rozhodnutie č. BV-Výst. 2006/182-004 vydané Obcou Bellova Ves zo dňa 14.12.2006 - kópia.
- Čiastočná technická dokumentácia.

### b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 17.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

## 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

## 1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### 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.

### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

### **Technická hodnota (TH)**

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

### **Výnosová hodnota (HV)**

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

### **Základné postupy ohodnocovania:**

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

### **1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciacie z dôvodu, že táto metóda je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 312, k.ú. Bellova Ves

##### A: Majetková podstata:

Stavby

rodinný dom č.súp. 116 na parc.č. 95/3

#### B. Vlastníci:

- Jozef Pagáč rod. Pagáč a Ing.Katarína Pagáčová rod. Tkáčová, Bellova Ves č.29, Bellova Ves, PSČ 930 52, SR, dát.nar. 20.03.1968 a 01.02.1975, v spoluvlastníckom podiele 1/1

#### C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 269, k.ú. Bellova Ves

##### A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 95/2, záhrada o výmere 2174 m<sup>2</sup>

parc.č. 95/3, zastavané plochy a nádvoría o výmere 173 m<sup>2</sup>

#### B. Vlastníci:

- Jozef Pagáč rod. Pagáč, Bellova Ves č.29, dát.nar. 20.03.1968, v spoluvlastníckom podiele 1/1

#### C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu boli vykonané dňa 23.10.2019 za účasti spoluvlastníčky rodinného domu.

#### d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná schematická technická dokumentácia rodinného domu, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavieb, vek domu bol stanovený podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia.

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený rodinný dom je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 312 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Dunajská Streda pre k.ú. Bellova Ves, ako aj geometricky v katastrálnej mape, pozemky sú zapísané na LV č.269.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 95/2, záhrada o výmere 2174 m<sup>2</sup>
- parc.č. 95/3, zastavané plochy a nádvoría o výmere 173 m<sup>2</sup>

**Stavby**

- rodinný dom č.súp. 116 na parc.č. 95/3
- plot uličný na parc.č. 95/2
- plot bočný na parc.č. 95/2
- vodovodná prípojka na parc.č. 95/2
- vodomerná šachta na parc.č. 95/2
- kanalizácia na parc.č. 95/2
- žumpa na parc.č. 95/2
- spevnené plochy betónové na parc.č. 95/2
- prístrešok pri dome na parc.č. 95/2
- záhradné jazierko na parc.č. 95/2

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

Nie sú žiadne.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.súp. 116 na parc.č. 95/3

**POPIS STAVBY**

Nehnutelnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Rodinný dom č.súp. 116 na parc.č. 95/3 v k.ú. Bellova Ves je murovaná stavba, ktorá má jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie, nie je podpivničený, podľa predložených podkladov bol dom postavený v roku 2006.

Dispozične sa v prízemí domu nachádzajú vstupná chodba so schodiskom, štyri izby, kuchyňa, kúpeľňa s WC a technická miestnosť, v podkrovnom podlaží sú chodba, tri izby, pracovňa, nezariadená kuchyňa, kúpeľňa s WC a technická miestnosť.

Konštrukčne ide o murovanú tehlovú stavbu, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé obvodové konštrukcie sú v hrúbke obvodových múrov 37,5 cm s dodatočným zateplením /celková hrúbka obvodových stien je 45 cm/, deliace konštrukcie sú murované, stropy nad prízemím sú železobetónové monolitické, nad podkrovím drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je valbová, krytina škridlová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné štukové hladké, vonkajšie omietky silikátové hladké. Podlahy v obytných miestnostiach sú plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach prevládajú keramické dlažby. Okná sú plastové, dvere drevené plné hladké alebo zasklené dyhované. Dom je napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných rozvodov, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je kotol na tuhé palivo v kotolni prízemnia a elektrický kotol v kotolni podkrovia, radiátory sú ocelové panelové kombinované s podlahovým vykurovaním, na ohrev TUV slúži elektrický bojler. V kuchyni prízemnia je linka na báze dreva do tvaru U s nerezovým drezom, pákovou batériou, elektrickým sporákom, digestorom, zabudovanou umývačkou riadu, za linkou sú keramické obklady. V kúpeľni prízemnia je rohová smaltovaná vaňa, dve umývadlá, WC so zabudovanou nádržkou v stene, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi. V kúpeľni podkrovia je sprchový kút, umývadlo, WC so zabudovanou nádržkou v stene, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi. Pôvodne plánovaná kuchyňa v podkroví nie je zrealizovaná.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 100 rokov, vek stavby od roku 2006.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

| Podlažie     | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy   | ZP [m <sup>2</sup> ] | k <sub>ZP</sub>  |
|--------------|-------------------|---|----------------------|------------------|
| 1. NP        | 2006              | $14,32*9,20+9,20*2,65+2*(3,60+1,53)*1,10/2+1,54*0,95+1,55*0,95+2*0,95*1,02/2+2,32*1,00$ | 167,99               | 120/167,99=0,714 |
| 1. Podkrovie | 2006              | $14,32*9,20+9,20*2,65+2*(3,60+1,53)*1,10/2+1,54*0,95+1,55*0,95+2*0,95*1,02/2+2,32*1,00$ | 167,99               | 120/167,99=0,714 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod | Položka  | Hodnota |
|-----|--|---------|
| 2   | Základy  |         |
|     | 2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou                             | 960     |
| 3   | Podmurovka   |         |
|     | 3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic                  | 255     |
| 4   | Murivo   |         |
|     | 4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm | 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 podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                         | 1040    |
| 8   | Krovy  |         |
|     | 8.2 väznicové valbové, stanové   | 625     |
| 10  | Krytiny strechy na krove   |         |
|     | 10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)      | 800     |
| 12  | Klapiarske konštrukcie strechy   |         |
|     | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty                                   | 55      |
| 13  | Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)                                     |         |
|     | 13.2 z pozinkovaného plechu  | 20      |
| 14  | Fasádne omietky  |         |
|     | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3  | 180     |
| 16  | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice                                       |         |
|     | 16.3 tvrdé drevo, červený smrek  | 200     |
| 17  | Dvere  |         |
|     | 17.2 plné alebo zasklené dyhované  | 190     |
| 18  | Okná   |         |
|     | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením  | 530     |
| 22  | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)  |         |
|     | 22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)             | 355     |
| 23  | Dlažby a podlahy ost. miestností   |         |
|     | 23.2 keramické dlažby  | 150     |

|    |  |      |
|----|--|------|
| 24 | Ústredné vykurovanie   |      |
|    | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely | 480  |
| 25 | Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)   |      |
|    | 25.2 svetelná  | 155  |
| 26 | Domáci telefón (rozvod pod omietkou)   |      |
|    | - vyskytujúca sa položka   | 80   |
| 27 | Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)                                     |      |
|    | - vyskytujúca sa položka   | 80   |
| 30 | Rozvod vody  |      |
|    | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja                 | 35   |
|    | Spolu  | 8040 |

### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|    |  |      |
|----|--|------|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika  |      |
|    | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)   | 20   |
| 34 | Zdroj teplej vody  |      |
|    | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65   |
| 35 | Zdroj vykurovania  |      |
|    | 35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)                                      | 90   |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne   |      |
|    | 36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)                         | 200  |
|    | 36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)  | 150  |
|    | 36.7 odsávač pár (1 ks)  | 30   |
|    | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)   | 30   |
|    | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.8 bm)    | 374  |
| 37 | Vnútorne vybavenie   |      |
|    | 37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)  | 115  |
|    | 37.5 umývadlo (2 ks)   | 20   |
| 38 | Vodovodné batérie  |      |
|    | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)   | 35   |
|    | 38.3 pákové nerezové (3 ks)  | 60   |
| 39 | Záchod   |      |
|    | 39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)  | 80   |
| 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  | 1604 |

### 1. PODKROVIE

| Bod | Položka  | Hodnota |
|-----|--|---------|
| 4   | Murivo   |         |
|     | 4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm | 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.b s rovným podhľadom drevené trámové  | 760  |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)                        |      |
|    | 13.2 z pozinkovaného plechu   | 20   |
| 17 | Dvere   |      |
|    | 17.2 plné alebo zasklené dyhované   | 190  |
| 18 | Okná  |      |
|    | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením                                       | 530  |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)                                   |      |
|    | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplšné parkety (drevené, laminátové) | 355  |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností  |      |
|    | 23.2 keramické dlažby   | 150  |
| 24 | Ústredné vykurovanie  |      |
|    | 24.2.b podlahové teplovodné   | 770  |
| 25 | Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)  |      |
|    | 25.2 svetelná   | 155  |
| 26 | Domáci telefón (rozvod pod omietkou)  |      |
|    | - vyskytujúca sa položka  | 80   |
| 27 | Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)                                  |      |
|    | - vyskytujúca sa položka  | 80   |
| 30 | Rozvod vody   |      |
|    | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja           | 55   |
|    | Spolu   | 4995 |

### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|    |   |     |
|----|---|-----|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika   |     |
|    | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)  | 10  |
| 35 | Zdroj vykurovania   |     |
|    | 35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks) | 155 |
| 37 | Vnútorne vybavenie  |     |
|    | 37.5 umývadlo (1 ks)  | 10  |
|    | 37.9 samostatná sprcha (1 ks)   | 75  |
| 38 | Vodovodné batérie   |     |
|    | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)  | 35  |
|    | 38.3 pákové nerezové (1 ks)   | 20  |
| 39 | Záchod  |     |
|    | 39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)   | 80  |
| 40 | Vnútorne obklady  |     |
|    | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)   | 80  |
|    | Spolu   | 465 |



**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

| Podlažie     | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP | Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP        | $(8040 + 1604 * 0,714)/30,1260$ | 304,89                         |
| 1. Podkrovie | $(4995 + 465 * 0,714)/30,1260$  | 176,82                         |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie     | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP        | 2006              | 13      | 87      | 100     | 13,00 | 87,00  |
| 1. Podkrovie | 2006              | 13      | 87      | 100     | 13,00 | 87,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                    | Výpočet  | Hodnota [€] |
|--------------------------|--|-------------|
| 1. NP z roku 2006        |  |             |
| Východisková hodnota     | $304,89 \text{ €/m}^2 * 167,99 \text{ m}^2 * 2,554 * 0,95$ | 124 271,38  |
| Technická hodnota        | 87,00% z 124 271,38  | 108 116,10  |
| 1. Podkrovie z roku 2006 |  |             |
| Východisková hodnota     | $176,82 \text{ €/m}^2 * 167,99 \text{ m}^2 * 2,554 * 0,95$ | 72 070,80   |
| Technická hodnota        | 87,00% z 72 070,80   | 62 701,60   |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

| Podlažie              | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. nadzemné podlažie  | 124 271,38               | 108 116,10            |
| 1. podkrovné podlažie | 72 070,80                | 62 701,60             |
| Spolu                 | 196 342,18               | 170 817,70            |

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Plot uličný na p.č. 95/2****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              | 9,00m    | 700       | 23,24 €/m             |
| 2.      | Podmurovka:                    |          |           |                       |
|         | murovaná z tehly alebo tvárnic | 9,00m    | 1270      | 42,16 €/m             |
|         | Spolu:                         |          |           | 65,40 €/m             |

|    |  |                    |      |             |
|----|--|--------------------|------|-------------|
| 3. | Výplň plotu:<br>z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme     | 9,90m <sup>2</sup> | 435  | 14,44 €/m   |
| 4. | Plotové vráta:<br>b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks               | 7505 | 249,12 €/ks |
| 5. | Plotové vráta:<br>b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks               | 3890 | 129,12 €/ks |

**Dĺžka plotu:** 9,00 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 9,00\*1,10 = 9,90 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$   
**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 uličný na p.č. 95/2 | 2012              | 7       | 43      | 50      | 14,00 | 86,00  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(9,00\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 9,90\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,554 * 0,95$ | 2 692,70    |
| Technická hodnota    | 86,00 % z 2 692,70 €   | 2 315,72    |

### 2.2.2 Plot bočný na p.č. 95/2

#### 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:<br>okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených | 97,00m               | 170       | 5,64 €/m              |
|         | Spolu:  |                      |           | 5,64 €/m              |
| 3.      | Výplň plotu:<br>zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky               | 145,50m <sup>2</sup> | 380       | 12,61 €/m             |

**Dĺžka plotu:** 97,00 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 97,00\*1,50 = 145,50 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$   
**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 bočný na p.č. 95/2 | 1990              | 29      | 21      | 50      | 58,00 | 42,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(97,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 145,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,554 * 0,95$ | 5 779,05    |
| Technická hodnota    | 42,00 % z 5 779,05 €   | 2 427,20    |

**2.2.3 Vodovodná prípojka na p.č. 95/2****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 10,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$   
**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 [%] |
|---------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka na p.č. 95/2 | 2006              | 13      | 37      | 50      | 26,00 | 74,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $10 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,554 * 0,95$ | 1 006,67    |
| Technická hodnota    | 74,00 % z 1 006,67 €                                | 744,94      |

**2.2.4 Vodomerná šachta na p.č. 95/2****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

|   |   |
|---|---|
| <b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b> | $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$  |
| <b>Počet merných jednotiek:</b>                 | $1,00 * 1,20 * 1,50 = 1,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$ |
| <b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>       | $k_{CU} = 2,554$                                  |
| <b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>     | $k_M = 0,95$                                      |

