

Znalec : Ing. Štefan Motúz

znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby,
odhad hodnoty nehnuteľnosti
evidenčné číslo znalca 912431
tel. 035/6400 318, 035/6418 522, mobil 0903 846 792

Zadávateľ : U9, a.s., Bratislava, Zelinárska č. 6

Číslo spisu/objednávky : písomná objednávka zo dňa 16.6.2021
evidovaná znalcom pod č. 75/2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo : 75/2021

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Iži,
rodinný dom s.č. 598 s príslušenstvom a pozemkom, zapísanej na LV č. 2783 pre
účel dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : posudok obsahuje 33 strán včítane obálky,
z toho 10 strán príloh

Počet vyhotovení : 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia a predmet znaleckého skúmania : stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Iži, rodinný dom s.č. 598 s príslušenstvom a pozemkom, zapísanej na LV č. 2783

2. Účel znaleckého posudku : dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) : 12.7.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 12.7.2021

5. Podklady pre vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom

- písomná objednávka zo dňa 16.6.2021

- znalecký posudok č. 3/2019 zo dňa 21.1.2019 o všeobecnej hodnote predmetnej nehnuteľnosti, vyhotovený Ing. J. Sedláčkom, Trenčín, Záhradná 8

- oznámenie o vydaní súpisného čísla pre rodinný dom a inú budovu vydané obcou Iža dňa 3.5.2013 pod č. 516/2013

b) podklady získané znalcom

- výpis z listu vlastníctva č. 2783 vytvorený cez katastrálny portál, údaje platné ku dňu 16.6.2021

- informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál

- zameranie a zakreslenie skutkového stavu

- údaje o infraštruktúre obce Iža

- fotodokumentácia

- aktuálna ponuka realitných kancelárií

6. Použité právne predpisy a literatúra :

6.1. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z., vyhlášky 213/2017 Z.z.

6.2. Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z. z., zákona č. 522/2007 Z. z., zákona č. 520/2008 Z. z., zákona č. 136/2010 Z. z., 390/2015 Z.z., 91/2016 Z.z., 125/2016 Z.z., 65/2018 Z.z. (od 1.1.2019 177/2018 Z.z.)

6.3. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/201/ Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

6.4. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov č. 218/2018 Z.z.

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

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

6.7. Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení č. 212/2018

6.8. 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) v znení č. 263/2018 Z.z.

6.9. Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

6.10. Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

6.11. STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.

6.12. Ohodnocovanie nehnuteľností vydané Mlpress v r. 2012, autor Ing. Milošlav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD., ISBN 978-80-971021-2-4

6.13. Koeficienty vývoja cien stavebných prác za 1.Q.2021

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

7.1. 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 neprímeranou pohnútkou.

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

Objektivizáciou je znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

7.2. Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavieb

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

- Metóda polohovej diferenciácie
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda porovnávania

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH = TH * kPD \quad [€],$$

- kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Všeobecná hodnota pozemkov

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

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciácie

7.3. Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použitú sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2021.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot KCU \cdot KV \cdot KZP \cdot KVP \cdot KK \cdot KM) \quad [€],$$

kde: VH - východisková hodnota,
M - počet merných jednotiek,
RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,
KCU - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 1. štvrťroka 2021,
KV - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
KZP - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
KVP - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
KK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
KM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \text{ alebo: } TH = VH(TS/100) \quad [€]$$

kde: TH - technická hodnota stavby [€],
VH - východisková hodnota stavby [€],
HO - hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
TS - technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde O - opotrebenie stavby [%]

B. Osobitné požiadavky zadávateľa :
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Použité metódy výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

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

a1/ Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb :
Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu a príslušenstva je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2020.

a2/ Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov :
Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje

List vlastníctva číslo : 2783

List vlastníctva vydaný : vytvorený katastrálnym portálom, údaje platné ku dňu 16.6.2021

Okres : Komárno

Obec : Iža

Miesto : Iža s.č. 598
Katastrálne územie : Iža
Majetková podstata : pozemok, parc.č. 777/1, 777/7, 777/8, 777/9
rodinný dom s.č. 598, parc.č. 777/1
iná budova, s.č. 598, parc.č. 777/7

Meno vlastníka : Ladislav Kollár v celosti
Adresa vlastníka : Komárno, Veľký Harčáš 61
Ďarchy : - Záložné právo V-1841/13 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska č. 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, úver č.: ZZ1 k ÚZ č. 037/3021/13SU na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na pozemok registra C-KN parc. č. 777/1, 777/7, 777/8, 777/9 a na stavbu súp č. 598 na parc.č. 777/1 na stavbu s.č. 598 na parc. č. 777/7, pol.102/13, 154/16

- Exekučný príkaz EX 27307/18 zo dňa 24.9.2018, Z-5057/18 (pôvodne EX 11980/16 zo dňa 20.6.2017, Z-3600/17) zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Panónska cesta 2, Bratislava - Petzrzalka 851 04 krajská pobočka Nitra, Mostná 58, P.O.BOX 11B, 949 01 Nitra, IČO: 35937874 na parc.reg. C-KN č. 777/1, 777/7, 777/8, 777/9, na stavbu: rodinný dom so súp.č. 598 na parc.reg.C-KN č.777/1, na stavbu: iná budova so súp.č.598 na parc.reg.C-KN č.777/7. (Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD. nástupca súdnej exekútorky JUDr. Anetty Demešovej)

- Exekučný príkaz 400EX 953/17 zo dňa 4.4.2019, Z-1824/19 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 na parc.reg. C-KN č. 777/1, 777/7, 777/8, 777/9, na stavbu: rodinný dom so súp.č. 598 na parc.reg. C-KN č.777/1, na stavbu: iná budova so súp.č.598 na parc.reg.C-KN č.777/7. (Exekútorský úrad Nitra 5, JUDr. Paula Miššíková súdna exekútorka)

- Exekučný príkaz 400EX 1972/18 zo dňa 4.4.2019, Z-1837/19 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska č. 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 na parc.reg. C-KN č. 777/1, 777/7, 777/8, 777/9, na stavbu: rodinný dom so súp.č. 598 na parc.reg.C-KN č.777/1, na stavbu: iná budova so súp.č.598 na parc.reg.C-KN č.777/7. (Exekútorský úrad Nitra 5, JUDr. Paula Miššíková súdna exekútorka)

Iné údaje : bez zápisu
Poznámka : - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 3/2016/600 zo dňa 10.3.2016, P-233/16 v prospech záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska č. 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 formou verejnej dražby na pozemok registra C-KN parc. č. 777/1, 777/7, 777/8, 777/9 a na stavbu súp č. 598 na parc.č. 777/1 na stavbu s.č. 598 na parc.č. 777/7, pol. 65/16,154/16, 260/16

- Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska č. 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 formou verejnej dražby na pozemok registra C-KN parc. č. 777/1, 777/7, 777/8, 777/9 a na stavbu súp č. 598 na parc.č. 777/1 na stavbu s.č. 598 na parc.č. 777/7, P-600/2021.

c/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.7.2021, za účasti zástupcu zadávateľa JUDr. D. Katonovej a vlastníka
Zameranie nehnuteľností vykonané dňa : 12.7.2021
Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa : 12.7.2021

d/ Porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom : K hodnoteným objektom nie je k dispozícii žiadna technická dokumentácia, stavebné ani užívacie povolenia. Skutočný stav bol zistený obhliadkou a zameraním znalcom, náčrt podlaží a prehľadná situácia tvorí prílohu znaleckého posudku.

e/ Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :
Pozemok, rodinný dom a iná stavba sú vedené v KN na LV č. 2783. Stavby sú zakreslené v katastrálnej mape.

