

Ing. Michal Ižák, [REDACTED]
znalec z odboru : Stavebníctvo, odvetvia : Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností,
evidenčné číslo [REDACTED] č.. tel. [REDACTED]

Zadávatel' : Dražobná spoločnosť, s. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka, zo dňa 15.11.2019.

ZNALECKÝ POSUDOK č. 19/2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty " Rodinného domu, súp. č. 134 na parc. CKN č. 623/29, s
príslušenstvom pozemkami, parc. CKN č. 623/9, 623/29 v k. ú. Veľká Lúč, obec Lúč na Ostrove, okr.
Dunajská Streda ", za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe
návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Počet strán (z toho príloh):	60 (24)
Počet vyhotovení:	6
Vyhotovenie č. :	5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Podľa objednávky zo dňa 15.11. 2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti " Rodinného domu, súp. č. 134 na parc. CKN č. 623/29, s príslušenstvom pozemkami, parc. CKN č. 623/9, 623/29 v k. ú. Veľká Lúč, obec Lúč na Ostrove, okr. Dunajská Streda ", za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

2. Účel znaleckého posudku :

Znalecké dokazovanie v konaní : za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 05.12.2019, (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 05.12.2019.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka Dražobná spoločnosť, s. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zo dňa 15.11. 2019
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu CKN č. 623/9, 623/29, mapový list č. , v k. ú. Veľká Lúč, obec Lúč na Ostrove, okr. Dunajská Streda, vytvorená Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 20.03.2018.
- Potvrdenie obecného úradu Veľká Lúč č. 20, 930 03 Lúč na Ostrove, vydané Obcou Lúč na Ostrove, pod č. j. 34/2014, zo dňa 07.05.2014, kde sú uvedené údaje o stavebnom povolení a kolaudačnom rozhodnutí.
- Notárska zápisnica, N 1376/2018, Nz 1507/2019, NCRIs 1551/2019, napísaná notárskym kandidátom JUDr. Davidom Pavlovičom, povereným notárkou JUDR. Máriou Pavlovičovou so sídlom notárskeho úradu v Bratislave, Šafárikovo námestie 4, zo dňa 17.01.2019.
- Oznámenie o opakovanej dražbe Zn. 402/2018, zo dňa 04.12.2018.

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 253, v k. ú. Veľká Lúč, obec Lúč na Ostrove, okr. Dunajská Streda, zo dňa 07.12.2019, vytvorený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál.
- Zameranie a nákres skutkového stavu - Rodinného domu, súp. č. 134
- Fotodokumentácia - vyhotovená znalcom Ing. Michalom Ižákom pri vykonanej fyzickej obhliadke, zo dňa 05.12.2019.

- Fotodokumentácia - vyhotovená znalcom Ing. Michalom Ižákom pri vykonanej obhliadke vykonanej zo dňa 05.12.2019.
- Protokol o vykonanej fyzickej obhliadky zo dňa 05.12.2019.
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., 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
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2018.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Z dôvodu, že ohodnocované nehnuteľnosti, neboli v plnom rozsahu sprístupnené, nebola umožnená fyzická obhliadka vnútorných priestorov rodinného domu s príslušenstvom, bola umožnená len obhliadka z vonkajšieho pohľadu z ulice, použijem pre výpočet všeobecnej hodnoty :

- Zákon č. 527/2002 Z. z. § 12, ods. 3 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, na splnenie zákonnej povinnosti o dobrovoľných dražbách, je umožnené znalcom vykonať ohodnotenie bez fyzickej obhliadky nehnuteľnosti. (t. j. vykonanie ohodnotenia z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

Objednávateľ predložil : Znalecký posudok č. 14/2012, ktorý spracoval Ing. Peter Čepček, zo dňa 07.02.2012 slúžiacim pre účel zriadenia záložného práva.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Jedná sa o ohodnotenie nehnuteľnosti – Rodinného domu s príslušenstvom :

" Rodinný domu, súp. č. 134 na parc. CKN č. 623/29, s príslušenstvom, v k. ú. Veľká Lúč, obec Lúč na Ostrove, okr. Dunajská Streda "

Metóda polohovej diferenciácie :

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej 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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
 TH – technická hodnota stavieb [€],
 a – váha výnosovej hodnoty [-],
 b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

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

Metóda porovnávania:

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

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 VSH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

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

" Pozemky, parc. CKN č. 623/9, 623/29 v k. ú. Veľká Lúč, obec Lúč na Ostrove, okr. Dunajská Streda ".

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania - nebude uplatňovaná :

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

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_M \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VSH_M - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

*** Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, LV č. 253 v k. ú. Veľká Lúč, obec Lúč na Ostrove, okr. Dunajská Streda, vytvorený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 07.12.2019.

ČASŤ A : Majetková podstata :

Parcely registra " C " evidované na katastrálnej mape.

Parc. č.	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využ. p	Druh chr.n.	Umiest. poz.	Právny vzťah Druch ch. n.
623/9	882	Záhrady		4	1	, 501
623/29	600	Zastavané plochy a nádvorja		15	1	, 501

Legenda :

Kód spôsobu využívania pozemku

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

4 - Pozemok prevažne vstavanom 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

Kód umiestnenia pozemku
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súp.č.	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
134	623/29	10	Rodinný dom		1

Legenda :

Kód druhu stavby
10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B : VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

- 1 Hanus Radovan, r. [REDACTED]
Dátum narodenia [REDACTED]
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka : Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti š. EX 1414/16 zo dňa 16.02.2016,
Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský, P - 1915/16 - č.z. 86/16.

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom : Všeobecná úverová banka, a.s.,
Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO : 31 320 155 formou dobrovoľnej dražby, P - 110/2018,
č. z. 14/18.

Titul nadobudnutia : V 32476/14 Záložná zmluva, vklad povolený dňa 25.06.2014 - č. z. 36/14
V 3598/14 Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 08.07.2014 - č. z. 42/14

C : Ďarchy:

Por. č. 1.

Záložná zmluva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, na pozemky reg.
CKN č. 623/9, 623/29 a rodinný dom súp. č. 134 na parc. č. 623/29, V 3276/14 - č. z. 36/14.

Por. č. 1.

Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky opráv : Sociálna poisťovňa, pob. Bratislava, Záhradnícka 31.
829 02 Bratislava, IČO : 30 807 484, na základe záložného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. EX
1414/18 zo dňa 05.01.2017, Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský, Z - 277/2017 - č.z. 5/17.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka. Bez zápisu.

Poznámka znalca :

V súvislosti s hore uvedenými údajmi znalec na vysvetlenie uvádza, že všetky údaje z príslušného potvrdeného
výpisu z LV č. 253 sú zámerne v ZP uvádzané presne v takom znení a forme, ako sú na predmetnom výpise v LV
zapísané, t.j. aj s prípadnými chybami ako výstup z počítača bez diakritických a interpunkčných znamienok, bez

dížňov, mäččeňov, čiarok, atď., pretože znalec, ani nikto ďalší okrem orgánu štátnej správy na úseku katastra nie je kompetentný na týchto údajoch nič meniť. Potvrdený výpis z LV je verejnou listinou vo vydanej forme a znení do odstránenia chýb a ich údaje sú hodnoverné a záväzné pre každého. Nejedná sa teda o žiadne chyby pri písaní ZP, ale o chyby, resp., nepresnosti vo vydanom výpise z LV.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľností vykonal znalec Ing. Michal Ižák dňa 05.12.2019 v čase od 11,15 hod do 12,30 hod na základe oznámenia objednávateľa Dražobná spoločnosť, a.s., Bratislava.

Vlastník nehnuteľnosti pán Radoslav Hanus sa obhliadky zúčastnila, ďalej sa obhliadky zúčastnila aj regionálna zástupkyňa Dražobnej spoločnosti, a.s. Bratislava, pani JUDr. Mária Havrillová. Fyzická obhliadka predmetných ohodnocovaných nehnuteľností bola vykonaná.

Fotodokumentácia stavu ohodnocovaných nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 05.12.2019.

d). Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Znalec pri obhliadke zdokumentoval skutkový stav ohodnocovaných nehnuteľností, porovnal ich s predloženými dokladmi. Je možné konštatovať, že Rodinný dom, súp. č. 134 nie je v súčasnosti prevádzkovaný, je neobývaný. Je opustený a na predmetnej nehnuteľnosti sa nevykonáva bežná údržba a opravy v potrebnom rozsahu.

Projektová dokumentácia Rodinného domu nebola poskytnutá, Znalec predmetné nehnuteľnosti zameral, zakreslil do pôdorysného náčrtu a priečneho rezu, tieto náčrty sú súčasťou tohto znaleckého posudku. Skutkový stav bol porovnaný s právnym stavom, podľa daných možností znalca. Konštatujem súlad.

e). Porovnanie údajov podľa katastra nehnuteľností so skutkovým stavom :

--- Podľa LV č. 253 :

" Rodinný domu, súp. č. 134 na parc. CKN č. 623/29, s príslušenstvom a pozemky, parc. CKN č. 623/9, 623/29, v k. ú. Veľká Lúč, obec Lúč na Ostrove, okr. Dunajská Streda " vo vlastníctve :

1 Hanus Radovan, r. [REDACTED]

Dátum narodenia [REDACTED]

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Znalec pri obhliadke zdokumentoval a porovnal skutkový stav s právnym stavom. Konštatujem súlad.

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

A.) STAVBY

Súp.č.	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
134	623/29	10	Rodinný dom		1

Príslušenstvo :

Ploty : Plot uličný, Plot záhradný

Studňa : Narážaná

Vonkajšie úpravy - Domáca vodáreň Prípojka kanalizácie, Žumpa, NN prípojka - vzdušná, Spevnené plochy z monolitického betónu, Vonkajšie schody - vstup do Rod. domu a na terasu, Vonkajšie schody - vstup do suterénu.

B.) POZEMKY

Parc. č.	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využ. p	Druh chr.n.	Umiest. poz.	Právny vzťah	Druch ch. n.
623/9	882	Záhrady		4	1		, 501
623/29	600	Zastavané plochy a nádvoria		15	1		, 501

C.) TRVALÉ PORASTY

Trvalé porasty nie sú predmetom ohodnotenia.

g). Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností (stavieb), ktoré nie sú vlastnícky podložené :

Budovy, stavby sú vlastnícky usporiadané. Neboli zistené ďalšie stavby, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané. Ďalšie nezrovnalosti neboli zistené.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti :

Pre stanovenie Kombinovanej a Porovnávacej metódy, nie sú doklady o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, ktoré sú identifikovateľné.

Podklady z prevodu ako aj o prenájme bolo možné získať len z internetu. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

V tomto prípade stanovujem Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti metódou Polohovej diferenciácie, Porovnávacou metódou ako aj Kombinovanou metódou z podkladov získaných z internetu.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom, súp. č. 134 na parc. CKN č. 623/29

POPIS STAVBY

Stavba " Rodinný dom, súp. č. 134 na pozemku CKN parc. č. 623/29 " v k. ú. Veľká Lúč, obec Lúč na Ostrove, okr. Dunajská Streda. Jedná sa o trojpodlažnú stavbu (jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia). Zastavaná plocha je 128,58 m². Rodinný dom je vybudovaný na rovinnom teréne.

Na výstavbu rodinného domu boli vydané :

** Potvrdenie obecného úradu Veľká Lúč č. 20, 930 03 Lúč na Ostrove, vydané Obcou Lúč na Ostrove, pod č. j. 34/2014, zo dňa 07.05.2014, kde sú uvedené údaje o stavebnom povolení, ktoré bolo vydané dňa 28.12.1988 pod j. č. Výst. 2145/88 a kolaudačnom rozhodnutí č. ŽP 4/97/2686/91, zo dňa 31.12.1991.