**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 p.č. 95/2 | 2006              | 13      | 37      | 50      | 26,00 | 74,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $1,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 0,95$ | 1 110,48    |
| Technická hodnota    | $74,00 \% \text{ z } 1 110,48 \text{ €}$                                      | 821,76      |

**2.2.5 Kanalizácia do žumpy na parc.č. 95/2****ZATRIEDENIE STAVBY**

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| <b>Kód JKSO:</b> | 827 2 Kanalizácia        |
| <b>Kód KS:</b>   | 2223 Miestne kanalizácie |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Kategória:</b> | 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)                             |
| <b>Bod:</b>       | 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové |
| <b>Položka:</b>   | 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm                   |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b> | $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$ |
| <b>Počet merných jednotiek:</b>                 | 5,00 bm                            |
| <b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>       | $k_{CU} = 2,554$                   |
| <b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>     | $k_M = 0,95$                       |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                                | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizácia do žumpy na parc.č. 95/2 | 2006              | 13      | 37      | 50      | 26,00 | 74,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,554 * 0,95$ | 344,29      |
| Technická hodnota    | $74,00 \% \text{ z } 344,29 \text{ €}$             | 254,77      |

**2.2.6 Žumpa na parc.č. 95/2****ZATRIEDENIE STAVBY**

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| <b>Kód JKSO:</b> | 827 2 Kanalizácia        |
| <b>Kód KS:</b>   | 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:**  $18,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$   
**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. 95/2 | 2006              | 13      | 37      | 50      | 26,00 | 74,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 0,95$ | 4 711,49    |
| Technická hodnota    | $74,00 \% \text{ z } 4 711,49 \text{ €}$                                     | 3 486,50    |

**2.2.7 Spevnené plochy betónové na p.č. 95/2****ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $14,20*1,30+1,00*17,50 = 35,96 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$   
**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 betónové na p.č. 95/2 | 2006              | 13      | 37      | 50      | 26,00 | 74,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $35,96 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 0,95$ | 752,97      |
| Technická hodnota    | $74,00 \% \text{ z } 752,97 \text{ €}$  | 557,20      |

## 2.2.8 Spevnené plochy betónové na p.č. 95/2

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $7,00*7,00 = 49 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$   
**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 betónové na p.č. 95/2 | 2012              | 7       | 43      | 50      | 14,00 | 86,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $49 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 0,95$ | 1 026,01    |
| Technická hodnota    | $86,00 \% \text{ z } 1\,026,01 \text{ €}$                                  | 882,37      |

## 2.2.9 Prístrešok pri dome na p.č. 95/2

### 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:**  $3,90*5,50 = 21,45 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$   
**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 [%] |
|----------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prístrešok pri dome na p.č. 95/2 | 2006              | 13      | 37      | 50      | 26,00 | 74,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 21,45 m <sup>2</sup> ZP * 103,57 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,554 * 0,95 | 5 390,21    |
| Technická hodnota    | 74,00 % z 5 390,21 €  | 3 988,76    |

**2.2.10 Záhradné jazierko na p.č. 95/2****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Záhradné jazierka  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 12. Záhradné jazierka  
Bod: 12.5. Fólia v teréne alebo na drevenej konštrukcii

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1050/30,1260 = 34,85 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $3,14*2,00*2,00*0,80 = 10,05 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,554$   
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 [%] |
|--------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Záhradné jazierko na p.č. 95/2 | 2006              | 13      | 37      | 50      | 26,00 | 74,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | 10,05 m <sup>2</sup> ZP * 34,85 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,554 * 0,95 | 849,79      |
| Technická hodnota    | 74,00 % z 849,79 €   | 628,84      |

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

| Názov                                  | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|--|--------------------------|-----------------------|
| Rodinný dom č.súp. 116 na parc.č. 95/3 | 196 342,18               | 170 817,70            |
| Ploty                                  |                          |                       |
| Plot uličný na p.č. 95/2               | 2 692,70                 | 2 315,72              |
| Plot bočný na p.č. 95/2                | 5 779,05                 | 2 427,20              |
| Vonkajšie úpravy                       |                          |                       |
| Vodovodná prípojka na p.č. 95/2        | 1 006,67                 | 744,94                |
| Vodomerná šachta na p.č. 95/2          | 1 110,48                 | 821,76                |
| Kanalizácia do žumpy na parc.č. 95/2   | 344,29                   | 254,77                |
| Žumpa na parc.č. 95/2                  | 4 711,49                 | 3 486,50              |
| Spevnené plochy betónové na p.č. 95/2  | 752,97                   | 557,20                |
| Spevnené plochy betónové na p.č. 95/2  | 1 026,01                 | 882,37                |

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| Prístrešok pri dome na p.č. 95/2 | 5 390,21   | 3 988,76   |
| Záhradné jazierko na p.č. 95/2   | 849,79     | 628,84     |
| Celkom:                          | 220 005,84 | 186 925,76 |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v obci Bellova Ves, okres Dunajská Streda, v okrajovej obytnej časti obce. Obec má 311 obyvateľov /údaj k 31.12.2018/, leží na území Podunajskej nížiny, asi 20 km od okresného mesta Dunajská Streda, 34 km od hlavného mesta Bratislava. V obci je základná občianska vybavenosť, t.j. obecný úrad, kostol, obchod s potravinami, reštaurácia. Dom je napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných rozvodov, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu domu, jeho charakter a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v súčasnosti sa nezamestnanosť pohybuje do 10%. Pre výpočet hodnoty nehnuteľnosti stanovujem vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,50.

#### b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je stavba rodinného domu určená na individuálne bývanie, ktorý sa na tento účel aj využíva.

#### c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. a exekučné záložné práva sú špecifikované v priložených listoch vlastníctva.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

##### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000) | 1,500   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 1,000   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,500   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,275   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)  | 0,050   |