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

- rodinný dom s.č. 598, parc.č. 777/1
- iná budova s.č. 598, parc.č. 777/7
- oplotenie, parc.č. 777/8
- vonkajšie úpravy, parc.č. 777/1, 777/7, 777/8, 777/9

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom v Iži s.č. 598

POPIS STAVBY

Samostatne stojací, prízemný, nepodpiwničený objekt, v ktorom sa nachádza : 4 izby, veranda, kuchyňa, kúpeľňa, špajza, sklad, komora.
Dom nemá prevádzkové plochy. Nakoľko dom nemá viac ako tri samostatné byty, viac ako dve nadzemné podlažia a podkrovia, má samostatný vstup z verejnej komunikácie, hodnotí sa ako rodinný, jednobytová budova.
Objekt založený na základových pásoch pravdepodobne kamenných bez vodorovnej izolácie proti zemnej vlhkosti. Murivo z nepálenej tehly hr. 40-50cm, stropy trámčekové s rovným podhladom, vnútorné omietky hladké. Krov valbový so škridlovou krytinou, klampiarske konštrukcie strechy žlabu a zvody z pozinkovaného plechu, vonkajšia úprava parapetov plechom pozinkovaným. Vonkajšie omietky vápenné štukové. Dom je napojený na rozvod elektrickej energie vzdušnou prípojkou zo stĺpa elektrického vedenia na ulici, verejný vodovod. Prípojka plynu, nefunkčná. Odvedenie odpadových vôd do žumpy. Stropy drevené trámčekové s rovným podhladom, vnútorné omietky hladké. Podlahy obytných miestností z paluboviek, ostatných z keramickej dlažby. Okná drevené dvojité dnu otváracie s doskovým ostením, od ulice s vonkajšími plastovými žalúziami, dvere hladké. Zavedená svetelná elektroinštalácia s automatickým istením, rozvod studenej a teplej vody z elektrického zásobníkového ohrievača inštalovaného v kúpeľni. vykurovanie lokálne krbovými kachľami v izbe, 1ks plynové kachle v súčasnosti nepoužiteľné z dôvodu odpojenia domu od rozvodu zemného plynu. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva š. 5,15m s nerezovým drezom, plynový sporák, výtoková batéria páková, keramický obklad. V kúpeľni je umývadlo, splachovacia záchodová misa, vaňa demontovaná, 1x výtoková batéria páková so sprchou, 1x páková.
Stavebné ani užívacie povolenie nie je k dispozícii. Podľa údajov v oznámení o vydaní súpisného čísla bol dom postavený v r. 19458, vek ku dňu hodnotenia 63 rokov. Obhliadkou bolo zistené, že dom nie je primerane udržiavaný. opadávajú vonkajšie omietky sokla od ulice, popraskané murivo obvodového murivo od ulice zvislými prasklinami šírky do 1cm, viditeľné praskliny medzi stenami a stropmi vo vnútri objektu, vlhké murivo nad podlahami. Poškodená krytina. Zatečené stropy v izbách. V kúpeľni bola demontovaná pôvodná vaňa, poškodené obklady stien, diery v murive medzi kúpeľňou a komorou, vybúraný otvor medzi kúpeľňou a špajzou. Komora je v dezolátnom stave, zachované len obvodové murivo, krov prehnutý prevalený, diery v krytine. Na základe zisteného technického stavu, použitých konštrukcií a materiálov, veku ku dňu hodnotenia odhadujem zostatkovú životnosť domu 20 rokov, tj. spolu 83 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. NP	1958	10,62m*7,20m+8,58m*15,31m+6,03m*4,11m	232,61	120/232,61=0,516

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníom s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5010

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65

35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (1 ks)	60
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiariarne kachle (1 ks)	45
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.15 bm)	283
37	Vnútorné vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	988

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(5010 + 988 * 0,516) / 30,1260$	183,22

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1958	63	20	83	75,90	24,10

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$183,22 \text{ Eur/m}^2 * 232,61 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	103 567,96
Technická hodnota	24,10% z 103 567,96	24 959,88

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Iná budova /sklad/ s.č. 598, parc.č. 777/7

POPIS STAVBY

Samostatne stojaci, prízemný, nepodpivničený objekt. Založený na základových pásoch bez podmurovky. Murivo z kvádrov hr. do 30cm. Stropy drevené trámčekové bez podhľadu. Krov valbový s krytinou škridlovou. Vonkajšie omietky hrubé, vnútorné hladké. Podlaha z hrubého betónu.

Stavebné ani užívacie povolenie nebolo predložené. Podľa údajov v oznámení o vydání súpisného čísla sa objekt užíva od r. 1970, vek 51 rokov. Objekt nie je udržiavaný. Opadávajú vonkajšie omietky, krytina poškodená. Predpokladaná zostatková životnosť 15 rokov, tj. spolu 66 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	4,73m*7,48m	35,38	18/35,38=0,509

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3550

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	(3550 + 0 * 0,509) / 30,1260	117,84

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	51	15	66	77,27	22,73

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	117,84 Eur/m ² *35,38 m ² *2,558*0,95	10 131,52
Technická hodnota	22,73% z 10 131,52	2 302,89

2.2.2 Oplotenie od ulice, parc.č. 777/8

Plot z drevených latiek na zvlakoch, betónová podmurovka, murované stĺpiky, výška výplne 1,40m. Plotové vráta a vrátka kovové s drevnou výplňou. Plot je starý, stĺpiky poškodené.

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	13,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	13,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu: drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	18,20m ²	350	11,62 Eur/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 13,00m m
Pohľadová plocha výplne: 13,00m*1,40m = 18,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,558$
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 [%]
Oplotenie od ulice, parc.č. 777/8	1958	63	7	70	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(13,00m * 53,98 \text{ Eur/m} + 18,20m^2 * 11,62 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,558 * 0,95$	3 138,39
Technická hodnota	10,00 % z 3 138,39 Eur	313,84

2.2.3 Vodomerná šachta, parc.č. 777/8

Šachta betónová s poklopom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,20\text{m} \times 1,20\text{m} \times 1,50\text{m} = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,558$
 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 [%]
Vodomerňa šachta, parc.č. 777/8	1986	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \times 2,558 \times 0,95$	1 334,67
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 1\,334,67 \text{ Eur}$	400,40

2.2.4 Prípojka vody, parc.č. 777/8

Prípojka z vodomernej šachty do domu, trubka PE 1".