Z dispozičného hľadiska má stavba jednu bytovú jednotku na dvoch nadzemných podlažiach - so vstupom - zádverím, chodbou, schodišťovým priestorom, obývacími izbami. resp., spálňou, kuchyňou, komorou, sociálnymi zariadeniami 2x (kúpeľňa spolu s WC). V podzemnom podlaží sa nachádzajú pomocné skladové priestory s kotlíkou. Celá plocha slúži pre obytné účely a žiadna plocha neslúži prevádzkovým a podnikateľským účelom. Nakoľko je splnená podmienka, že Rodinný dom je obytný dom, v ktorom je bytová plocha viac ako 1/2 z podlahovej plochy všetkých miestností určených na bývanie, ďalej že stavba má len 1 bytovú jednotku a má len 1 podzemné podlažie a 2. nadzemné podlažia. Rodinný dom môže mať najviac tri samostatné byty a najviac dve nadzemné podlažia a 2. podkrovia, je stavba zatriedená ako rodinný dom. (Vid' ustanovenia § 40 a 44 odst. 1 vyhlášky FMTIR č. 83/1976 Zb.). Stavba spĺňa základnú podmienku pre zatriedenie obytného domu - viac ako 2/3 podlahových plôch všetkých miestností v dome pripadá na byty.

Konštrukčné riešenie, technický popis a stav opotrebovania.

1. Podzemné podlažie..

Dispozičné riešenie. Na podlaží sa nachádza Chodba so schodišťovým priestorom, 2x Kotolňa, Práčovňa, 3x Sklad. V podzemnom podlaží v jednej miestnosti sa nachádza narážaná studňa s domácou vodárňou, pre zabezpečenie vody na prevádzku rodinného domu.

Podlažie je založené v hĺbke nad 1 do 2,0 m so zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti a proti spodnej vode. Obvodové murivo je z monolitického betónu so skladobnou hrúbkou muriva nad 30 do 40 cm. Vnútorne deliace priečky sú vybudované z tehál. Vodorovné konštrukcie sú betónové s rovným podhl'adom. Klampiarske konštrukcie okenných parapetov sú z iných materiálov. Schody sú betónové, sú obložené tvrdým drevom.

Vonkajšie povrchové úpravy sú na všetkých štyroch stranách z ramienkového kamenného obkladu s výmerou do 1/3 obloženej plochy z celkového pohľadu na fasádu.

Vnútorne omietky, sú vápenné hladké. Vnútorný obklad - keramický sa vyskytuje v práčovni do výšky 1,35 m a vane. Dvere sú hladké, drevené, osadené do ocelových zárubní. Okná sú drevené, jednoduché.

Podlahy vo všetkých miestnostiach sú betónové s povrchovou úpravou z keramickej dlažby. Vykurovanie je ústredné, vykurovacie telesá sú čiastočne liatinové a čiastočné plechové zn. KORADO, v prevládajúcej výmere sú plechové.

Elektroinštalácia je svetelná a motorická s automatickým istením, spoločne pre všetky podlažia. Rozvod teplej a studenej vody je z centrálného zdroja a je vybudovaný z pozinkovaného potrubia. Zdrojom teplej vody je elektrický zásobník s napojením na elektrický kotol ÚK. Kanalizácia je vybudovaná z liatinového plástového potrubia. V práčovni sú namontované ocelová vaňa a umývadlo. Na vani je namontovaná páková batéria so sprchou a na umývadle je namontovaná páková batéria. V jednej skladovej miestnosti je namontované umývadlo, je ale bez batérie. Rozvod zemného plynu nie je vybudovaný. Rozvody STA nie sú vybudované.

Odpad zo zariadení predmetov z práčovne -- vane a umývadla je vedený zvislou a ležatou kanalizáciou z liatinového potrubia, pre oba zariadenia predmety.

1. Nadzemné podlažie.

Dispozičné riešenie :

Vstup do rodinného domu je cez vlastný prístupový chodník, z čelenej strany rodinného domu priamo do Zádveria, zároveň je prístupný aj bočným schodiškom do bočnej časti domu cez zimnú záhradu. Na vstupné Zádverie nadväzuje Schodiškový priestor, Hala, z ktorej je prístupná Kuchyňa, Komora a Obývací izba, ktorá je aj s prístupom do zimnej záhrady. Súčasťou podlažia je aj Garáž do ktorej sa vchádza z vonkajšieho priestoru. Garáž je súčasťou zastavanej plochy Rodinného domu.

Jedná sa stavbu, ktorá je založená na základových pásoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka je vybudovaná ako u stavby s podpivničením do 3/4 zast. plochy, je vybudovaná z betónového muriva s priemernou výškou nad 50 do 100 cm a je obložená kamenným obkladom.

Zvislá nosná konštrukcia je z tehlého muriva, so skladobnou hr. nad 40 do 50 cm. Obvodové steny nie sú zateplené. Stropná konštrukcia je betónová s rovným podhl'adom. Krov je väznicový sedlový, manzardový, so strešnou krytinou z ťažkej pálenej škridle. Klampiarske konštrukcie sú úplne, sú z pozinkovaného oplastovaného plechu, oplechované sú aj okenné parapety z iných materiálov. Deliace priečky sú z tehál.

Vonkajšie omietky sú na všetkých štyroch stenách sú striekané brizolitové s náterom z umelých materiálov, sú, s výmerou nad 2/3 omietanej plochy z celkového pohľadu na fasádu, omietky sú mierne poškodené z náletového machu. Vonkajší obklad sa nevyskytuje. Schody sú betónové, sú obložené tvrdým drevom.

Vnútorne omietky stien a čiastočne stropov sú vápenné hladké, stropná konštrukcia je čiastočne obložená dreveným tatranským profilom. Vnútorný obklad sa vyskytuje v kuchyni. Dvere sú plné, drevené sú osadené do kovových zárubní. Okná sú drevené, dvojité, sú z vonkajším plástovými roletami. Podlahy sú betónové s povrchovou úpravou z drevenej plávajúcej podlahy. Dlažby v sociálnom zariadení a na chodbe a kuchyne sú betónové s povrchovou úpravou z keramickej dlažby.

Vykurovanie je ústredné s elektrickým kotlom, vykurovacie telesá sú čiastočne liatinové a čiastočné plechové zn. KORADO, v prevládajúcej výmere sú plechové, zn. KORADO.

Elektroinštalácia je svetelná a motorická s automatickým istením. Automatické istenie je spoločné pre celý rodinný dom. Rozvod studenej a teplej vody je z pozinkovaného potrubia. Zdrojom teplej vody je zásobník - elektrický bojler aj s napojením na elektrický kotol. Rozvody kanalizácie z kuchynskej linky, sú z plástového potrubia.

V kuchyni je elektrický sporák s keramickou platňou a s elektrickou rúrou, drezové nerezové umývadlo s pákovou batériou, odsávačom pary, Kuchynská linka je na báze dreva o dl. 2,0 m. V kuchyni je páková batéria.

Na podlaží sa nenachádza sociálne zariadenie. Rozvody STA sú zabudované. Budova nie je istená bleskozvodom proti atmosférickým výbojom.. V rodinnom dome nie je zabudovaná bezpečnostná signalizácia. Nie je vybavený domovým telefónom.

1. Podkrovné podlažie.

Dispozičné riešenie. Na podlaží sa nachádza Schodišťový priestor s Chodbou, 3x Obývacia izba, resp. spálňa, Kúpeľňa spolu s WC. Na medziposchodí sa nachádza Obývacia izba spolu s malým sociálnym zariadením - Kúpeľňa spolu s WC

Zvislá nosná konštrukcia je z tehelného muriva, so skladobnou hr. nad 40 do 50 cm. Obvodové steny nie sú zateplené. Stropná konštrukcia je drevená trámová s rovným podhl'adom. Stropný podhl'ad je obložený dreveným tatranským profilom

Klampiarske konštrukcie sú úplne, sú z pozinkovaného plechu, oplechované sú aj okenné parapety pozinkovaným plechom. Deliace priečky sú z tehál. Vonkajšie omietky sú na dvoch stenách striekané brizolitové, s náterom z umelých materiálov, sú s výmerou nad 1/2 do 2/3 omietanej plochy z celkového pohľadu na fasádu, omietky sú mierne poškodené z náletového machu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké.

Vnútorný obklad sa vyskytuje v sociálnych zariadeniach (2x Kúpeľňa, 2x WC a sprcha,), sú obložené na výšku nad 135 cm. Schody do podkrovného priestoru, slúžiaceho ako sklad nepotrebných vecí, sú sklopné a vysúvacie, tento typ schodov sa neohodnocuje, jedná sa o provizórne schody.

Dvere sú plné, osadené do kovových zárubní. Okná sú drevené, dvojité, sú z vonkajším plástovými roletami.. Podlahy sú betónové s povrchovou úpravou z plávajúcej podlahy Dlažby v sociálnom zariadení a na chodbe sú betónové s povrchovou úpravou z keramickej dlažby. Vykurovacie telesá sú plechové radiátory. Elektroinštalácia je svetelná s automatickým istením. Automatické istenie je spoločné pre celý rodinný dom.

Rozvod studenej a teplej vody je z pozinkovaného potrubia.

Na podlaží sa nachádza 2x kúpeľňa spolu s WC. V jednej kúpeľni sa nachádza umývadlo a záchodová misa, zároveň je pripravená plocha pre osadenie vane, v druhej je osadená záchodová misa s malým umývadlom a so sprchovým kútom. Kúpeľne sú obložené keramickým obkladom na celú svetlú výšku miestnosti.

Rozvody kanalizácie sú z plástového potrubia. Kuchyňa na podlaží sa nenachádza.

Rozvody STA sú zabudované.

Batérie na zariadeniach predmetoch v kúpeľni sú pákové, v celkovom počte 4 ks. Rozvody STA sú zabudované. Budova nie je istená bleskozvodom proti atmosférickým výbojom.. V rodinnom dome nie je zabudovaná bezpečnostná signalizácia. Nie je vybavený domovým telefónom.

Presná špecifikácia zariadení predmetov, pre celý rodinný dom je uvedená podľa jednotlivých podlaží v bodovom ohodnotení.

Ohodnocovaný Rodinný dom je napojený na inžinierske siete nasledovne, prípojka vody je v súčasnosti napojená na vlastný vodný zdroj, narážanú studňu, nachádzajúcu sa v podzemnom podlaží. Kanalizačná prípojka je v súčasnosti napojená na vlastnú žumpu. Prípojka elektro je napojená vzdušným vedením na verejný obecný rozvod. Plynová prípojka nie je vybudovaná.

Na rodinnom dome nebola vykonávaná pravidelná údržba a opravy v potrebnom rozsahu. Rodinný dom v poslednom období nie je obývaný

Životnosť stavby bola stanovená na základe charakteristiky a je 80 - 100 rokov. Na základe uskutočnenej fyzickej obhliadky, stavu konštrukčných prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti, druhu použitých stavebných materiálov a s prihliadnutím na stav údržby, vo výpočte uvažujem so životnosťou 100 rokov.