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie   | Trieda | k <sub>PD1</sub> | Váha v <sub>1</sub> | Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub> |
|-------|---|--------|------------------|---------------------|---|
| 1     | Trh s nehnuteľnosťami<br>dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe   | III.   | 0,500            | 13                  | 6,50                                      |
| 2     | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce<br>časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a<br>vybraných sídlisk | II.    | 1,000            | 30                  | 30,00                                     |



|    |  |      |       |     |        |
|----|--|------|-------|-----|--------|
| 3  | Súčasný technický stav nehnuteľností<br>nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu   | II.  | 1,000 | 8   | 8,00   |
| 4  | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti<br>objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.   | I.   | 1,500 | 7   | 10,50  |
| 5  | Príslušenstvo nehnuteľnosti<br>bez dopadu na cenu nehnuteľnosti  | III. | 0,500 | 6   | 3,00   |
| 6  | Typ nehnuteľnosti<br>veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.            | I.   | 1,500 | 10  | 15,00  |
| 7  | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti<br>dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %                                 | II.  | 1,000 | 9   | 9,00   |
| 8  | Skladba obyvateľstva v mieste stavby<br>priemerná hustota obyvateľstva   | II.  | 1,000 | 6   | 6,00   |
| 9  | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám<br>orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná  | III. | 0,500 | 5   | 2,50   |
| 10 | Konfigurácia terénu<br>rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%   | I.   | 1,500 | 6   | 9,00   |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby<br>elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy  | III. | 0,500 | 7   | 3,50   |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti<br>železnica, alebo autobus  | IV.  | 0,275 | 7   | 1,93   |
| 13 | Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)<br>obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV.  | 0,275 | 10  | 2,75   |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby<br>les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m  | IV.  | 0,275 | 8   | 2,20   |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby<br>bežný hluk a prašnosť od dopravy   | II.  | 1,000 | 9   | 9,00   |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.<br>bez zmeny  | III. | 0,500 | 8   | 4,00   |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia<br>rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby   | III. | 0,500 | 7   | 3,50   |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností<br>nehnuteľnosti bez výnosu   | V.   | 0,050 | 4   | 0,20   |
| 19 | Názor znalca<br>dobrá nehnuteľnosť   | II.  | 1,000 | 20  | 20,00  |
|    | Spolu  |      |       | 180 | 146,58 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

| Názov                              | Výpočet   | Hodnota             |
|------------------------------------|---|---------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 146,58 / 180$                               | 0,814               |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_s = TH * k_{PD} = 186\ 925,76 \text{ €} * 0,814$ | <b>152 157,57 €</b> |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

| Parcela      | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|--------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 95/2         | záhrada                     | 2174,00                        | 1/1                    | 2174,00                  |
| 95/3         | zastavané plochy a nádvoría | 173,00                         | 1/1                    | 173,00                   |
| Spolu výmera |                             |                                |                        | 2 347,00                 |

Obec:

Bellova Ves

Východisková hodnota:

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

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie   | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov | 1,00                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením   | 1,05                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy   | 0,90                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)   | 1,30                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)  | 1,20                |
| $k_z$<br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 0. nevyskytuje sa  | 1,00                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa  | 1,00                |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet   | Hodnota                      |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie   | $k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$           | 1,4742                       |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,4742$ | <b>11,75 €/m<sup>2</sup></b> |

#### VYHODNOTENIE

| Názov           | Výpočet   | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------|---|-----------------------|
| parcela č. 95/2 | $2\,174,00 \text{ m}^2 * 11,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 25 544,50             |
| parcela č. 95/3 | $173,00 \text{ m}^2 * 11,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$    | 2 032,75              |
| Spolu           |   | 27 577,25             |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 116 na parc.č. 95/3 v k.ú. Bellova Ves, obec Bellova Ves, okres Dunajská Streda, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 95/2 a 95/3.

### Hlavné stavby:

| Názov                                  | JKSO  | ZP (m2) | Počet podlaží |
|--|-------|---------|---------------|
| Rodinný dom č.súp. 116 na parc.č. 95/3 | 803 6 | 167,99  | 1+1           |

### Pozemky:

| Názov pozemku | Číslo parcely | Výmera (m2) |
|---------------|---------------|-------------|
| Pozemky       | 95/2          | 2 174,00    |
| Pozemky       | 95/3          | 173,00      |

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie.

### a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

| Názov   | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                   |                       |
| Rodinný dom č.súp. 116 na parc.č. 95/3          | 139 045,61            |
| <b>Ploty</b>                                    |                       |
| Plot uličný na p.č. 95/2                        | 1 885,00              |
| Plot bočný na p.č. 95/2                         | 1 975,74              |
| <b>Vonkajšie úpravy</b>                         |                       |
| Vodovodná prípojka na p.č. 95/2                 | 606,38                |
| Vodomerná šachta na p.č. 95/2                   | 668,91                |
| Kanalizácia do žumpy na parc.č. 95/2            | 207,38                |
| Žumpa na parc.č. 95/2                           | 2 838,01              |
| Spevnené plochy betónové na p.č. 95/2           | 453,56                |
| Spevnené plochy betónové na p.č. 95/2           | 718,25                |
| Prístrešok pri dome na p.č. 95/2                | 3 246,85              |
| Záhradné jazierko na p.č. 95/2                  | 511,88                |
| <b>Spolu stavby</b>                             | <b>152 157,57</b>     |
| <b>Pozemky</b>                                  |                       |
| Pozemky - parc. č. 95/2 (2 174 m <sup>2</sup> ) | 25 544,50             |
| Pozemky - parc. č. 95/3 (173 m <sup>2</sup> )   | 2 032,75              |
| <b>Spolu pozemky (2 347,00 m<sup>2</sup>)</b>   | <b>27 577,25</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                 | <b>179 734,82</b>     |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>            | <b>180 000,00</b>     |

**Slovom: Jedenstoosemdesiat tisíc Eur**

V Banskej Bystrici dňa 28.10.2019



Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Kolaudačné rozhodnutie
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia

**Objednávka**  
na vypracovanie znaleckého posudku  
(D 400219)

**Zadávatel:** LICITOR group, a.s. (dražobník)  
Sládkovičova 6  
010 01 Žilina  
IČO: 36 421 561  
DIČ: 202 1857 310  
IČ DPH: SK 2021857310  
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

**Kontakt:** Tel: 041/763 22 34  
Fax: 041/700 31 27

**Spracovateľ:** Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912 652  
**Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností**  
mobil: 0908/773 888, 0903/340 292  
e-mail: [pastierovicreality@gmail.com](mailto:pastierovicreality@gmail.com)

**Predmet ocenenia:**

| Číslo LV   | Katastrálne územie    | Okresný úrad, katastrálny odbor |                     |
|--|-----------------------|---------------------------------|---------------------|
| 312  | Bellova Ves           | Dunajská Streda                 |                     |
| <b>Stavby:</b>   |                       |                                 |                     |
| Súp. číslo stavby  | Postavená na parc. č. | Výmera pozemku                  | Druh a popis stavby |
| 116  | 95/3                  | 173 m <sup>2</sup>              | 10 – Rodinný dom    |
| <i>Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba, je evidovaný na LV č. 269.</i> |                       |                                 |                     |
| <b>Výška spoluvlastníckeho podielu:</b>  |                       |                                 | <b>1/1</b>          |

| Číslo LV   | Katastrálne územie          | Okresný úrad, katastrálny odbor |            |
|--|-----------------------------|---------------------------------|------------|
| 269  | Bellova Ves                 | Dunajská Streda                 |            |
| <b>Pozemky parcely registra „C“:</b>   |                             |                                 |            |
| Parc. č.   | Druh pozemku                | Výmera                          | Číslo LV   |
| 95/2   | Záhrada                     | 2174 m <sup>2</sup>             | 269        |
| 95/3   | Zastavaná plocha a nádvorie | 173 m <sup>2</sup>              | 269        |
| <i>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 95/3 je evidovaný na LV č. 312.</i> |                             |                                 |            |
| <b>Výška spoluvlastníckeho podielu:</b>  |                             |                                 | <b>1/1</b> |