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
 Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 28,00m bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,558$
 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 vody, parc.č. 777/8	1986	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$28 \text{ bm} \times 41,49 \text{ Eur/bm} \times 2,558 \times 0,95$	2 823,10
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 2\,823,10 \text{ Eur}$	846,93

2.2.5 Žumpa, parc.č. 777/8

Žumpa betónová situovaná medzi rodinným domom a inou budovou.

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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,50\text{m} \times 1,50\text{m} \times 1,50\text{m} = 3,38 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,558$
 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, parc.č. 777/8	1986	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,38 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,558 * 0,95$	886,10
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 886,10 \text{ Eur}$	265,83

2.2.6 Prípojka kanalizácie, parc.č. 777/1, 777/8**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
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, parc.č. 777/1, 777/8	1986	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 30,54 \text{ Eur/bm} * 2,558 * 0,95$	445,29
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 445,29 \text{ Eur}$	133,59

2.2.7 Podzemná pivnica, parc.č. 777/8

Pivnica betónová s rovným železobetónovým stropom, postavená podľa údajov v predloženom posudku v r. 1970. Neužívaná, zahádzaná odpadom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ Eur/m}^3 \text{ VOP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 * 2,70 \text{ m} * 3,95 \text{ m} * 1,90 \text{ m} = 24,32 \text{ m}^3 \text{ VOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
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 [%]
Podzemná pivnica, parc.č. 777/8	1970	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$24,32 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP} * 2,558 * 0,95$	6 051,84
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 6 051,84 \text{ Eur}$	907,78

2.2.8 Vstup do pivnice, parc.č. 777/8**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
 Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
 Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.f) Vstup pre maloplošné pivnice (vstupné schodisko)
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3170/30,1260 = 105,22 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $2,00\text{m} * 1,20\text{m} * 1,60\text{m} = 3,84 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_u = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstup do pivnice, parc.č. 777/8	1970	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,84 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 105,22 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP} * 2,558 * 0,95$	981,87
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 981,87 \text{ Eur}$	147,28

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom v Iži s.č. 598	103 567,96	24 959,88
Iná budova /sklad/ s.č. 598, parc.č. 777/7	10 131,52	2 302,89
Oplotenie od ulice, parc.č. 777/8	3 138,39	313,84
Vonkajšie úpravy		
Vodomerná šachta, parc.č. 777/8	1 334,67	400,40
Prípojka vody, parc.č. 777/8	2 823,10	846,93
Žumpa, parc.č. 777/8	886,10	265,83
Prípojka kanalizácie, parc.č. 777/1, 777/8	445,29	133,59
Podzemná pivnica, parc.č. 777/8	6 051,84	907,78
Vstup do pivnice, parc.č. 777/8	981,87	147,28
Celkom:	129 360,74	30 278,42

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti :

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom rovinatom území obce Iža vzdialenej od okresného mesta Komárno cca 8km, v širšom centre, v okolí so zástavbou rodinných domov štandardného vybavenia s predzáhradkami, dvormi a záhradami. Prístup po spevnenej komunikácii. Možnosť napojenia na rozvod elektrickej energie, verejný vodovod, telefón, káblovú TV. Nie je možnosť napojenia na verejnú kanalizáciu. Predpoklad vybudovanie verejnej kanalizácie v časovom horizonte nad 5 rokov. V okolí sa nenachádzajú žiadne prevádzky ani zdroje znečistenia životného prostredia okrem bežného hluku a prachu od miestnej cestnej dopravy. V obci je Obecný úrad, pošta, obecná polícia, základná a materská škola, kultúrny dom, pohostinstvá, futbalové ihrisko, obchod s potravinami a základným tovarom, zdravotné stredisko, lekáreň. Doprava do obce je prímestskou autobusovou dopravou. Nezamestnanosť do 10%. Záujem o kúpu nehnuteľností v porovnaní s ponukou so zohľadnením technického stavu nehnuteľnosti, polohy v susedstve miestneho cintorína odhadujem nižší

Poloha nehnuteľnosti v danej obci - širšie centrum obce
Súčasný technický stav nehnuteľnosti - vyžaduje opravu
Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti - rodinné domy štandardného vybavenia
Príslušenstvo nehnuteľnosti - bez dopadu na hodnotu nehnuteľnosti
Typ nehnuteľnosti - priemerný dom s pozemkom
Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%
Skladba obyvateľstva v mieste stavby - priemerná hustota
Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - čiastočne vhodná, čiastočne nevhodná
Konfigurácia terénu - rovina
Pripravenosť inžinierskych sietí - rozvod elektrickej energie, zemného plynu, verejného vodovodu, telefón, káblová V
Doprava v okolí nehnuteľnosti - prímestská autobusová doprava
Občianska vybavenosť - Obecný úrad, pošta, obecná polícia, základná a materská škola, kultúrny dom, pohostinstvá, futbalové ihrisko, obchod s potravinami a základným tovarom, zdravotné stredisko, lekáreň
Prírodná lokalita v okolí nehnuteľnosti - rieka Dunaj and 1000m
Kvalita životného prostredia - bežný a prach od cestnej miestnej
Možnosti zmeny v zástavbe - predpoklad vybudovania verejnej kanalizácie v časovom horizonte na 5 rokov
Možnosť ďalšieho rozšírenia - menej ako troj násobok súčasnej zástavby
Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - nepredpokladá sa trvalý výnos formou prenájmu nehnuteľnosti
Názor znalca - priemerná nehnuteľnosť

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti :

Jedná sa o rodinný dom určený na rodinné bývanie.

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

V danej lokalite neboli zistené riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti formou bývania. Viď tiež tarchy uvedené v priloženom výpise z listu vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Z ponuky realitných kancelárií :

- Ponúkame Vám na predaj 3 izbový vidiecky dom v obci Iža.

Rodinný dom sa nachádza na slnečnom pozemku s celkovou výmerou 1404 m².

Rodinný dom dispozične pozostáva z kuchyne, dvoch priechodných a jednej nepriechodnej izby, kúpeľne s toaletou, malej komory, veľkej technickej miestnosti s výstupom na povalu.

Nehnuteľnosť je v pôvodnom stave, čo umožňuje rekonštrukciu podľa vlastných predstáv.

Dom je postavený z nepálených tehál, strecha je škridlová. Okná sú drevené. Podlaha v izbách je drevená, v ostatných miestnostiach betónová alebo pokrytá dlažbou.

V dome je zavedená električka, plyn, obecný vodovod. Ohrev vody je zabezpečený elektrickým bojlerom a kúrenie plynovým kotlom. Odpadová voda je riešená septikom.

v záhrade je studňa.

Prijazdová asfaltová komunikácia umožňuje bezproblémovú dostupnosť k rodinnému domu.