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	1991	$10,83 \cdot 11,53 - 1,48 \cdot 11,53 - (3,58 - 1,64) \cdot (6,36 - 1,58)$	98,53	120/98,53=1,218
1. NP	1991	$10,83 \cdot 11,53 - 1,48 \cdot 6,61 + 1,64 \cdot 6,36 + (3,58 - 1,64) \cdot 1,58$	128,58	120/128,58=0,933
1. Podkrovie	1991	$(10,83 - 1,48) \cdot 11,53 + 1,64 \cdot 6,36 + (3,58 - 1,64) \cdot 1,58$	121,3	120/121,3=0,989

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnúterné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové pískom hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60
15	Obklady fasád	
	15.3.d umelý kameň nad 1/3 do 1/2	200
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.3 hladké piné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5490

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
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
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti pracovne mín. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
	Spolu	180

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.8.c podpiwničené do 3/4 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60
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	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj, alebo s trojvrstv. zasklením	250
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
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
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	7295

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75
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, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	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) (2 bm)	110
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
40	Vnútorne obklady	
	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	950

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 (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
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
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
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		4475

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
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 (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60
Spolu		515

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CV} = 2,572$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5490 + 180 * 1,218)/30,1260$	189,51
1. NP	$(7295 + 950 * 0,933)/30,1260$	271,57
1. Podkrovie	$(4475 + 515 * 0,989)/30,1260$	165,45

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1991	28	72	100	28,00	72,00
1. NP	1991	28	72	100	28,00	72,00
1. Podkrovie	1991	28	72	100	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1991		
Východisková hodnota	$189,51 \text{ €/m}^2 * 98,53 \text{ m}^2 * 2,572 * 0,95$	45 624,19
Technická hodnota	$72,00\% \text{ z } 45 624,19$	32 849,42
1. NP z roku 1991		
Východisková hodnota	$271,57 \text{ €/m}^2 * 128,58 \text{ m}^2 * 2,572 * 0,95$	85 319,79
Technická hodnota	$72,00\% \text{ z } 85 319,79$	61 430,25
1. Podkrovie z roku 1991		
Východisková hodnota	$165,45 \text{ €/m}^2 * 121,30 \text{ m}^2 * 2,572 * 0,95$	49 036,80
Technická hodnota	$72,00\% \text{ z } 49 036,80$	35 306,50

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	45 624,19	32 849,42
1. nadzemné podlažie	85 319,79	61 430,25
1. podkrovné podlažie	49 036,80	35 306,50
Spolu	179 980,78	129 586,17

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný

Jedná sa o oplotenie areálu rodinného domu, zo strany ulice, je vybudované z drevenej výplne v oceľových rámoch, osadených do betónového základu a betónovej podmurovky po celej dĺžke oplotenia. Celková dĺžka je 19,50 m, výška je 140 cm. V oplotení zatiaľ sú zabudované vráta a vrátka z drevenej výplne.

Oplotenie bolo vybudované v roku 1991.

Na oplotení v predchádzajúcom období nebola vykonávaná pravidelná údržba a opravy v potrebnom rozsahu. Životnosť stavby stanovujem na 50 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	19,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: murovaná z tehly alebo tvárnic	19,50m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu: z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	27,30m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta: a) drevené plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka: a) drevené plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 19,50 m
 Pohľadová plocha výplne: $19,5 \cdot 1,40 = 27,30 \text{ m}^2$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,572$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	1991	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,50 \text{ m} \cdot 65,40 \text{ €/m} + 27,30 \text{ m}^2 \cdot 14,11 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 134,44 \text{ €/ks}) \cdot 2,572 \cdot 0,95$	4 988,79
Technická hodnota	44,00 % z 4 988,79 €	2 195,07

2.2.2 Bočný záhradný

Jedná sa o oplotenie areálu rodinného domu, zo zadnej a bočnej strany Rodinného domu, je vybudované z zo strojového pletiva osadeného na betónové stĺpiky osadených do betónového základu okolo stĺpikov, je bez betónovej podmurovky. Celková dĺžka je 49,50 m, výška je 160 cm. V oplotení zatiaľ nie sú zabudované vráta a vrátka.

Oplotenie bolo vybudované v roku 1991.

Na oplotení v predchádzajúcom období nebola vykonávaná pravidelná údržba a opravy v potrebnom rozsahu. Životnosť stavby stanovujem na 30 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 ocelových, betónových alebo drevených	49,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: z betónových prefabrik. dosiek do ocel. alebo bet. stĺpikov	79,20m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: $32,0 + 17,50 = 49,50 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $49,50 * 1,60 = 79,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,572$
 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 [%]
Bočný záhradný	1991	28	2	30	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(49,50 \text{ m} * 5,64 \text{ €/m} + 79,20 \text{ m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 2,572 * 0,95$	4 182,88
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 4 182,88 \text{ €}$	279,00

2.2.3 Studňa narážaná

Jedná sa o narážanú studňu o profile 25 mm o celkovej dĺžke 7,50 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
 KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody
 ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
 Hĺbka: 7,5 m
 Priemer: 25 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Počet ručných čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,572$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa narážaná	1991	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} * 7,5 \text{ m} + 320,65 \text{ €/ks} * 1 \text{ ks} + 71,03 \text{ €/ks} * 1 \text{ ks}) * 2,572 * 0,95$	2 048,86
Technická hodnota	44,00 % z 2 048,86 €	901,50

2.2.4 Domáca vodáreň

Jedná sa o Domácu vodáreň u miestnenú v podzemnom podlaží Rodinného domu. Slúži na zabezpečenie pitnej vody pre užívanie rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 25,0 Ks
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,572$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	1991	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,572 * 0,95$	13 483,90
Technická hodnota	44,00 % z 13 483,90 €	5 932,92

2.2.5 Prípojka kanalizácie

Jedná sa o kanalizačnú prípojku s napojením na vlastnú žumpu.

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 3,50 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,572$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1991	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,572 * 0,95$	242,70
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 242,70 \text{ €}$	106,79

2.2.6 Žumpa

Jedná sa o žumpu umiestnenú v záhradnej časti, ktorá slúži na zber spláškových vôd z prevádzky rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $20,0 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,572$
 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	1991	28	12	40	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,572 * 0,95$	5 271,88
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 5 271,88 \text{ €}$	1 581,56

2.2.7 NN prípojka - vzdušná

Jedná sa o vzdušnú prípojku NN s napojením na stožiar verejného obecného rozvodu, ktorý sa nachádza presne oproti rodinnému domu. Prípojka je zvedená do rozvodnej skrine RIS umiestnenej v opltení.

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.ď) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,78 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,50 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,572$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka - vzdušná	1991	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,572 * 0,95$	152,94
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 152,94 \text{ €}$	67,29

2.2.8 Spevnené plochy z monolitického betónu

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: $(10,80 + 1,6) * 1,00 + 7,00 * 1,00 + 6,50 * 1,00 = 19,45 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,572$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy monolitického betónu	z 1991	28	12	40	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,45 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,572 * 0,95$	410,13
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 410,13 \text{ €}$	123,04

2.2.9 Vonkajšie schody - vstup do Rod. domu a na terasu**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $7*1,95 + 7*1,53 = 24,36 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody - vstup do Rod. domu a na terasu	1991	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,36 \text{ bm}$ stupňa $* 25,23 \text{ €/bm}$ stupňa $* 2,572 * 0,95$	1 501,72
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 1 501,72 \text{ €}$	660,76

2.2.10 Vonkajšie schody - vstup do suterénu.**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Boď: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $7 \cdot 1,20 = 8,4 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,572$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody - vstup do suterénu.	1991	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,4 \text{ bm stupňa} \cdot 25,23 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,572 \cdot 0,95$	517,83
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 517,83 \text{ €}$	227,85

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom, súp. č. 134 na parc. CKN č. 623/29	179 980,78	129 586,17
Plot uličný	4 988,79	2 195,07
Bočný záhradný	4 182,88	279,00
Studňa narážaná	2 048,86	901,50
Domáca vodáreň	13 483,90	5 932,92
Prípojka kanalizácie	242,70	106,79
Žumpa	5 271,88	1 581,56
NN prípojka - vzdušná	152,94	67,29
Spevnené plochy z monolitického betónu	410,13	123,04
Vonkajšie schody - vstup do Rod. domu a na tersau	1 501,72	660,76
Vonkajšie schody - vstup do suterénu.	517,83	227,85
Celkom:	212 782,41	141 661,95

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýze polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia sú " Rodinný dom, súp. č. 134 na parc. CKN č. 623/29, s príslušenstvom a pozemky, parc. CKN č. 623/9, 623/29 v k. ú. Veľká Lúč, obec Lúč na Ostrove, okr. Dunajská Streda ". Garáž je súčasťou zastavanej plochy Rodinného domu.

Veľká Lúč je súčasťou mikroregiónu Lúč na Ostrove, ktorý je súčasťou Podunajskej nížiny. Veľká Lúč sa nachádza cca 47 km od hlavného mesta SR Bratislavy a cca 9,50 km od okresného mesta Dunajská Streda. V poslednom období tento región sa stáva záujmovým územím pre zabezpečovanie bývania v rodinných domov, nakoľko z

Hlavného mesta Bratislavy sa buduje rýchlostná cesta R 7, ktorá je na úrovni diaľničnej siete Slovenskej republiky. Výstavba rýchlostnej cesty sa má ukončiť v roku 2020.

Obec Veľká Lúča má v súčasnosti do cca 200 obyvateľov, jedná sa o miestnu časť obce Lúča na Ostrove. Tento región je bez zjavných negatívnych faktorov.

Orientácia Rodinného domu je orientovaná čiastočne vhodne a nevhodne, je bez zásadného vplyvu na bývanie.

Polohu ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako dobrú. Rodinný dom je priamo prístupný na verejnú obecnú komunikáciu, ktorá je spevnená, asfaltová. Dopravná dostupnosť do centra okresného mesta Dunajská Streda s autom je cca do 15 minút, v dosahu do 10 minút sú aj hromadné dopravné prostriedky autobusovej dopravy, ďalej na železničnú dopravu zo stanice Michal na Ostrove, vzdialenej od Veľká Lúča cca 7,5 km, ktorá je ale v dosahu do 15 minút. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné obecné a štátne komunikácie je dobré a sú aj primerané dochádzkové vzdialenosti k hromadnej autobusovej doprave.

Z verejných inžinierskych sietí sú tu vybudované len elektrorozvody, Rozvody vodovodu, kanalizácie a plynu nie sú vybudované.

Spodná voda sa nachádza pod úrovňou základov a zásadne čiastočne ovplyvňuje zakladanie stavieb.

Rodinný dom je napojený len na obecné rozvody elektro. Rozvod vody je napojený na vlastný vodný zdroj narážanú studňu, umiestnenú v podzemnom podlaží, na studni je osadené ručné a elektrické čerpadlo s domácou vodárňou. Kanalizácia je napojená na vlastnú žumpu.

Občianska vybavenosť je na úrovni malej vidieckej obce (Obecný úrad, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne stredisko a poštový úrad sa nachádzajú vo vedľajšej strediskovej obci Lúča na Ostrove.

V lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, prach atď. Prírodná lokalita (les, park, vodné plochy) sa v bezprostrednom okolí nachádzajú vo vzdialenosti nad 5 000 m. Kvalita životného prostredia je veľmi dobrá.

Jedná sa o stavebné územie obcí s počtom obyvateľov do 5 000 obyvateľov, časti obcí s pomerne dobrou dostupnosťou do centra obce ako aj s rýchlou dostupnosťou do okresného mesta Dunajská Streda, cca 9,5 km v dosahu do 56 minút, aj do hlavného mesta SR Bratislavy, ktorá sa v krátkom čase ešte aj zrýchli. V samotnej obci je malá hustota obyvateľstva v obci sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov.

Jedná sa o priaznivý rodinný dom, samostatne stojaci, vysoké využitie pozemku, vhodne riešenou záhradou na pestovania ovocia a zeleniny, s dobrou úpravou zelene a dvorom. Koeficient intenzity využitia, rodinný dom s malým technickým vybavením, len rozvody elektro.

Rodinný dom je vybudovaný na rovinnom teréne s orientáciou na juho východnú stranu. Užívanie pozemku nie je obmedzené. Pozemok pod rodinným domom je usporiadaný.

Možno konštatovať, že sa jedná sa o rozvíjajúcu sa lokalitu. Ponuka pracovných príležitostí priamo v danej obci je pomerne malá, nezamestnanosť je primeraná ale s tým, že za pracovnými možnosťami sa cestuje do okolitého okresného mesta Dunajská Streda. Nezamestnanosť obce je teraz v rozsahu je do 10,0 %.

Výhodou polohy je tiché a kľudné prostredie, minimálna zaťaženosť emisiami.

Trh s nehnuteľnosťami v danom mieste, t. j. regióne a v danom čase vykazuje nižší dopyt v porovnaní ponukou, trh s nehnuteľnosťami je veľmi na nízkej úrovni, je možné predbežne uvažovať, že po dobudovaní R 7 sa dostupnosť do hlavného mesta SR Bratislavy výrazne zlepší.

b) Analýza využitia nehnuteľností :

Predmetný rodinný nie je v súčasnosti prevádzkovaný, je neobývaný, v súčasnosti nie je záujem ani o prenájom. Nehnuteľnosť je situovaná v zastavanom území obce v zóne rodinných domov obce časti Veľká Lúča, so štandardným vybavením zodpovedajúcim vidieckej oblasti. Predmetná nehnuteľnosť je priemerná.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Lokalita sa nachádza v ochrannom pásme, (Druh chránenej nehnuteľnosti, 501 - Chránená vodohospodárska oblasť) v chránenej krajinskej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Ďalšie riziká nezistené.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie.