**Účel:** stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: **Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.**

**Požadovaný počet vyhotovení:** odovzdať 5 vyhotovení poštou na adresu:  
**LICITOR group, a.s.**  
**Sládkovičova 6**

## 010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

### POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 28.10.2019

V Žiline, dňa 30.09.2019

  
LICITOR group, a. s., Siáčkova 6, 010 01 Žilina  
IČO: 36421561 DIČ: 2021857317

**Bc. Žaneta Repiská**  
správca dražieb  
LICITOR group, a.s.

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

Okres: **Dunajská Streda**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BELLOVA VES**

Dátum vyhotovenia **21.10.2019**

Katastrálne územie: **Bellova Ves**

Čas vyhotovenia: **15:11:43**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 312**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**Stavby**

| Súpisné číslo | na parcele číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh ch.n. | Umiest. stavby |
|---------------|------------------|-------------|--------------|------------|----------------|
| 116           | 95/ 3            | 10          | rodinný dom  |            | 1              |

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 116 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 269.

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Pagáč Jozef r. Pagáč a Katarína Pagáčová r. Tkáčová, Ing., Bellová Ves  
29, Bellová Ves, PSČ 930 52, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 20.03.1968

Dátum narodenia : 01.02.1975

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-515/2019-č.z.81/19

Titul nadobudnutia Z1808/07-Rozhodnutie č. 74/2007o určení s.č.

Titul nadobudnutia V 6048/12 záložná zmluva právopl.zo dňa 5.12.2012 - 141/12

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne ,a.s.,so sídlom Tomášikova 48,832 37 Bratislava ,IČO: 00 151 653 ,V 6048/12 - 141/12
- 1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave,pobočka Dunajská Streda ,Galantská cesta 693/5,Dunajská Streda , IČO: 30807484 na základe exekučného príkazu č. EX 3784/16 zo dňa 09.08.2017, Exekútorový úrad Holíč, JUDr. Jana Dobiašová, Z-6364/2017- č.z.77/17
- 1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Rozhlas a televízia Slovenska, Mlynská Dolina, Bratislava, IČO: 47232480 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. 166EX 285/18 - 36 zo dňa 03.12.2018, Exekútorový úrad Senica, JUDr. Pavel Šajánek súdny exekútor, Z-8963/2018-č.z.172/18

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Okres: **Dunajská Streda**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BELLOVA VES**

Dátum vyhotovenia **21.10.2019**

Katastrálne územie: **Bellova Ves**

Čas vyhotovenia: **15:31:58**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 269**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku                | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|----------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 95/ 2          | 2174        | záhrada                     | 4               | 1               |              | , 501      |
| 95/ 3          | 173         | zastavaná plocha a nádvorie | 15              | 1               |              | 4 , 501    |

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 95/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 312.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Pagáč Jozef, Bellová Ves s.č.29

1 / 1

Dátum narodenia : 20.03.1968

Poznámka Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 103239614/2016 zo dňa 30.05.2016 v prospech Daňového úradu Trnava- zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-1256/16 - č.z.62/16

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-515/2019-č.z.81/19

Titul nadobudnutia V 3749/00-Darovacia zmluva N 155/00 Nz 145/00

Titul nadobudnutia V 6048/12 záložná zmluva právopl.zo dňa 5.12.2012 - 141/12

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne ,a.s.,so sídlom Tomášikova 48,832 37 Bratislava ,IČO: 00 151 653 ,V 6048/12 - 141/12
- 1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 103239614/2016 zo dňa 30.05.2016 v prospech Daňového úradu Trnava,Hlboká 8/1,917 65 Trnava zo dňa 30.05.2016 (právoplatnosť:20.06.2016) - 90/16
- 1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave,pobočka Dunajská Streda ,Galantská cesta 693/5,Dunajská Streda , IČO: 30807484 na základe exekučného príkazu č. EX 3784/16 zo dňa 09.08.2017, Exekútorový úrad Holíč, JUDr. Jana Dobiašová, Z-6364/2017- č.z.77/17
- 1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Rozhlas a televízia Slovenska, Mlynská Dolina, Bratislava, IČO: 47232480 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. 166EX 285/18 - 36 zo dňa 03.12.2018, Exekútorový úrad Senica, JUDr. Pavel Šajánek súdny exekútor, Z-8963/2018-č.z.172/18

Iné údaje:

Bez zápisu.