Cena : 25 500,- Eur, www.topreality.sk/id7677148

- Dražba rodinný dom Iža

Vzhľadom na skutočnosť, že predmetná nehnuteľnosť nebola sprístupnená, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov („ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“). Predmet dražby nebol sprístupnený. Nebolo možné preskúmať aktuálny stavebnotechnický a vizuálny stav, ako aj údržbu predmetu dražby. Z tohto dôvodu je popis a stav predmetu dražby uvádzaný ako predpokladaný. Technický stav predmetu dražby znalec určil na základe dostupných údajov.

Popis stavby:

Rodinný dom sa nachádza v intraviláne obce Iža v centrálnej časti obce. Vzdialenosť do najužšieho centra obce je cca 400 m. Vzdialenosť do okresného mesta Komárno je cca 8,0 km. Rodinný dom je zrealizovaný ako nepodpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím. Dom bol daný do užívania v roku 1956. V roku 2011 bola vykonaná čiastočná rekonštrukcia spočívajúca z výmeny výplní otvorov (okná, vstupné dvere), výmeny zariadení predmetov, vnútorných inštalácií a podláh. Na prízemí je umiestnené zádverie, chodba, komora, kotolňa prístupná z exteriéru, kuchyňa, 3 obytné miestnosti, kúpeľňa a WC. Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby je určený na základe čestného prehlásenia zo dňa 23.07.2013. Z konštrukčného hľadiska je objekt rodinného domu zrealizovaný na betónových pásových základoch, zvislé obvodové konštrukcie sú zrealizované ako murované s celkovou hrúbkou do 500 mm. Vnútorné nosné múry ako aj deliace konštrukcie sú taktiež murované. Strop je drevený trámový. Strecha je valbová, pokrytá pálenou krytinou. Klampiarske konštrukcie sú úplné z pozinkovaného plechu. Vonkajšie úpravy povrchov sú riešené ako brizolitové omietky. Vnútorné úpravy povrchov sú riešené ako hladké vápenné omietky. Keramické obklady sa nachádzajú v kúpeľni. Podlahy obytných miestností sú riešené prevažne ako drevené palubovky, v ostatných miestnostiach sú prevažne keramické dlažby. Okná sú plastové so žalúziami, vstupné dvere plastové, vnútorné dvere s výplňou v oceľových zárubniach. Kuchynská linka dĺžky cca 3,0 m sa nachádza v kuchyni. V linke je zabudovaný elektrický sporák s elektrickou rúrou. V kúpeľni je umiestnené keramické umývadlo a smaltovaná vaňa. Vo WC sa nachádza WC kombi.

Vykurovanie je riešené plechovými radiátormi, ako zdroj tepla slúži plynový kotol (počas obhliadky demontovaný). V čase obhliadky bol objekt vykurovaný pieckou na tuhé palivo, resp. elektrickými prenosnými vykurovacími telesami. TUV je pripravovaná v zásobníkovom ohrievači TUV (počas obhliadky demontovaný). Rodinný dom je vybavený rozvodmi vody, TUV, kanalizácie, zemného plynu a NN. Dom je pripojený na verejné rozvody vody, zemného plynu a NN. Kanalizácia je zvedená do žumpy. Cena : 15 150,- Eur, www.topreality.sk/id5620143

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote hodnotených stavieb.

Po zohľadnení polohy, typu nehnuteľnosti, jej celkového technického stavu, dopytu po nehnuteľnostiach obdobného typu v danom mieste a čase, ponuky realitných kancelárií na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase, zohľadnení provízie kancelárie, prípadného navýšenia ponúk, objektivizujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie 0,25.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha V_I	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,79
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,138	8	1,10
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,500	9	4,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,250	10	2,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10

19	Názor znalca	III.	0,250	20	5,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	60,49

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 60,49 / 180$	0,336
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 30\,278,42 \text{ Eur} * 0,336$	10 173,55 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom rovinatom území obce Iža, šírka cca 18-19,0m, dĺžka cca 74,0m. Prístup po spevnenej komunikácii. Možnosť napojenia na rozvod elektrickej energie, zemného plynu, verejný vodovod, telefón.

Ponuka realitných kancelárií :

- Predstavujeme Vám pozemky na stavbu rodinných domov v obci Iža. Ide o cca 7 árové pozemky vo veľmi dobrej lokalite. Cena : 32,50 Eur/m², www.topreality.sk/id7149927

- na predaj pozemok v intraviláne vhodný na výstavbu rodinného domu v obci Iža, okr. Komárno.

Výmera: 1399 m²

- Terén: rovinatý

- Príjazdová cesta: spevnená komunikácia

- Stav: pozemok je pokrytý zeleňou

- Inžinierske siete: na hranici pozemku

Cena 63.000 EUR, tj. 45,03 Eur/m², www.topreality.sk/id7662451

- Ponúkame na predaj pozemok na výstavbu RD. Na pozemku je starší Rd .

plocha pozemku : 1243 m²

prístup :asfalt

IS na pozemku

v obci všetka občianska vybavenosť

výhody : Blízko Komárno 8km , Patince kúpalisko 5km

Štúrovo kúpeľné mesto 40 km

Óstrihom - Hranica Maďarsko .

Cena : 24,13 Eur/m², www.topreality.sk/id7458374

- Na predaj pozemok v obci Iža. Jeho rozloha je 3817m². Vstup je z hlavnej cesty. Na jednej časti sa nachádza rodinný dom určený k demolácii. Z inžinierskych sietí sa na pozemku nachádza elektrina ostatné sú blízko. Cena : 11,27 Eur/m², www.topreality.sk/id7420629

Koeficient všeobecnej situácie - širšie centrum obce s počtom obyvateľov do 5000, obýtna zóna samostatnej obce v dosahu mesta s počtom obyvateľov do 50 000, koef. 1,00

Koeficient intenzity využitia - rodinné domy štandardného vybavenia, koef. 1,05

Koeficient dopravných vzťahov - doprava do obce autobusom, cesta do mesta autom do 15 min., koef. 0,90

Koeficient funkčného využitia územia - obýtna poloha, koef. 1,10

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku - el., voda, plyn, koef. 1,30

Koeficient povyšujúcich faktorov - ponuka voľných stavebných pozemkov realitnými kancelármi v rozmedzí cca 11-45,- Eur/m², koef. 3,00

Koeficient redukujúcich faktorov - pozemok susediaci s miestnym cintorinom, koef. 0,50

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
777/1	zastavaná plocha a nádvorie	231,00	1/1	231,00
777/7	zastavaná plocha a nádvorie	38,00	1/1	38,00
777/8	zastavaná plocha a nádvorie	661,00	1/1	661,00
777/9	záhrada	577,00	1/1	577,00
Spolu výmera				1 507,00

Obec: Iža
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_2 koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

PRÍKLADOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 3,00 * 0,50$	2,0270
Východisková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 2,0270$	6,73 Eur/m ²

VÝHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
Parcela č. 777/1	$231,00 \text{ m}^2 * 6,73 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 554,63
Parcela č. 777/7	$38,00 \text{ m}^2 * 6,73 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	255,74
Parcela č. 777/8	$661,00 \text{ m}^2 * 6,73 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 448,53
Parcela č. 777/9	$577,00 \text{ m}^2 * 6,73 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 883,21
Spolu		10 142,11

III. ZÁVER**ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Nehnutelnosť : v Iži
 Názov : rodinný dom s príslušenstvom a pozemkom
 Adresa : Iža č. 598
 Vlastník : Ladislav Kollár
 Výpis z LV č. : 2783

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom v Iži s.č. 598	803619 KS 1110	0,00	232,61	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	777/1	231,00
Pozemok	777/7	38,00
Pozemok	777/8	661,00
Pozemok	777/9	577,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č.s. 598 s príslušenstvom a pozemkov parc. ČKN č. 777/1, 777/7, 777/8, 777/9, k.ú. Iža, obec Iža, okres Komárno.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je uvedená v rekapitulácii posudku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

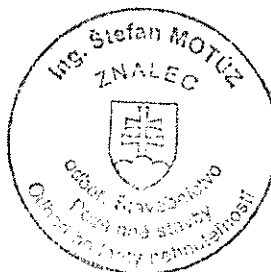
Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom v Iži s.č. 598	8 386,52
Iná budova /sklad/ s.č. 598, parc.č. 777/7	773,77
Oplotenie od ulice, parc.č. 777/8	105,45
Vonkajšie úpravy	
Vodomerňa šachta, parc.č. 777/8	134,53
Prípojka vody, parc.č. 777/8	284,57
Žumpa, parc.č. 777/8	89,32
Prípojka kanalizácie, parc.č. 777/1, 777/8	44,89
Podzemná pivnica, parc.č. 777/8	305,01
Vstup do pivnice, parc.č. 777/8	49,49
Spolu stavby	10 173,55
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 777/1 (231 m ²)	1 554,63
Pozemok - parc. č. 777/7 (38 m ²)	255,74
Pozemok - parc. č. 777/8 (661 m ²)	4 448,53
Pozemok - parc. č. 777/9 (577 m ²)	3 883,21
Spolu pozemky (1 507,00 m²)	10 142,11
Všeobecná hodnota celkom	20 315,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	20 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťtisícitristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebola zistené. Viď tiež tarchy uvedené v priloženom výpise z listu vlastníctva.

V N. Zámkoch, dňa 15.07.2021

Ing. Štefan Motúz



IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Nákres podlaží a prehľadná situácia
5. Oznámenie o vydaní súpisného čísla
6. Mapa obce s vyznačením polohy nehnuteľnosti
7. Fotodokumentácia
8. Fotodokumentácia
9. Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Štefan Motúz

V Bratislave, dňa 16.06.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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 ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
2783	Komárno	Iža	Iža

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	charakteristika
777/1	Zastavaná plocha a nádvorie	231	
777/7	Zastavaná plocha a nádvorie	38	
777/8	Zastavaná plocha a nádvorie	661	
777/9	Záhraďa	577	

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/byt č.
598	777/1	Rodinný dom
598	777/7	Iná budova

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko:	Ladislav Kollár,
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 12.07.2021 o 10:00 hod.

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

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: tibor.molnar@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 499/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

Prílohy:

- protokol o vykonaní znaleckej obhliadky;



U9, a.s.
v z. JUDr. Tibor Molnár

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: Komárno

Okres: IŽA

Katastrálne územie: IŽA

Dátum vyhotovenia 17.06.2021

Čas vyhotovenia: 09:29:51

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2783

MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1	231	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
7	38	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
8	661	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
9	577	záhrada	4	1		

Spôsob využívania pozemku:

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

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Parcelné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
598	777/1	10	rodinný dom		1
598	777/7	20	iná budova		1

Popis stavby:

10 - Rodinný dom

20 - Iná budova

Umiestnenie stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

VÝPIS VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Číslo Príjzvisko, meno (názov), rodné príjzvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Právny vzťah:

Vlastník

1 Kollár Ladislav

1 / 1

Dátum narodenia:

Príloha

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 3/2016/600 zo dňa 10.3.2016, P-233/16 v prospech záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska č. 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 formou verejnej dražby na pozemok registra C-KN parc. č. 777/1, 777/7, 777/8, 777/9 a na stavbu súp. č. 598 na parc.č. 777/1 na stavbu s.č. 598 na parc.č. 777/7, pol. 65/16, 154/16, 260/16

Príloha

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska č. 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 formou verejnej dražby na pozemok registra C-KN parc. č. 777/1, 777/7, 777/8, 777/9 a na stavbu súp. č. 598 na parc.č. 777/1 na stavbu s.č. 598 na parc.č. 777/7, P-600/2021. Kúpna zmluva V-1993/13 z 1.7.2013

Príloha

Not. zápisnica N 801/2016 - dražba neúspešná P-1150/16

Príloha

Notárska zápisnica N 160/2019 - dražba neúspešná 101/2019 - P-822/19.

Príloha

Osvedčenie o priebehu dražby 245/2019 - 2.kolo dražby, neúspešné, N-296/2019, P-1771/19.

Príloha

Zápis do KN, Osvedčenie o priebehu dražby N 582/2020 - dražba neúspešná, P-730/2020

Príloha

Zápis do KN - Návrh na vykonanie záznamu zmeny záložného veriteľa, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 11. 12. 2020, Z-569/2021

Príloha

14

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo V-1841/13 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska č. 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, úver č.: ZZ1 k ÚZ č. 037/3021/13SU na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na pozemok registra C-KN parc. č. 777/1, 777/7, 777/8, 777/9 a na stavbu súp. č. 598 na parc.č. 777/1 na stavbu s.č. 598 na parc.č. 777/7, pol.102/13, 154/16
- 1 Exekučný príkaz EX 27307/18 zo dňa 24.9.2018, Z-5057/18 (pôvodne EX 11980/16 zo dňa 20.6.2017, Z-3600/17) zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Panónska cesta 2, Bratislava - Petržalka 851 04 krajská pobočka Nitra, Mostná 58, P.O.BOX 11B, 949 01 Nitra, IČO: 35937874 na parc.reg. C-KN č. 777/1, 777/7, 777/8, 777/9, na stavbu: rodinný dom so súp.č. 598 na parc.reg.C-KN č.777/1, na stavbu: iná budova so súp.č.598 na parc.reg.C-KN č.777/7. (Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD. nástupca súdnej exekútorky JUDr. Anetty Demešovej)
- 1 Exekučný príkaz 400EX 953/17 zo dňa 4.4.2019, Z-1824/19 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 na parc.reg. C-KN č. 777/1, 777/7, 777/8, 777/9, na stavbu: rodinný dom so súp.č. 598 na parc.reg.C-KN č.777/1, na stavbu: iná budova so súp.č.598 na parc.reg.C-KN č.777/7. (Exekútorský úrad Nitra 5, JUDr. Paula Miššíková súdna exekútorka)
- 1 Exekučný príkaz 400EX 1972/18 zo dňa 4.4.2019, Z-1837/19 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska č. 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 na parc.reg. C-KN 777/1, 777/7, 777/8, 777/9, na stavbu: rodinný dom so súp.č. 598 na parc.reg.C-KN č.777/1, na stavbu: iná budova so súp.č.598 na parc.reg.C-KN č.777/7. (Exekútorský úrad Nitra 5, JUDr. Paula Miššíková súdna exekútorka)