Priemerný koeficient Kpd, je pre ostatné obce bežne 0,40 - 0,50 podľa ÚSI ŽU v Žiline, Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, v závislosti od danej lokality, kde sa predmetná nehnuteľnosť nachádza.

Ako je vyššie uvedené predmetný Rodinný dom už niekoľko rokov nie je obývaný, nevykonáva sa na ňom bežná údržba a opravy v potrebnom rozsahu. Vonkajšie omietky sú na všetkých štyroch stenách mierne poškodené z náletového machu, ďalej vonkajšie schody do rodinného domu ako aj na terasu sú pomerne poškodené, odlúpené a popraskané, zároveň zadný vstup do podzemného podlažia, kde je vybudované ochranné ostenie z ktorého ide odpadnúť omietka, murivo je pomerne zvlhnuté.

Na rodinnom dome sú osadené okná, ktoré v súčasnosti nezodpovedajú bežnej požiadavke na bývanie.

Z uvedených dôvodov, v danom čase sa vykazuje nižší dopyt ako je ponuka, o čom svedčí aj to, že na predmetné nehnuteľnosti už v predchádzajúcom období bola realizovaná neúspešná dražba, vid' Notárska zápisnica, N 1376/2018, Nz 1507/2019, NCRis 1551/2019, napísaná notárskym kandidátom JUDr. Davidom Pavlovičom, povereným notárkou JUDR. Máriou Pavlovičovou so sídlom notárskeho úradu v Bratislave, Šafárikovo námestie 4, zo dňa 17.01.2019, kde bolo najnižšie podanie bolo 71 625,00 €, a ani pri tomto najnižšom podaní dražba nebola úspešná.

Záverom konštatujem, že na základe celkového zhodnotenia - analýzy polohy nehnuteľnosti ako aj ostatných vplyvov, konštatujem, že sa jedná o dobrú nehnuteľnosť a vzhľadom na miestne podmienky, použijem priemernú hodnotu, teda 0,40-

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,220	7	1,54
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,040	7	0,28
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) žiadna	V.	0,040	10	0,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,220	4	0,88
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
Spolu				180	85,02

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 85,02 / 180$	0,472
Všeobecná hodnota	$VSH_5 = TH * k_{PD} = 141\,661,95 \text{ €} * 0,472$	66\,864,44 €

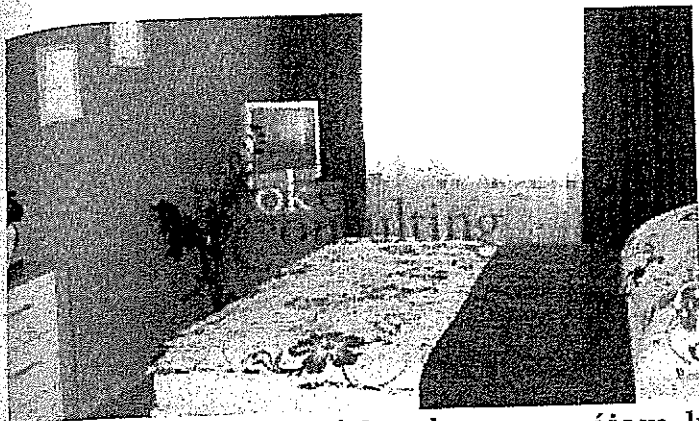
3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

V súčasnosti na internete nie sú uvádzané hodnoty o nájme Rodinných domov na internete v danej obci, resp. regióne, sú uvádzané len v jej blízkom okresnom meste Dunajská Streda, na internete, sú uvádzané len hodnoty prenájmu bytov.

Predmetný Rodinný dom z môjho pohľadu zodpovedá prenájom Bytu, Rodinný dom má vhodné riešenie s využívaním záhradného prostredia na relaxáciu, ako je bežné pri okolitých Rodinných domoch.



4 izbový byt Dunajská Streda na prenájom, kompletne zariadený

 Dunajská Streda, okres Dunajská Streda

 4 izbový byt • 86 m²

Ponúkame Vám na prenájom KRÁSNY priestor 4 izbový byt - výborná lokalita v meste Dunajská Streda (výborná občianska vybavenosť, v blízkosti sú rôzne obchody, lekáreň, škola, škôlka, LŠU, gymnázium, detské ihrisko...) Byt sa nachádza na...



05.

04.

2019

4 izbový byt Dunajská Streda prenájom

480 €/mes. 5,58 €/m²/me

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ]/rok	Nájomné spolu [€/rok]
Rodinný dom	12	12,00		400,00	4 800,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 4 800,00	240,00

Hrubý výnos stavby: 4 800,00 - 240,00 = 4 560,00 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
Poistenie	0,05 % z (212 782,41 * 1,2)	127,67
Daň z nehnuteľnosti	0,05 % z (212 782,41 * 1,2)	127,67
Správne náklady	2,00 % z 4 560,00	91,20
Náklady na údržbu	0,50 % z (212 782,41 * 1,2)	1 276,69
Náklady spolu:		1 623,23

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 4 560,00	456,00

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
4 560,00	1 623,23	456,00	2 480,77

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:

Neobmedzená

Základná úroková sadzba ECB:

 $i = 0,00 \text{ \%/rok}$

Miera rizika:

 $r = 4,00 \text{ \%/rok}$

Zaťaženie daňou z príjmu:

 $d = 1,80 \text{ \%/rok}$

Úroková miera:

 $u = 0,00 + 4,00 + 1,80 = 5,80 \text{ \%/rok}$

Kapitalizačný úrokomer:

 $k = 5,80 / 100 = 0,0580$

Výnosová hodnota

 $HV = (OZ / k) = 2\,480,77 / 0,058 = 42\,771,90 \text{ €}$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 141 661,95 €

Výnosová hodnota (HV): 42 771,90 €

Určenie váh podľa Neageliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{141\,661,95 - 42\,771,90}{42\,771,90} * 100 = 231,20\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$ Váha výnosovej hodnoty: $a = 5$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VSH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VSH_s = \frac{(5 * 42\,771,90) + (1 * 141\,661,95)}{5 + 1} = 59\,253,58 \text{ €}$$

3.1.3 POROVNÁVACIA METÓDA

Počet MJ stavby: 346,41 m²

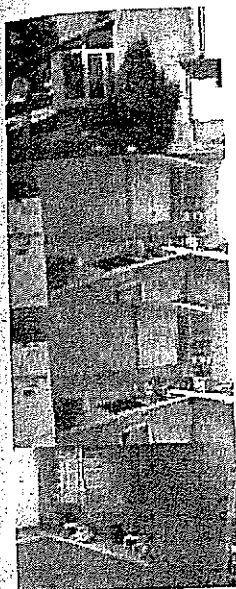
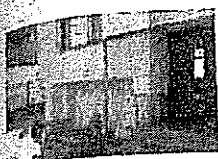
Zoznam porovnávaných stavieb

Predaj rod. dom Lúč na Ostrove

Predaj: Rodinný dom v obci Lúč na Ostrove vhodný aj na podnikanie

Zdieľajte tento nehnuteľnosť na Facebooku





Zobraziť všetkých 19 fotografií

- CENA

130 000 €

- 650,00 €/m²
- HYPOTÉKA Od
- **Očistenie porovnanie**
- LOKALITA Lúč na Ostrove
- ULICA Lúč na Ostrove
- AKTUALIZÁCIA 9.12.2019 09:10:02
- IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: 432
- ÚŽITKOVÁ PLOCHA 200 m²

406

EUR/mesiac

POZEMOK 1600 m²

Ponúkame Vám na predaj 5-Izbový poschodový rodinný dom v obci Lúč na Ostrove. Dom je postavený na pozemku s rozlohou 1600m² a úžitkovou plochou 200 m²....

Druh dokladu:

Identifikácia dokladu:

Dátum k dokladu:

Počet MJ stavieb:

Cena stavby podľa dokladu:

Odhadovaný podiel pozemku:

Cena stavby znížená o podiel pozemku:

Cena stavby na MJ:

Ponuka realitnej kancelárie

Predaj rod. dom Lúč na Ostrove

9. 12. 2019

200,00 m²

130 000,00 €

40 000,00 €

90 000,00 €

450,00 €/m²

Súper ponuka Lúč na Ostrove

Super ponuka kompletne zrekonštruovaný rodinný dom.

Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



Zobraziť všetkých 18 fotografií

- CENA

139 000 €

- 695,00 €/m²

434

EUR/mesiac

- HYPOTÉKA OD
členského príspevku

- LOKALITA Lúč na Ostrove, časť Veľká Lúč

- ULICA hlavná

- AKTUALIZÁCIA 2.12.2019 14:11:11

- IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: 102131879

- ZASTAVANÁ PLOCHA 100 m²

- ÚŽITKOVÁ PLOCHA 200 m²

- Ponúkame Vám na predaj kompletne zrekonštruovaný rodinný dom, rozsiahla rekonštrukcia znamená komplet všetko, strecha, kúrenie, všetky vedenia, okná, dvere, nová...

POZEMOK 760 m²

Druh dokladu:

Identifikácia dokladu:

Dátum k dokladu:

Počet MJ stavieb:

Cena stavby podľa dokladu:

Odhadovaný podiel pozemku:

Cena stavby znížená o podiel pozemku:

Cena stavby na MJ:

Ponuka realitnej kancelárie
Súper ponuka Lúč na Ostrove
9. 12. 2019

200,00 m²

139 000,00 €

18 750,00 €

120 250,00 €

601,25 €/m²

Dražba Veľká Lúč

dom

Druh: Rodinný

Typ: Predaj

Celková úžitková plocha: 348 m²

Ulica:

Mesto: Lúč na Ostrove, Slovenská republika

Aktualizovaný: 09. 05. 2018 1. publikácia: 09. 05. 2018

Predmetom dražby je rodinný dom spoločne s pozemkami o celkovej výmere 1482 m² v Lúči na Veľká Lúč.

Rodinný dom je čiastočne podpivničený s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím.

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
 Identifikácia dokladu: Dražba Veľká Lúč
 Dátum k dokladu: 9. 12. 2019
 Počet MJ stavieb: 348,00 m²
 Cena stavby podľa dokladu: 71 625,00 €
 Odhadovaný podiel pozemku: 29 640,00 €
 Cena stavby znížená o podiel pozemku: 41 985,00 €
 Cena stavby na MJ: 120,65 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	Predaj rod. dom Lúč na Ostrove	Súper ponuka Lúč na Ostrove	Dražba Veľká Lúč
Cena porovnateľného majetku [€]	90 000,00 (ponuková cena)	120 250,00 (ponuková cena)	41 985,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	450,00	601,25	120,65
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory -	13,00 % - horšie	25,00 % + lepšie	14,00 %
Polohové faktory -	10,00 % - horšie	15,00 % + lepšie	10,00 %
Konštrukčné a fyzické faktory -	21,00 % - horšie	12,00 % + lepšie	7,50 %
Spolu:	- 44,00 %	- 52,00 %	+ 31,50 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	252,00	288,60	158,65
Priemerná porovnateľná hodnota			233,08 €/m ²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Predaj rod. dom Lúč na Ostrove: $450,00 + 450,00 \cdot (-0,1300 - 0,1000 - 0,2100) = 252,00 \text{ €/m}^2$

Súper ponuka Lúč na Ostrove: $601,25 + 601,25 \cdot (-0,2500 - 0,1500 - 0,1200) = 288,60 \text{ €/m}^2$

Dražba Veľká Lúč: $120,65 + 120,65 \cdot (+0,1400 + 0,1000 + 0,0750) = 158,65 \text{ €/m}^2$

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

$(252,00 + 288,60 + 158,65) / 3 = 233,08 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		233,08 €/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	$VSH_s = 346,41 \text{ m}^2 \cdot 233,08 \text{ €/m}^2$	80 741,24 €

3.1.4 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	66 864,44
Porovnávacia metóda	80 741,24
Kombinovaná metóda	59 253,58

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie
 VŠH stavieb = 66 864,44 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú " Pozemky, parc. CKN č. 623/9, 623/29 v k. ú. Veľká Lúč, obec Lúč na Ostrove, okr. Dunajská Streda "

Veľká Lúč je súčasťou mikroregiónu Lúč na Ostrove, ktorý je súčasťou Podunajskej nížiny. Veľká Lúč sa nachádza cca 47 km od hlavného mesta SR Bratislavy a cca 9,50 km od okresného mesta Dunajská Streda. V poslednom období tento región sa stáva záujmovým územím pre zabezpečovanie bývania v rodinných domov, nakoľko z Hlavného mesta Bratislavy sa buduje rýchlostná cesta R 7, ktorá je na úrovni diaľničnej siete Slovenskej republiky. Výstavba rýchlostnej cesty sa má ukončiť v roku 2020,

Obec Veľká Lúč má v súčasnosti do cca 200 obyvateľov, jedná sa o miestnu časť obce Lúč na Ostrove. Tento región je bez zjavných negatívnych faktorov.