**Poznámka:**  
**Bez zápisu.**

# Informatívna kópia z mapy

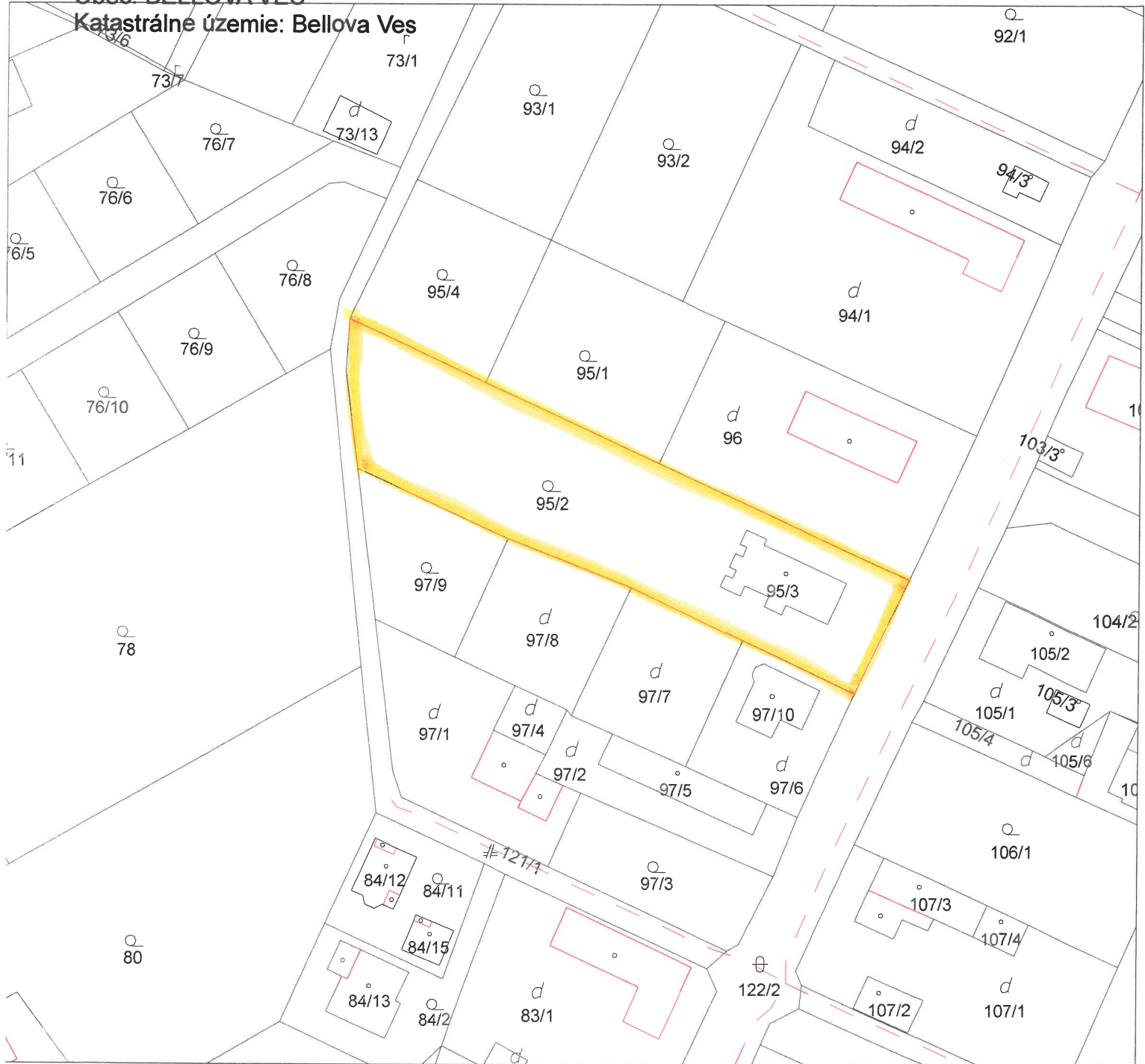
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Dunajská Streda

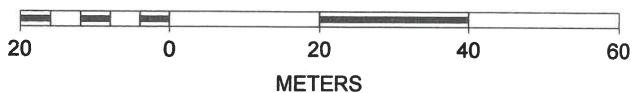
Obec: BELLOVA VES

Katastrálne územie: Bellova Ves

21. októbra 2019 15:34



SCALE 1 : 1 000



# Export

Trnavský kraj > Dunajská Streda > Bellova Ves > k.ú. Bellova Ves



# Export

Trnavský kraj > Dunajská Streda > Bellova Ves > k.ú. Bellova Ves



# Obec Bellová Ves


## 930 52 Bellová Ves

Tel čís : 031/558 71 26

Fax : 031/558 71 26

Číslo : BV-Výst. 2006/182-004

Bellová Ves 14.12.2006

|   |               |
|---|---------------|
|  |               |
| Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť  |               |
| Ján: <u>18.12.2006</u>  |               |
| Obec <b>Bellová Ves</b>   | ✓             |
| Dňa: <u>18.12.2006</u>  | Podpis: _____ |

## K o l a u d a č n é   r o z h o d n u t i e

Navrhovatelia : **P a g á č Jozef a mž. Katarína, rod. Tkáčová**

bytom : **Bellova Ves č. 29**

podali dňa 20.11.2006 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu samostatne stojaceho rodinného domu na pozemku parc. čís. 95/2 v kat. úz. Bellova Ves obce Bellova Ves, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Okresným úradom v Dunajskej Strede odborom životného prostredia, dňa 27.08.2001 pod čís. jed. A2001/19150-003/OSP a rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením vydaného Obcou Bellova Ves dňa 20.12.2004 pod č.j. BV-Výst. 2004/196-003.

Obec Bellova Ves, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

### **p o v o ľ u j e   u ž í v a n i e   s t a v b y**

rodinného domu na pozemku parc. čís. 95/2 v kat. úz. Bellova Ves obce Bellova Ves, pozostávajúcej so samostatne stojaceho, jednopodlažného, nepodpivničeného rodinného domu s obytným podkrovím so šikmou strechou, z izolovanej nepriepustnej žumpy, kanalizačnej prípojky, napojenia na vlastný vodný zdroj a napojenia na el. sieť NN.

Pre užívanie stavby Obec Bellová Ves neurčuje žiadne podmienky.

Pri miestnom šetrení, ktoré sa konalo dňa 01.12.2006 neboli zistené nedorobky.

### **O d ô v o d n e n i e**

Stavebný úrad po obdržaní návrhu zahájil kolaudačné konanie a pozval všetkých ú-

častníkov konania na miestne šetrenie, ktoré sa konalo dňa 01.12. 2 006. Po uskutočnení tohoto konania, kedy bolo zistené, že stavba je postavená podľa overených projektov, stavebný úrad rozhodol tak ako je to uvedené vo výrokovvej časti tohoto rozhodnutia.

## Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať v zmysle § 53 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obec Bellová Ves.

Stavebník zaplatil v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. v znení noviel za vydanie tohto rozhodnutia správny poplatok v hodnote 700,- Sk v hotovosti na Obecnom úrade Bellová Ves.