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

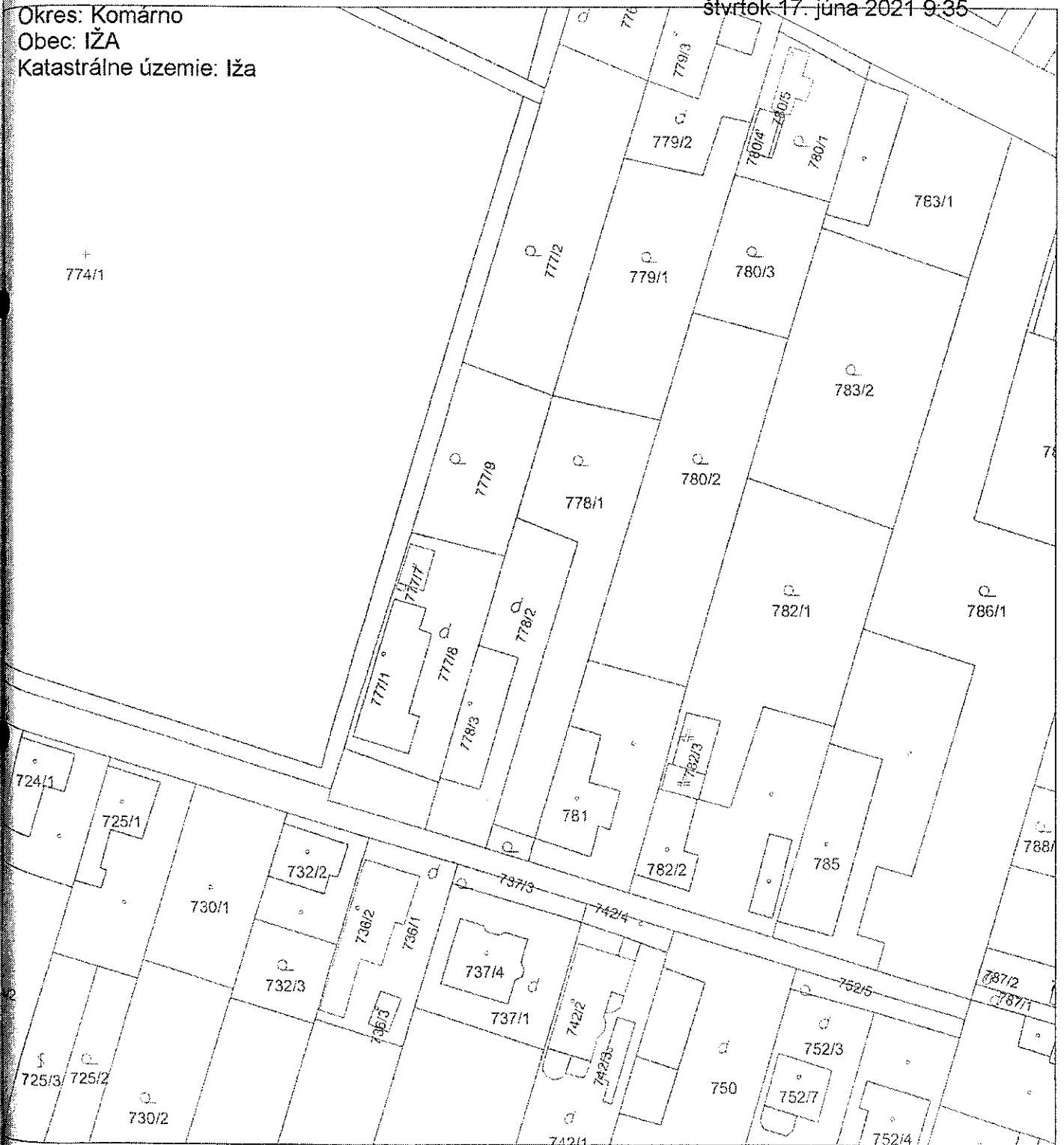
15
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

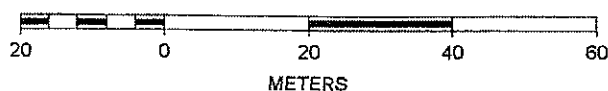
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Komárno
Obec: Iža
Katastrálne územie: Iža