Spodná voda sa nachádza pod úrovňou základov a zásadne čiastočne ovplyvňuje zakladanie stavieb. Rodinný dom je napojený len na obecné rozvody elektro. Rozvod vody je napojený na vlastný vodný zdroj narážanú studňu, umiestnenú v podzemnom podlaží, na studni je osadené ručné a elektrické čerpadlo s domácou vodárňou. Kanalizácia je napojená na vlastnú žumpu.

Občianska vybavenosť je na úrovni malej vidieckej obce (Obecný úrad, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne stredisko a poštový úrad sa nachádzajú vo vedľajšej strediskovej obci Lúč na Ostrove.

Jedná sa o stavebné územie obcí s počtom obyvateľov do 5 000 obyvateľov, časti obcí s pomerne dobrou dostupnosťou do centra obce ako aj s rýchlou dostupnosťou do okresného mesta Dunajská Streda, cca 9,5 km v dosahu do 56 minút, aj do hlavného mesta SR Bratislavy, ktorá sa v krátkom čase ešte aj zrýchli. V samotnej obci je malá hustota obyvateľstva v obci sa nenachádzajú konfliktne skupiny obyvateľov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
623/9	záhrada	882,00	1/1	882,00
623/26	zastavané plochy a nádvorja	600,00	1/1	600,00
Spolu výmera				1 482,00

Obec:

Lúč na Ostrove

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient situácie	všeobecnej	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
kv koeficient intenzity využitia		5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,00
kp koeficient vzťahov	dopravných	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením 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
kf koeficient využitia územia	funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20

k_t koeficient infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,28
k_z koeficient faktorov	povyšujúcich 0. nevyskytuje sa	3,00
k_r koeficient faktorov	redukujúcich 0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,28 * 3,00 * 1,00$	3,5251
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,5251$	11,70 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 623/9	$882,00 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 319,40
parc. č. 623/26	$600,00 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 020,00
Spolu		17 339,40

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Všeobecná hodnota nehnuteľností:

Podľa objednávky zo dňa 08.03. 2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností " Rodinného domu, súp. č. 134 na parc. CKN č. 623/29, s príslušenstvom pozemkami, parc. CKN č. 623/9, 623/29 v k. ú. Veľká Lúč, obec Lúč na Ostrove, okr. Dunajská Streda ", za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností. :

Pri porovnávaní, kde sa majú vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

V tomto prípade stanovujem Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie, Porovnávaciu metódu ako aj Kombinovanú metódu stanovujem len podľa údajov získaných z internetu, nakoľko nie sú k dispozícii žiadne relevantné - kúpne zmluvy, ani žiadne iné údaje. Iné hodnoverné podklady z prevodu nebolo možné získať.

Na skutkový stav s nehnuteľnosťami ohľadom predaja, kúpy, resp. prenájmu má značný vplyv súčasný stav na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste, t. j. regióne a v danom čase, kde sa vykazuje výrazne nižší dopyt v porovnaní s ponukou.

Na základe výpočtu stanovenia VŠH jednotlivých metód, odporúčam stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie, z dôvodu, že kúpne ceny uvádzané na internete na predaj sú mierne nadhodnotené a nezodpovedajú požiadavkám kupujúcich na kúpu.

V súčasnosti na internete sú uvádzané hodnoty o prenájme Rodinných domov na internete v danej obci, resp. regióne.

Zároveň výpočet Kombinovanou metódou bol stanovený.

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

V tomto prípade stanovujem Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie.

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

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom, súp. č. 134 na parc. CKN č. 623/29		0,00	128,58	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky vedené na LV č.253	623/9	882,00
Pozemky vedené na LV č.253	623/26	600,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom, súp. č. 134 na parc. CKN č. 623/29	61 164,67
Plot uličný	1 036,07
Bočný záhradný	131,69
Studňa narážaná	425,51
Domáca vodáreň	2 800,34
Prípojka kanalizácie	50,40
Žumpa	746,50
NN prípojka - vzdušná	31,76
Spevnené plochy z monolitického betónu	58,07
Vonkajšie schody - vstup do Rod. domu a na tersau	311,88
Vonkajšie schody - vstup do suterénu.	107,55
Pozemky	
Pozemky vedené na LV č.253 - parc. č. 623/9 (882 m ²)	10 319,40
Pozemky vedené na LV č.253 - parc. č. 623/26 (600 m ²)	7 020,00
Všeobecná hodnota celkom	84 203,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	84 200,00

Slovom: Osemdesiatštyritisícdevsto Eur

V Bratislave dňa 20.12.2019



Ing. Michal Ižák

IV. PRÍLOHY

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka Dražobná spoločnosť, s. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zo dňa 15.11.2019
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu CKN č. 623/9, 623/29, mapový list č. , v k. ú. Veľká Lúč, obec Lúč na Ostrove, okr. Dunajská Streda, vytvorená Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 20.03.2018.
- Potvrdenie obeneného úradu Veľká Lúč č. 20, 930 03 Lúč na Ostrove, vydané Obcou Lúč na Ostrove, pod č. j. 34/2014, zo dňa 07.05.2014, kde sú uvedené údaje o stavebnom povolení a kolaudačnom rozhodnutí.
- Notárska zápisnica, N 1376/2018, Nz 1507/2019, NCRís 1551/2019, napísaná notárskym kandidatom JUDr. Davidom Pavlovičom, povereným notárkou JUDR. Máriou Pavlovičovou so sídlom notárskeho úradu v Bratislave, Šafárikovo námestie 4, zo dňa 17.01.2019.
- Oznámenie o opakovanej dražbe Zn. 402/2018, zo dňa 04.12.2018.

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 253, v k. ú. Veľká Lúč, obec Lúč na Ostrove, okr. Dunajská Streda, zo dňa 07.12.2019, vytvorený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál.
- Zameranie a náskres skutkového stavu - Rodinného domu, súp. č. 134
- Fotodokumentácia - vyhotovená znalcom Ing. Michalom Ižákom pri vykonanej fyzickej obhliadke, zo dňa 05.12.2019.
- Fotodokumentácia - vyhotovená znalcom Ing. Michalom Ižákom pri vykonanej obhliadke vykonanej zo dňa 05.12.2019.
- Protokol o vykonanej fyzickej obhliadky zo dňa 05.12.2019.
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703, DIČ: 2021706280, IČ DPH: SK2021706280
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: 5a, vložka: 3070/B
www.drazobnaspolocnost.sk
zaujem@drazobnaspolocnost.sk

Ing. Michal Ižák

V Bratislave, dňa 15.11.2019
Vybavuje: Mgr. Stanislava Strelková,
02/59490127

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 25448

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

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
253	Dunajská Streda	VEĽKÁ LÚČ	Lúč na Ostrove

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
623/9	záhrada	882	253
623/29	zastavaná plocha a nádvorie	600	253

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
134	623/29	rodinný dom	253

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

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

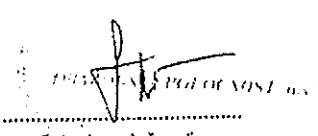
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

05.12.2019 o 11:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

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

S pozdravom


Dražobná spoločnosť, a.s.
v z. Mgr. Stanislava Stetková

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Dunajská Streda
Obec: LÚČ NA OSTROVE
Katastrálne územie: Veľká Lúč

Dátum vyhotovenia 07.12.2019
Čas vyhotovenia: 11:46:25

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 253

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
623/ 9	882	záhrada	4	1		501
623/ 29	600	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		501

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

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
134	623/ 29	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

- 10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hanus Radovan
SR

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. EX 1414/16 zo dňa 16.09.2016, Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský, P-1915/2016-č.z.86/16

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90, Bratislava, IČO: 31320155 formou dobrovoľnej dražby, P-110/2018, č.z.14/18

Titul nadobudnutia

V 3276/14 Záložná zmluva vklad povolený dňa 25.06.2014 - č.z. 36/14

Titul nadobudnutia

V 3598/14 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 08.07.2014 - č.z. 42/14

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na pozemky reg. C KN parc.č. 623/9, 623/29 a rodinný dom súp. č. 134 na parc.č. 623/29, V 3276/14 - č.z. 36/14
- 1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky opráv.: Sociálna poisťovňa, pob. Bratislava, Záhradnícka 31, 829 02 Bratislava, IČO: 30807484, na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1414/16 zo dňa 05.01.2017, Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský, Z-277/2017 - č.z.5/17

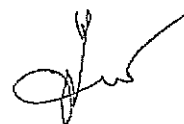
uvádza.