Štefan Zírig  
Starosta obce

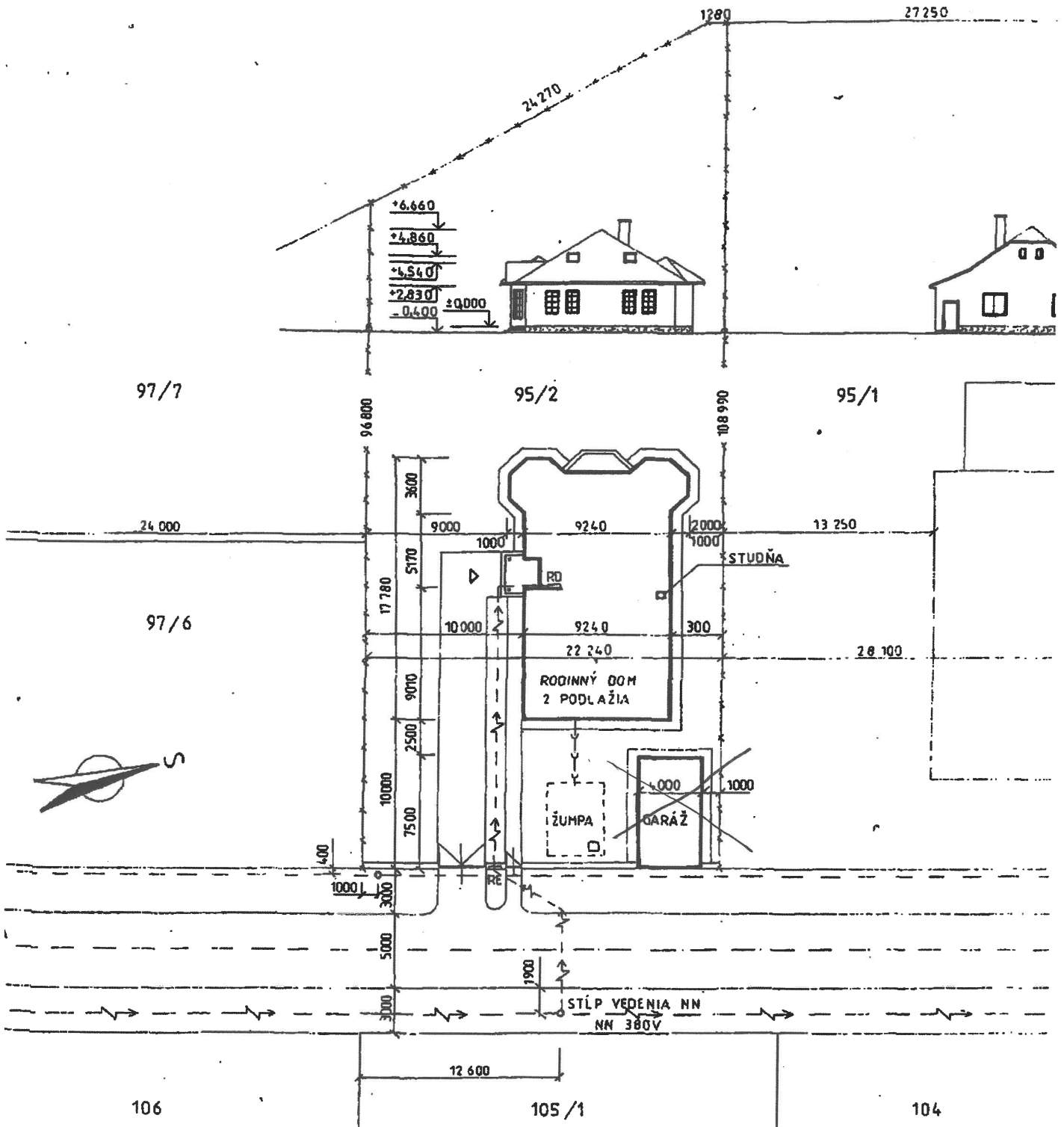
### Doručí sa :

1. Pagáč Jozef, 930 52 Bellova Ves č. 29
- ② Pagáčová Katarína, 930 52 Bellova Ves č. 29
3. - aa -, Obec Bellová Ves, 2x

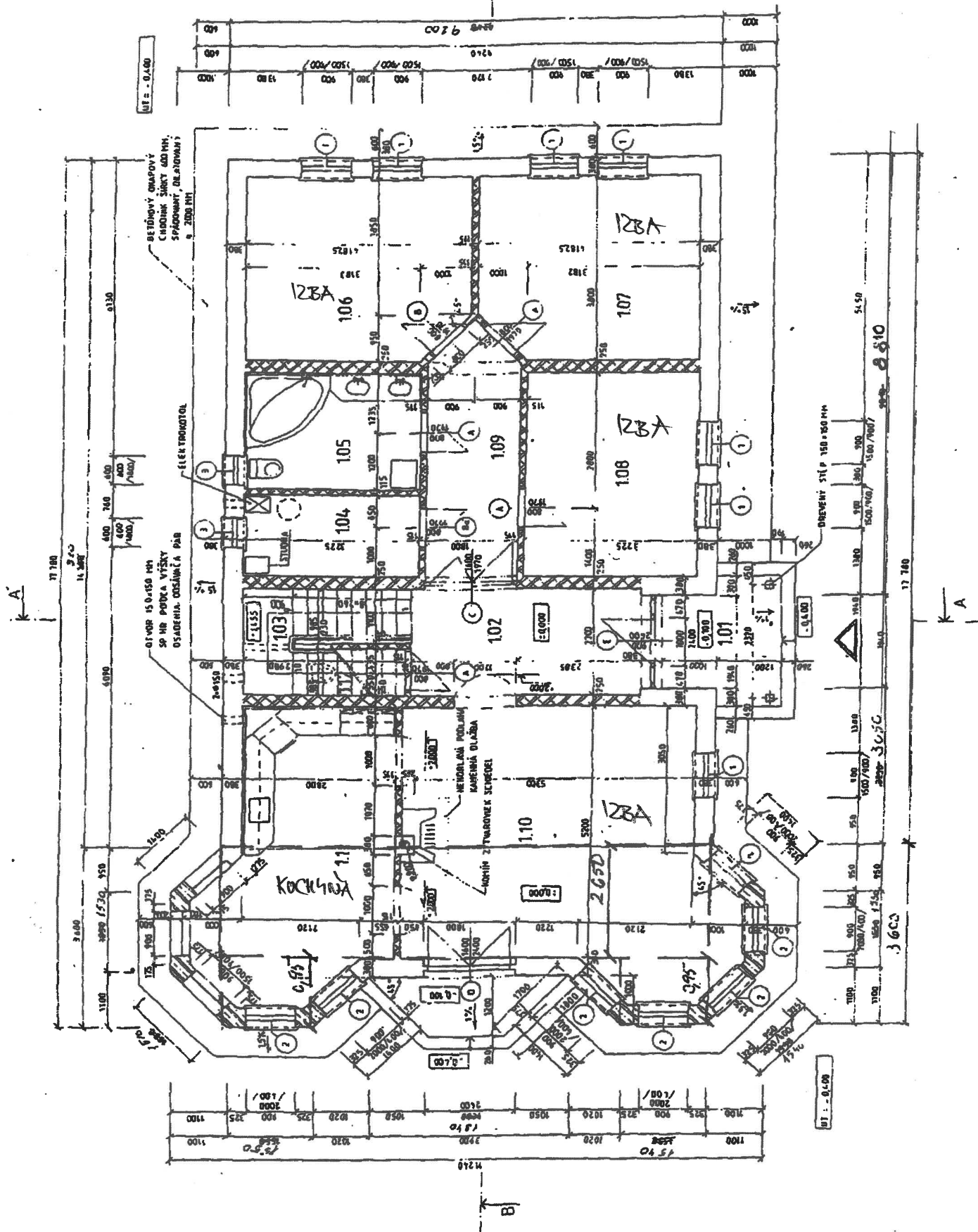
### Na vedomie :

1. Katastrálny úrad, Správa katastra, 929 01 Dunajská Streda, Agátova č. 7
2. SD : Bucko Stanislav, 927 01 Šaľa 1, Hlavná 15