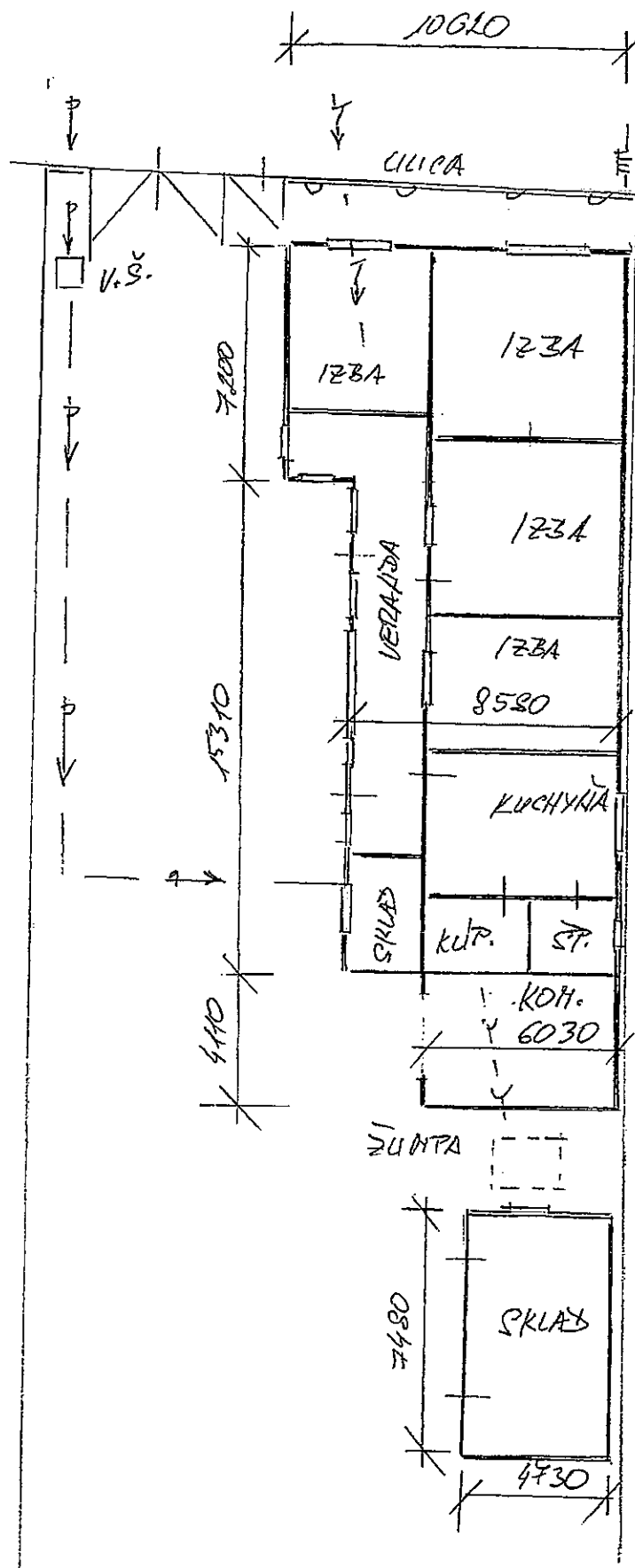
štvrtok 17. júna 2021 9:35



SCALE 1 : 1 000



NÁKRES PODLAŽÍ A PREHLADNÁ SITUÁCIA M 1 : 200





Obec Iža – Izsa község

Obecný úrad Iža
IČO 306 487
Prima banka Slovensko a.s.
☎ 035 / 7783-153
946 39 IŽA

Datelinová 315
DIČ 2021035709
3801134002/5600
fax. 035 / 7783-375
E-mail: obeciza@iza.sk

Kiss Július

Vaša značka:
On.ikt.szám:

Náša značka:
Ikt. szám:
516/2013

Vybavuje:
Ügyintéző:
Némethová

Dátum:
Kelt:
03.05.2013

Vec: O z n á m e n i e o v y d a n í s ú p i s n é h o č í s l a
Tárgy:

Obec Iža podľa § 2c zákona číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa vyhlášky č. 31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb a podľa § 127 vyhlášky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

o z n a m u j e ,

že stavba: rodinný dom a iná budova
v obci: Iža

katastrálne územie: Iža

číselný kód obce: 501174

na parcele číslo: 777/1- rodinný dom
777/7- iná budova

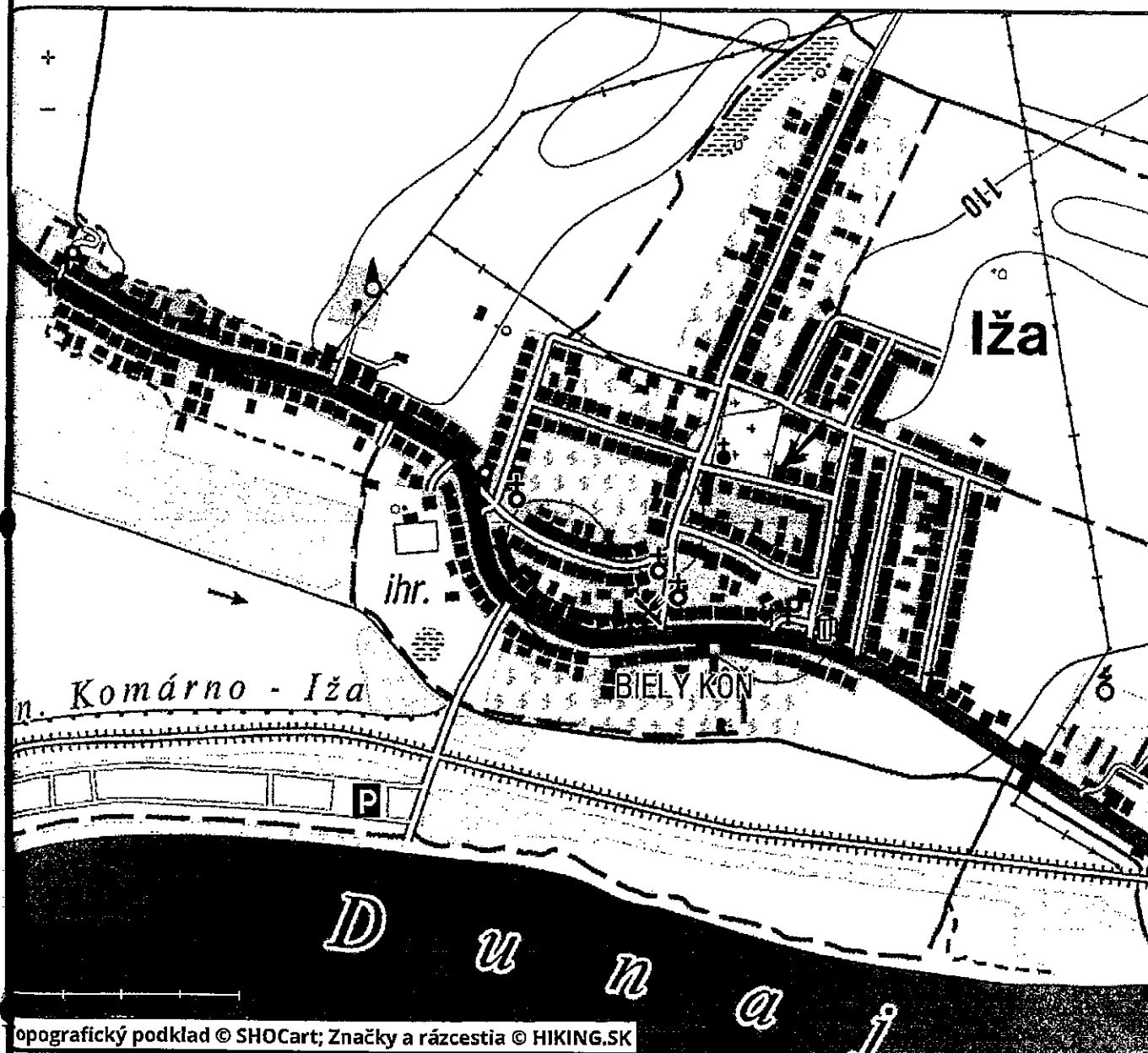
boli dokončené: rodinný dom v roku 1958
iná budova v roku 1970

majú súpisné číslo: 598

Vlastníkom je: Kiss Július, rod. ... , narod. ... , trvalý pobyt ...

Toto oznámenie sa vydáva pre účely zápisu údajov o práve ku stavbe do katastra nehnuteľností.