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

súhlasí
s predloženým originálom
M. D. P. 1



Okres Dunajská Streda
Obec LÚC NA OSTROVE
Katastrálne územie Veľká Lúča

623/1

623/3

623/4

623/25

623/38

623/98

623/37

623/90

623/8

623/80

623/9

623/34

623/35

623/35/1

623/32

623/31

623/46

623/33

622/3

623/52

623/29

623/76

623/22

623/24

623/26

623/11

623/13

623/15

623/17

623/19

623/21

623/23

623/25

623/27

623/29

623/31

623/33

623/35

623/37

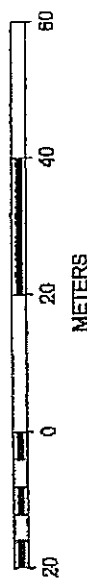
623/39

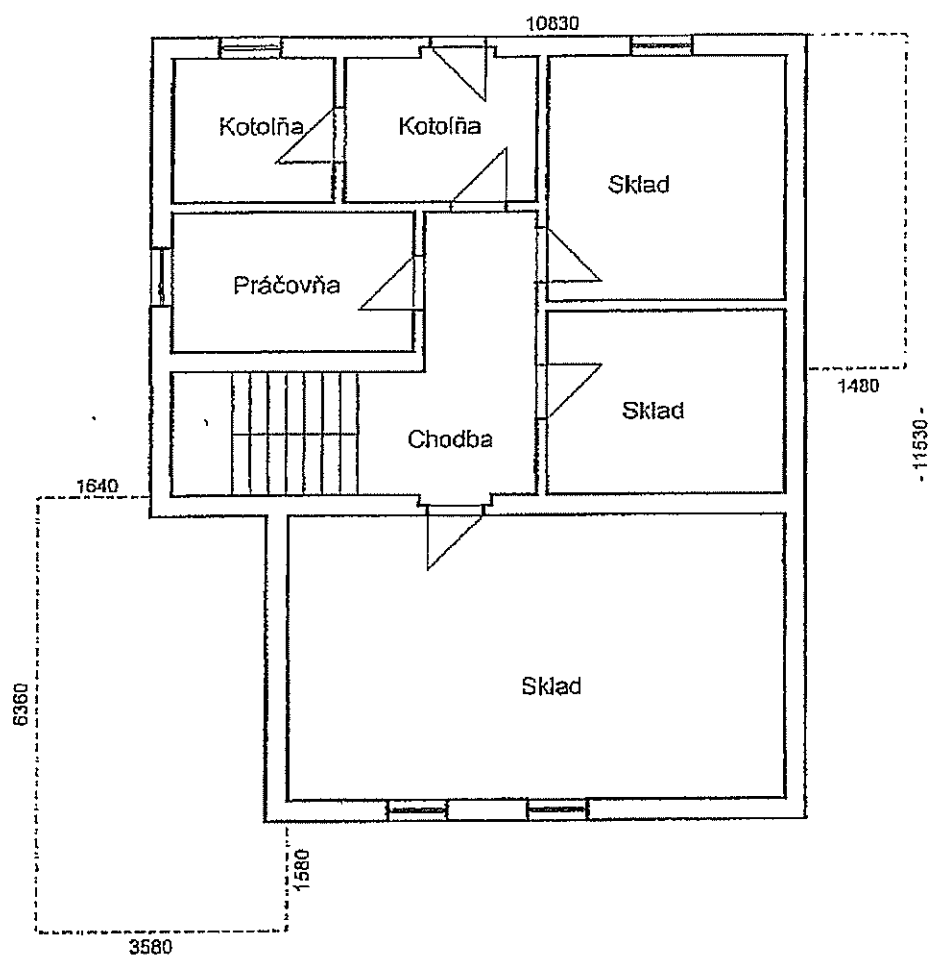
623/41

623/43

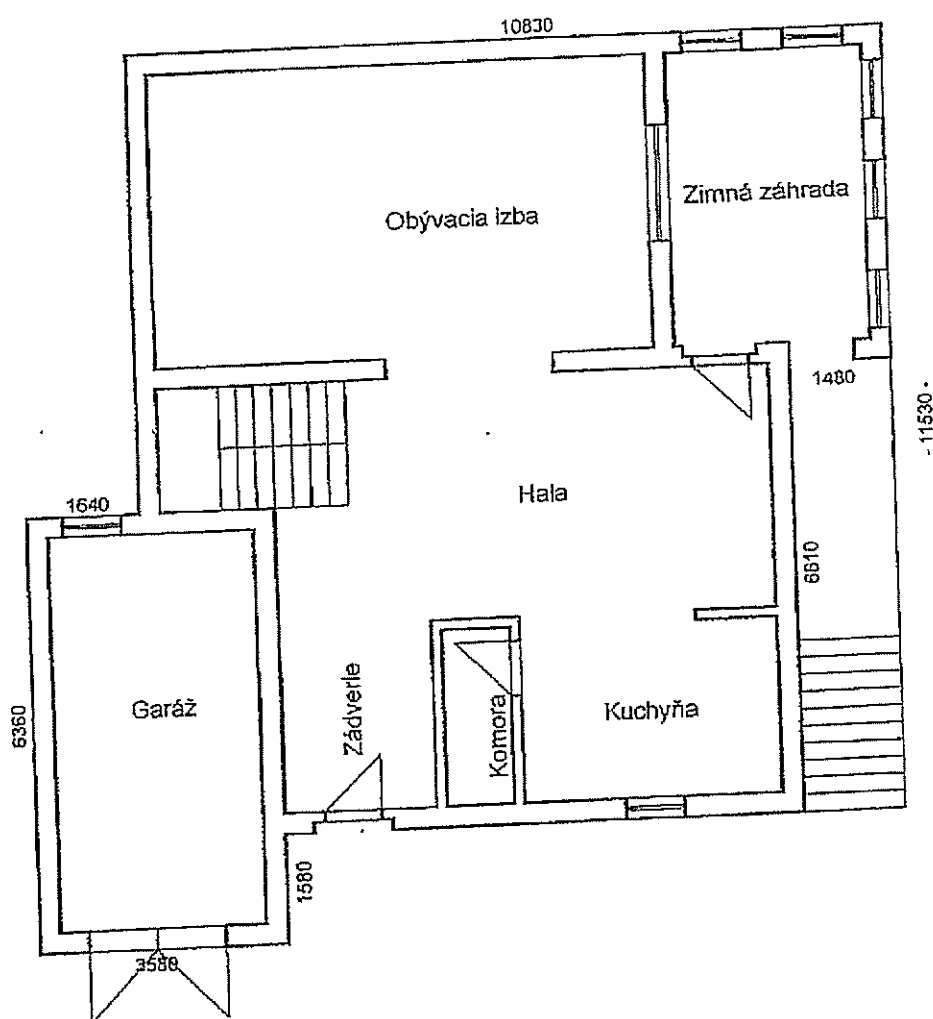
623/45

SCALE 1:1 000

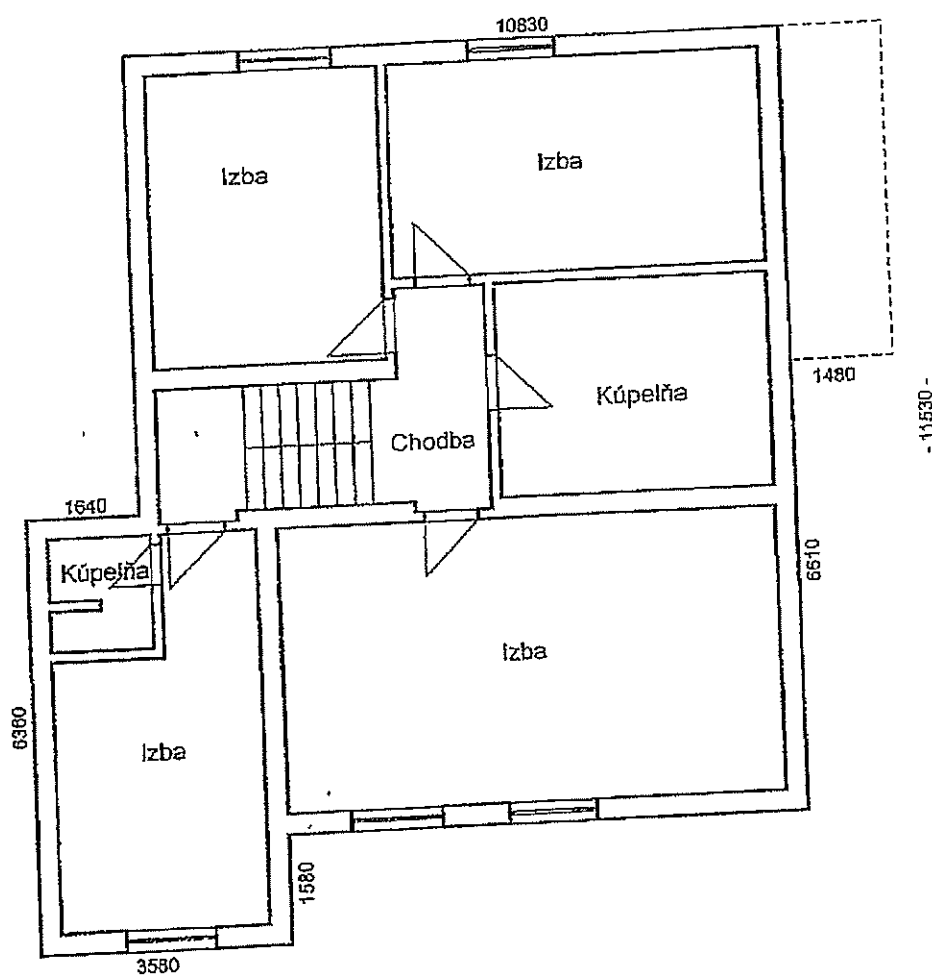




RD s.č.134 Lúč na Ostrove
Pôdorys suterénu
M1:100



RD s.č.134 Lúč na Ostrove
 Pôdorys I.NP
 M1:100



RD s.č.134 Lúč na Ostrove
Pôdorys podkrovia
M1:100

Obec Lúč na Ostrove
Obecný úrad Veľká Lúč č. 20, 930 03 Lúč na Ostrove
Tel.: č. 031/5545206, email: sekretariat@lucnaostrove.sk

Naša značka :34 /2014
Vybavuje :T. Mészárosová

V Lúči na Ostrove: 07.05.2014

Potvrdenie

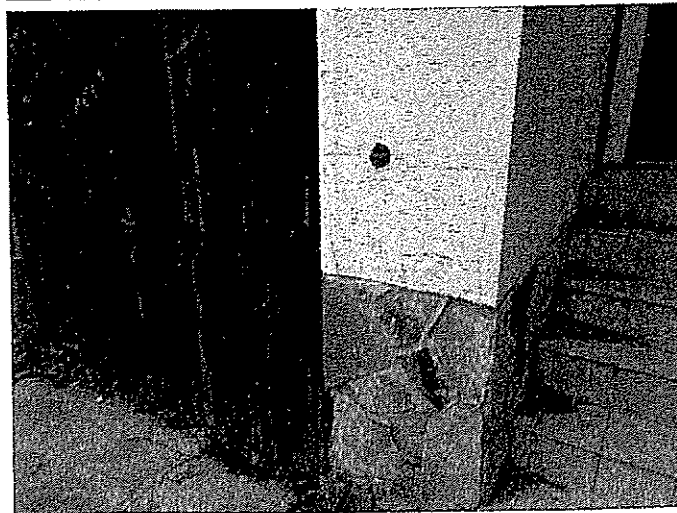
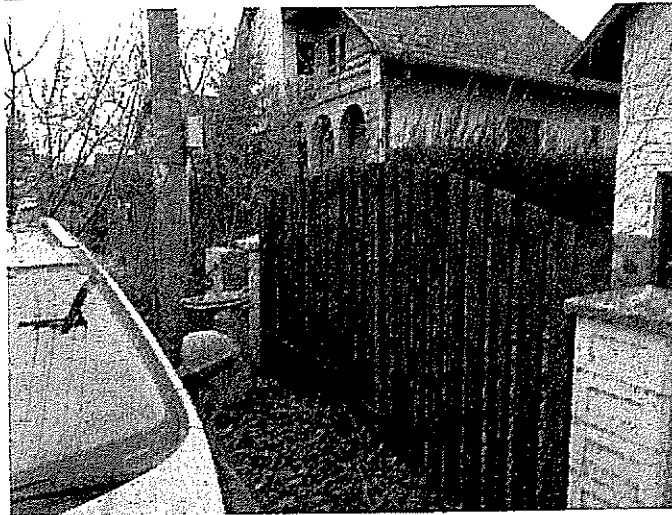
Obecný úrad Lúč na Ostrove, zastúpená starostom obce Mgr. Ladislavom Kissom na základe spisov potvrdzuje, že stavbu „rodinný dom“ pod súp. číslom 134 na parcele č. 623/29 v kat. území Veľká Lúč bolo vydané stavebné povolenie dňa 28.12.1988 č. Výst. 2145/88 a kolaud. rozh. ŽP 4/97/2686/91 dňa 31.12.1991.

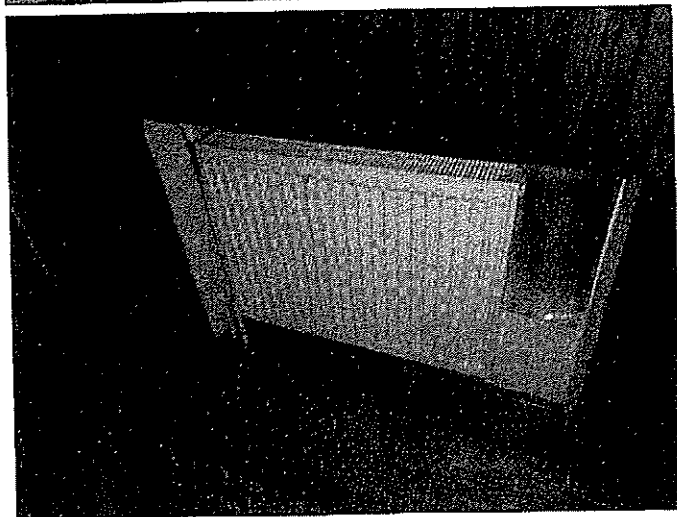
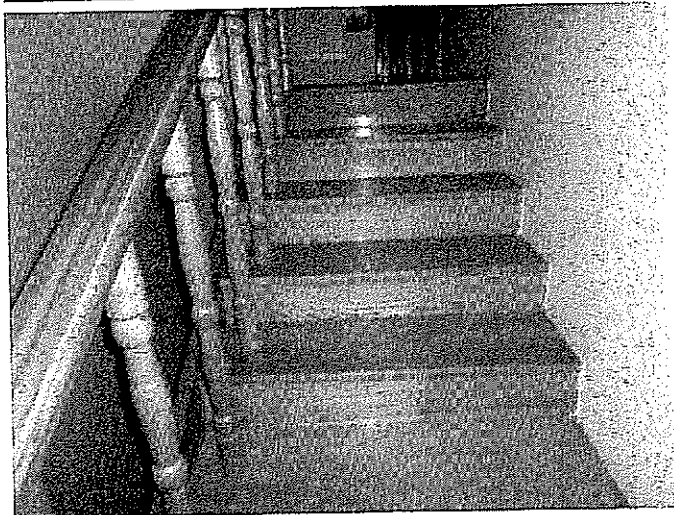
Potvrdenie sa vydáva pre úradnú potrebu.