# SITUÁCIA

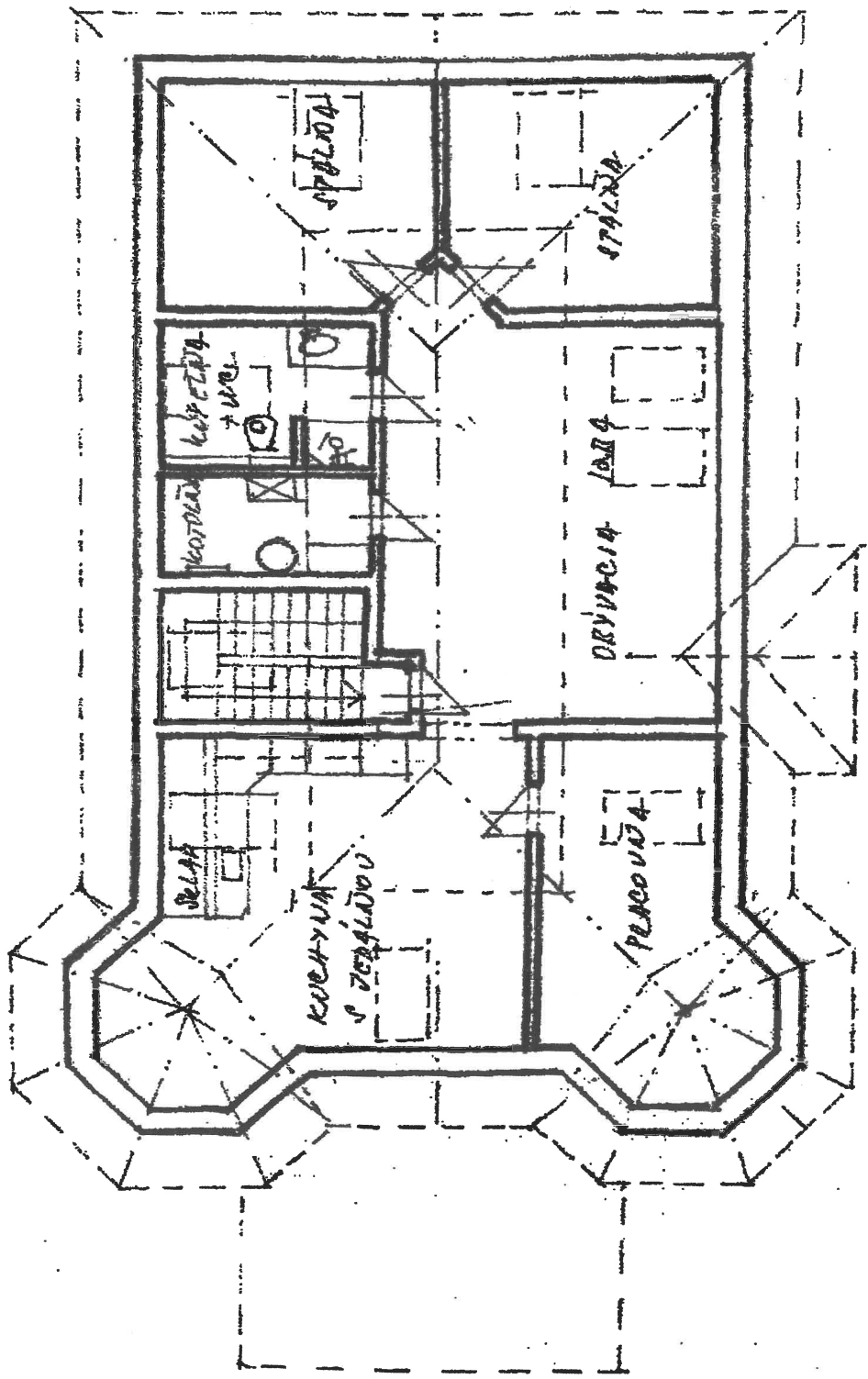


# PRÍZEMIE

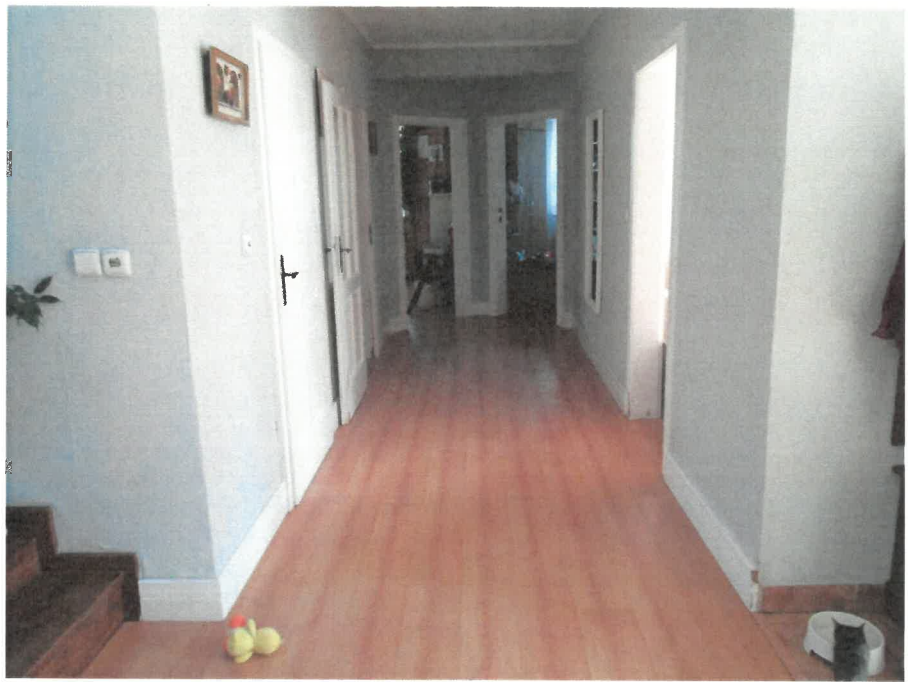




# PODKROVIE











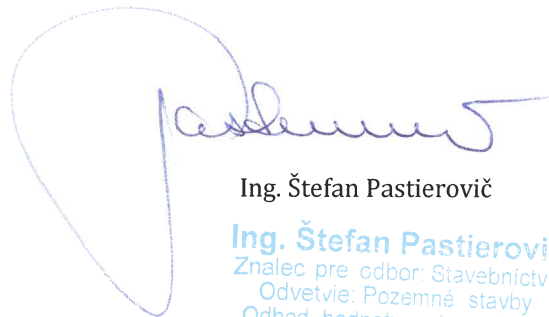


# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 162/2019.

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



Ing. Štefan Pastierovič

**Ing. Štefan Pastierovič**  
Znalec pre odbor: Stavebníctvo  
Odvetvie: Pozemné stavby  
Odhad hodnoty nehnuteľností  
Majerská cesta 65, Ban. Bystrica