István Domin
starosta obce
polgármester

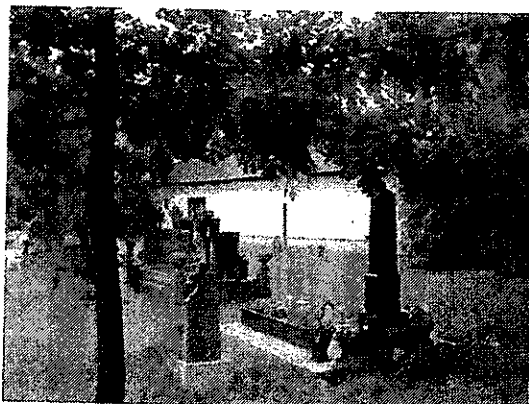


topografický podklad © SHOCart; Značky a rázcestia © HIKING.SK

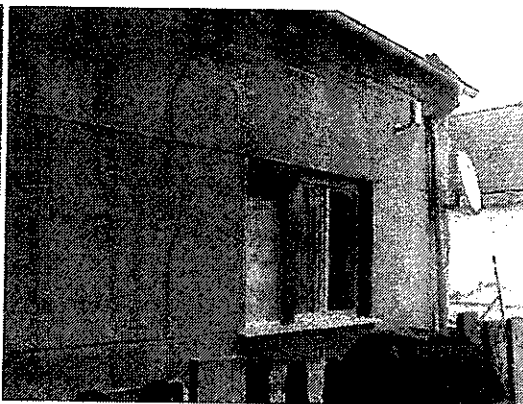
Upozornenie: Tento výťahok z mapového portálu TURISTICKAMAPA.SK slúži výhradne na informatívne účely. Všetky údaje vrátane informácií zo služby HIKEPLANNER, či polôh
 ežičých bodov v mape, sú orientačné a môžu byť nepresné. Prevádzkovateľ vyslovene neodporúča také použitie tohto výťahu, ktoré by nahradzalo papierovú turistickú mapu.
 HIKING.SK - Určené výhradne pre osobnú potrebu.

A

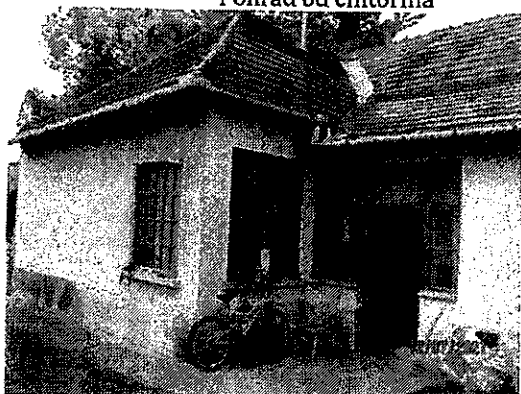
Rodinný dom v Iži s.č. 598



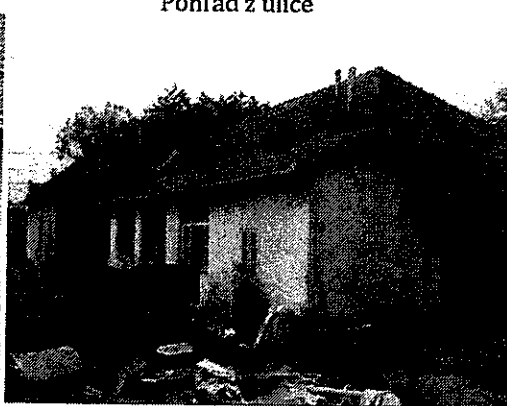
Pohľad od cintorína



Pohľad z ulice



Pohľad z dvora



Zadná časť domu - komora



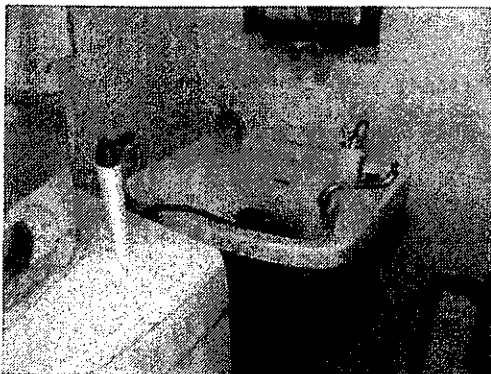
Kuchyňa



Kuchyňa



Kúpeľňa



Kúpeľňa



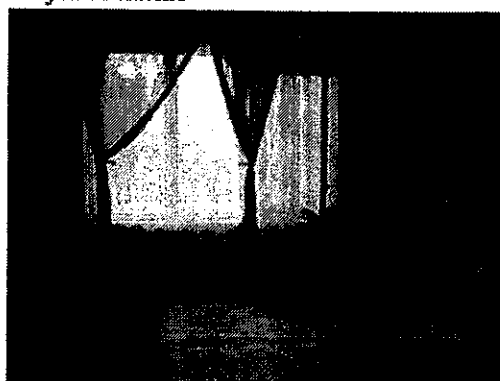
Ohrev vody



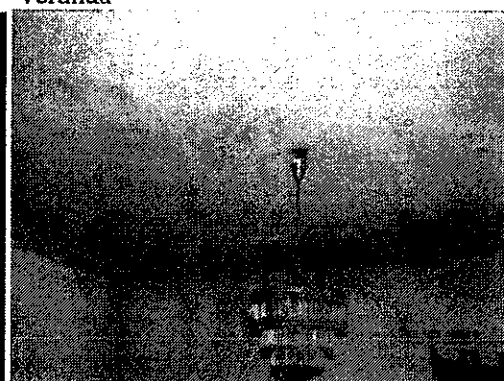
Plynové kachle



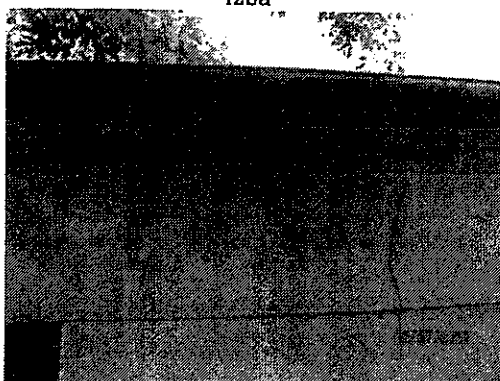
Veranda



Izba



Zatečený strop



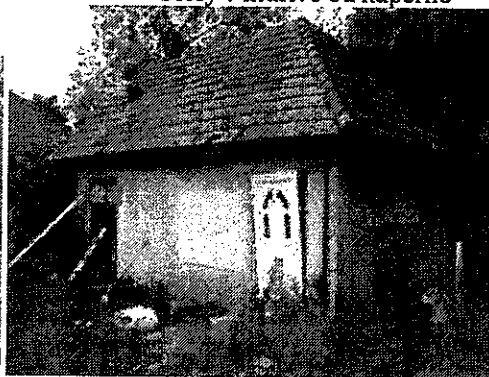
Praskliny na fasáde



Opadávajúce omietky sokla



Diery v murivo od kúpeľne



Iná budova - sklad



Žumpa



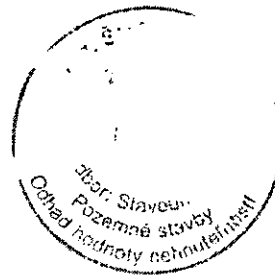
Podzemná pivnica

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, odvetví pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912431.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 75/2021.

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



1



0