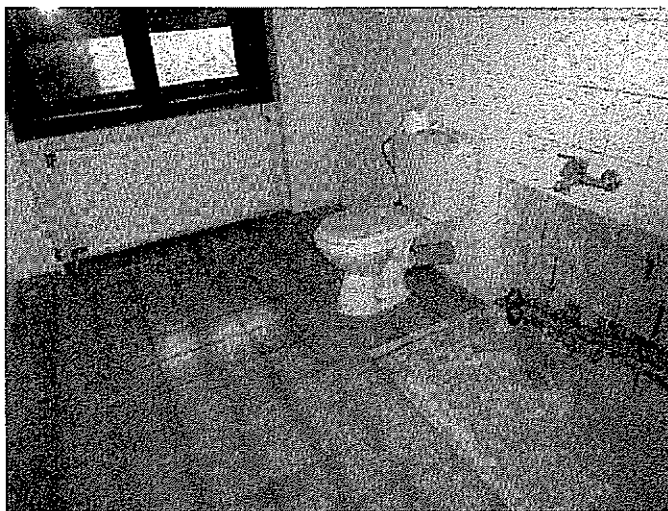
(Kiss L.)

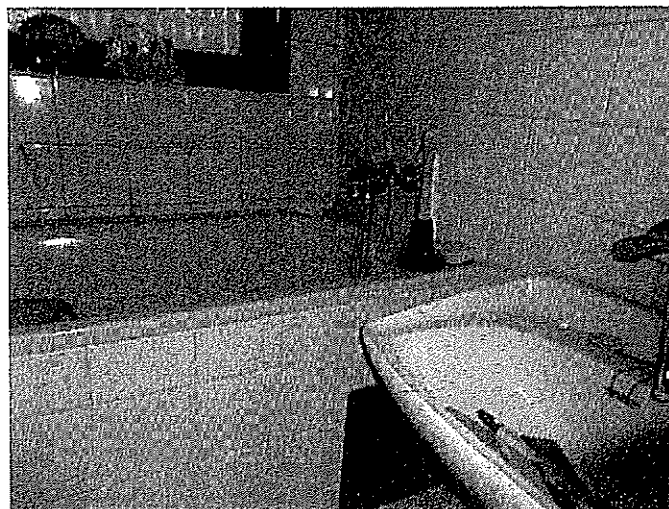
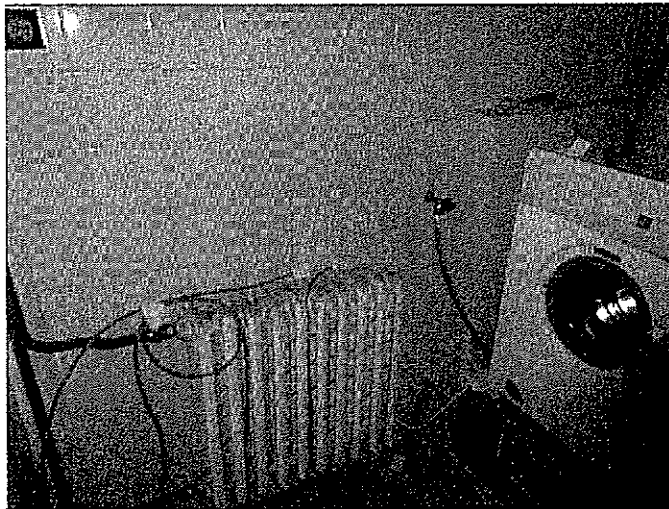


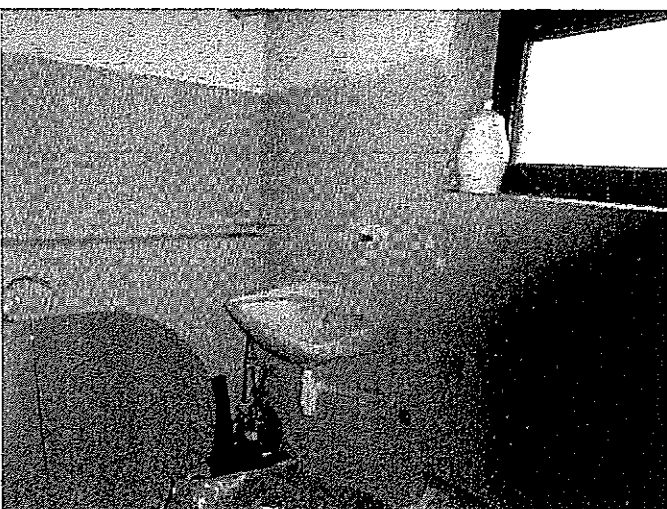
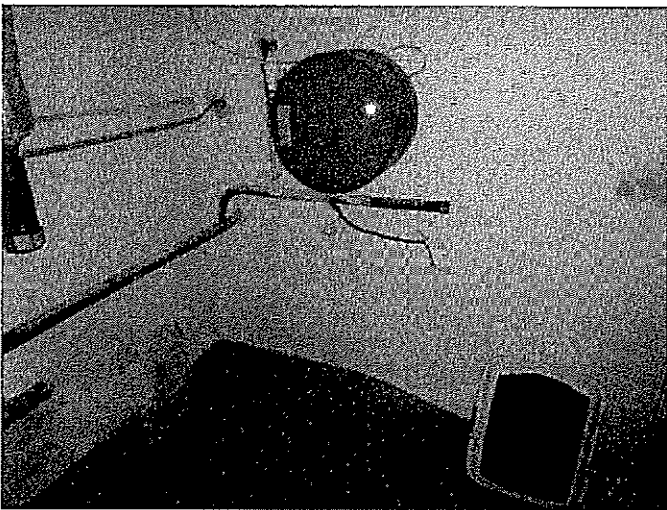
Mgr. Ladislav Kiss
starosta obce

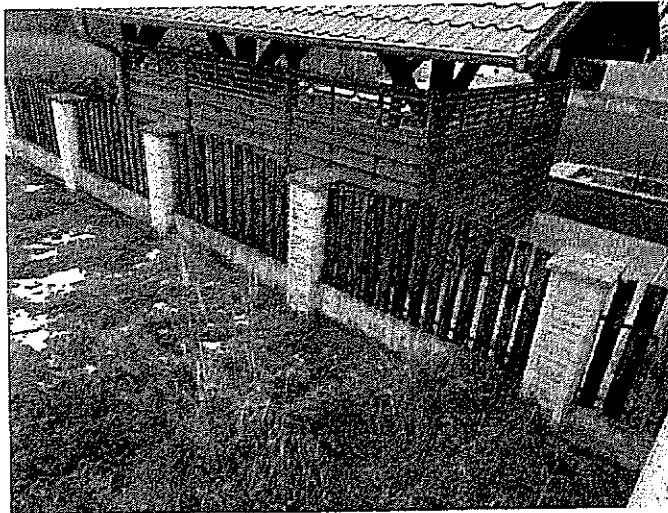
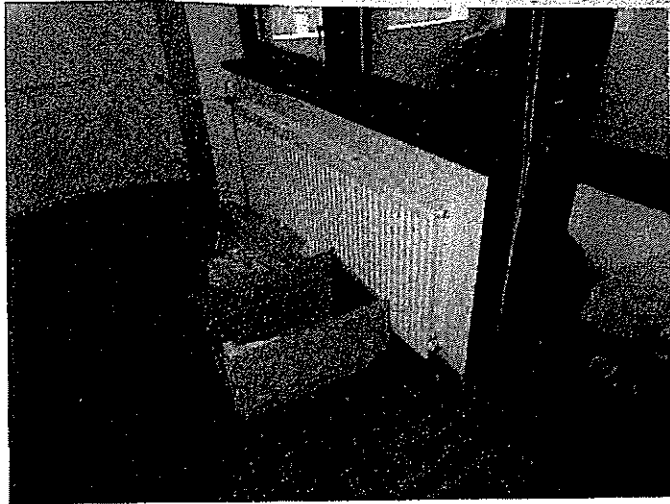


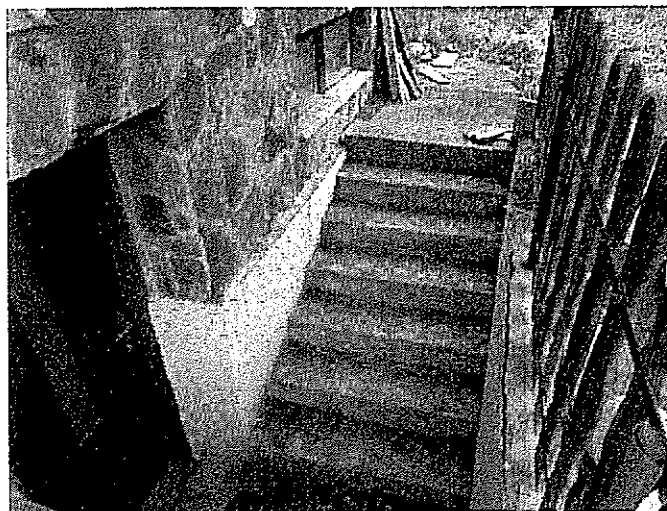
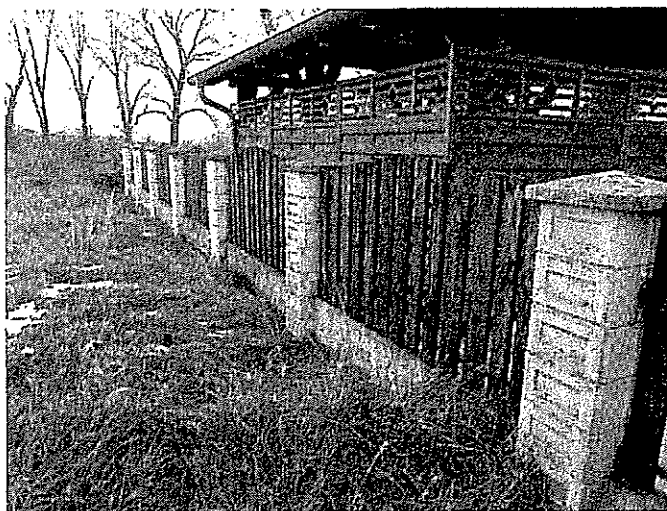












1619 02 996 x
582

DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B
www.drazobnaspolocnost.sk
zaujem@drazobnaspolocnost.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Michal Ižák, reg. č.:911353 dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
253	Dunajská Streda	VEĽKÁ LÚČ	Lúč na Ostrove

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
623/9	záhrada	882	253
623/29	zastavaná plocha a nádvorie	600	253

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
134	623/29	rodinný dom	253

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	Radošák Ján
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	[redacted]
Kontaktné údaje:	[redacted]
Vzťah k záložcom:	

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľností, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

Ing. MICHAL IZÁK - ZNALC - [signature]
[signature]
[signature]

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený Nehodiace sa prečiarknuť	NEOBÝVANÝ
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	CHYBE
Energocertifikát Nehodiace sa prečiarknuť	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	ČASTOČNE CHYBE

Všeobecné údaje o znaleckej obhlíadke:

Dátum a čas obhlídky stanovený vo výzve dražobníka:	05.12.2019 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhlídky:	05.12.2019
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhlídka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

HYBEKÁ DEHLIARSKÁ NEHNUTEĽNOSTI VEDENÝCH NA LV.Č. 253
K.Ú. VEĽKÁ LÚČ, OBEC LÚČ VA OSTRAVE, OK DUNAJSKÁ STRAŽ
BOU VYKONANÁ JEDNA SA O RODINNÝ DOM, CUP Č. 137
VYKONANÝ NA PARCE Č. 623/29 & PRÍSLUŠENSTVOU A
POSLEDNÝ PARCE Č. 623/9, 623/29

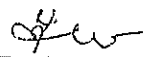
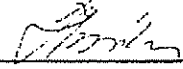
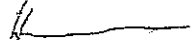
Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre Dražobnú spoločnosť, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastníkom/dlžníkom iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu Dražobná spoločnosť, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamiechal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
Ing. MICHAL IZÁK	ZNALEC	
JUDr. Miroslav Havrilla	za DS	
Radovan HANUS		

*** Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.drazobnaspolocnost.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.

Prvá strana ----- N 1376/2018
----- Nz 1507/2019
----- NCRIs 1551/2019

----- Odpis -----

----- Notárska z á p í s n i c a -----

Napísaná notárskym kandidátom JUDr. Davidom Pavlovičom, povereným notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou so sídlom notárskeho úradu v Bratislave, Šafárikovo námestie 4 a podpísaná účastníkmi a notárskym kandidátom dňa 17.01.2019 /slovom sedemnásteho januára dvetisícdevätnásť/ v Hotel Therma, 929 01 Dunajská Streda, Priemyselná 4, miestnosť „Sport Saloon“.

--- Ja notársky kandidát JUDr. David Pavlovič, poverený notárkou, JUDr. Martou Pavlovičovou, som sa na požiadanie dražobníka - spoločnosti Dražobná spoločnosť, a.s. so sídlom 821 08 Bratislava, Zelinárska 6, IČO: 35 849 703, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vo vložke 3070/B, ktorej právna subjektivita a konanie v mene spoločnosti bolo zistené z výpisu obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, dostavil dňa 17.01.2019 /slovom sedemnásteho januára dvetisícdevätnásť/ o 15.40 /slovom pätnásť štyridsať/ hodine na miesto konania druhého kola dražby Hotel Therma, 929 01 Dunajská Streda, Priemyselná 4, miestnosť „Sport Saloon“, kde som bol požiadaný Dražobnou spoločnosťou, a.s., zastúpenou na základe plnej moci:-----

--- Mgr. Stanislava Strelková, nar. [REDAKOVANÉ], r.č. [REDAKOVANÉ], trvale bytom [REDAKOVANÉ], ktorej osobná totožnosť bola zistená z platného občianskeho preukazu SR č. [REDAKOVANÉ], podľa vyhlásenia a mne vlastného zistenia plne spôsobilá na právne úkony, aby som do notárskej zápisnice napísal:-----

----- Osvedčenie o priebehu dražby -----

--- 1/ Ja, notársky kandidát, osvedčujem, že dňa 17.01.2019 /slovom sedemnásteho januára dvetisícdevätnásť/ sa v Hotel Therma, 929 01 Dunajská Streda, Priemyselná 4, miestnosť „Sport Saloon“ začalo o 15.40 /slovom pätnásť štyridsať/ hodine druhé kolo dražby v zmysle Oznámenia o opakovanej dražbe uverejneného dražobníkom v registri dražieb dňa 07.12.2018 pod číslom 5189/2018.-----

--- 2/ Licitátor dražby Mgr. Stanislava Strelková o 15.40 /slovom pätnásť štyridsať/ hodine otvorila dražbu.-----

Predmet dražby -----

Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované Okresným úradom Dunajská Streda - katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 253 pre katastrálne územie: VĚLKÁ LÚČ, obec Lúč na Ostrove, okres Dunajská Streda, a to:-----

Pozemky - parcely registra "C"-----

- parcelné číslo: 623/9 o výmere 882 m², druh pozemku: záhrada,-----
- parcelné číslo: 623/29 o výmere 600 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,-----

Stavby:-----

- súpisné číslo: 134, na parcele č. 623/29, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: rodinný----- dom-----

Príslušenstvo, ktoré sa nezapisuje do LV, najmä: ploty, studňa, domáca vodáreň, kanalizačná prípojka, žumpa, prípojka NN, vonkajšie schody - vstup do domu a na terasu, vonkajšie schody - vstup do suterénu.-----

Predmet dražby sa draží tak ako stojí a leží.-----

Štvrtá strana-----

vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby a vydražiteľ prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí.

2. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prietáhov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíše predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice dostane predchádzajúci vlastník a dve vyhotovenia dostane vydražiteľ. Ak niektorá osoba odmietne zápisnicu podpísať alebo ju prevziať, táto skutočnosť sa vyznačí v zápisnici a zápisnica sa považuje za odovzdanú aj tejto osobe.

3. Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ. Táto povinnosť sa nevzťahuje na náklady, ktoré by ináč nevznikli, ak ich svojou vinou spôsobil predchádzajúci vlastník, majiteľ alebo dražobník alebo ak im tieto náklady vznikli náhodou, ktorá ich postihla.

4. Osoba povinná vydať predmet dražby zodpovedá vydražiteľovi za škodu spôsobenú omeškaním s odovzdaním predmetu dražby.

Poučenie podľa §21 ods. 2 až 6 zákona 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 :-----

1. V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať, súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení zákona č. 454/2004 Z.z., v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka.

2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1. písmena K oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť Okresnému úradu - katastrálny odbor, začatie súdneho konania.

3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1. písmena K oznámenia o dražbe, sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 2. písmena K oznámenia o dražbe.

4. Ak súd určí dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

5. Neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste alebo ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

--- 3/ Navrhovateľom dražby je: Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I oddiel: Sa, vložka č. 341/B-----

--- 4/ Najnižšie podanie, ktoré mohol účastník dražby urobiť bolo 71.625,00 € /slovom: sedemdesiatjedentisíc šesťstodvadsaťpäť eur/, minimálne prihodenie bolo 1.000,- EUR / slovom jedentisíc eur/.-----

--- 5/ Dražobníkom oprávneným k vykonaniu dražby bola spoločnosť: Dražobná spoločnosť,

Piata strana-----

a.s., so sídlom 821 08 Bratislava, Zelinárska 6, IČO: 35 849 703, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vo vložke 3070/B.-----

--- 6/ Licitátorom dražby bola Mgr. Stanislava Strelková, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], trvale bytom [REDACTED].-----

--- 7/ Licitátor skonštatoval, že do začatia dražby zložili dražobnú zábezpeku siedmi záujemcovia, ktorí dražili pod číslom 114, 14 a 21.-----

Po výzve licitátora o urobení najnižšieho podania vo výške 71.625,00 EUR /slovom: sedemdesiatjedentisíc šesťstodvadsaťpäť eur/ neurobil najnižšie podanie ani po trojitej opakovanej výzve žiaden účastník, na základe čoho vyhlásil licitátor dražbu za neúspešnú. --- Na otázku licitátora, či má niekto z účastníkov námietky voči priebehu dražby a chce ich zaznamenať, nikto nevzniesol žiadne námietky.-----

--- 8/ Vlastníkom predmetu dražby ku dňu jej konania je Radovan Hanus, rod. [REDACTED], nar. [REDACTED], trvale bytom [REDACTED] v celosti.-----

--- 9/ Dražba bola ukončená o 15.54 /slovom pätnásť päťdesiatštyri/ hodine.-----

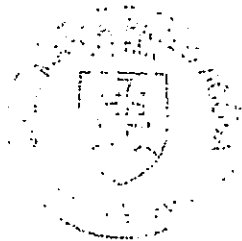
--- Účastníci tejto notárskej zápisnice poverujú notára, aby v prípade zistenia akýchkoľvek chýb v písaní, v počítaní, alebo inej zrejmej nesprávnosti v tejto notárskej zápisnici vykonal opravu.-----

O tom som ja, notársky kandidát JUDr. David Pavlovič poverený notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou, túto notársku zápisnicu napísal, dražobníkovi – Dražobná spoločnosť, a.s., zastúpená na základe plnej moci Mgr. Stanislavou Strelkovou, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], trvale bytom [REDACTED], ktorej osobná totožnosť bola zistená z platného občianskeho preukazu SR č. [REDACTED], licitátorovi Mgr. Stanislave Strelkovej, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], trvale bytom [REDACTED], ktorej osobná totožnosť bola zistená z platného občianskeho preukazu SR č. [REDACTED], vysvetlil im obsah, túto ju po prečítaní ako úplnú a správnu schválili a na znak súhlasu predomnou vlastnoručne podpísali.-----

--- Dražobná spoločnosť, a.s. zastúpená na základe plnej moci Mgr. Stanislavou Strelkovou, v.r., licitátor Mgr. Stanislava Strelková, v.r., JUDr. David Pavlovič, notársky kandidát poverený notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou, v.r., MP JUDr. Marta Pavlovičová, notár, Bratislava.-----

--- Osvedčujem, že tento odpis notárskej zápisnice doslovne súhlasí s prvopisom notárskej zápisnice uloženým v Zbierke listín v Notárskej kancelárii JUDr. Marty Pavlovičovej pod číslom N 1376/2018, Nz 1507/2019.-----

V Bratislave dňa: 17.01.2019.-----



JUDr. David Pavlovič
notársky kandidát poverený notárkou
JUDr. Martou Pavlovičovou

DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B
www.drazobnaspolocnost.sk
zaujem@drazobnaspolocnost.sk

OZNÁMENIE O OPAKOVANEJ DRAŽBE

Zn. 402/2018

Dražobná spoločnosť, a.s. ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) zverejňuje na základe návrhu záložného veriteľa, v zmysle ustanovenia § 22 § 17 zákona o dobrovoľných dražbách nasledovné Oznámenie o opakovanej dražbe:

A.

Označenie dražobníka:	Dražobná spoločnosť, a.s.
Sídlo:	Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
IČO:	35 849 703
Zapísaný:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Odd: Sa, VI. č.: 3070/B

Označenie navrhovateľa:	Všeobecná úverová banka, a.s.
Sídlo:	Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava
IČO:	31 320 155
Zapísaný:	OR Okresného súdu Bratislava I oddiel: Sa, vložka č. 341/B

B.

Miesto konania dražby:	Hotel Therma, Priemyselná 4, 929 01 Dunajská Streda miestnosť "Sport Saloon"
Dátum konania dražby:	17.01.2019
Čas konania dražby:	15:40 hod.
Dražba:	2. kolo dražby

peky,
obnej

ným

ne
et
s

činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení zákona č. 454/2004 Z.z., v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka.

2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1. písmena K tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť Okresnému úradu - katastrálny odbor, začatie súdneho konania.

3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1. písmena K tohto oznámenia o dražbe, sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 2. písmena K tohto oznámenia o dražbe.

4. Ak súd určí dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

5. Neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste alebo ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

L.

Meno a priezvisko notára:	JUDr. Marta Pavlovičová
Sídlo:	Šafárikovo námestie 4, 811 02 Bratislava

Za dražobníka:

V Bratislave, dňa

Pečiatka:

Podpis:

Dražobná spoločnosť, a.s.

Mgr. Simona Morvayová
splnomocnenec

Za navrhovateľa:

V Bratislave, dňa 3. DEC 2018

Pečiatka:

Podpis:

Ing. Dionýz Földes

Funkcia: riaditeľ odboru Manažment rizikových pohľadávok, VÚB, a.s.

Podpis:

Mgr. Marek Jakab

Funkcia: vedúci oddelenia Správa a vymáhanie rizikových pohľadávok, VÚB, a.s.

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, odvetvia : Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 911 353.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 2019 02 996 582.

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

V Bratislave dňa 20.12.2019

Ing. Michal Ižák



