

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
I 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ : U9, a.s.,
Zelinárska ul.č.9
821 08 Bratislava

Objednávka zo dňa: 14.12.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 4/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 225 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 252/67, garáž súp.č. 1225 postavenej na pozemku parc.č. 252/68 v k.ú Pataš** a pozemkov parc.č. 252/16, 252/67, 252/68, evidovaných na LV č. 697 v k.ú. Pataš, obec Pataš, okres Dunajská Streda.

Počet strán (z toho príloh) : 40 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 225 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 252/67, garáž súp.č. 1225 postavenej na pozemku parc.č. 252/68 v k.ú. Pataš a pozemkov parc.č. 252/16, 252/67, 252/68, evidovaných na LV č. 697 v k.ú. Pataš, obec Pataš, okres Dunajská Streda.

- pozemky: parcela č. 252/16, 252/67, 252/68, k.ú. Pataš
- stavby: rodinný dom súpisné číslo 225, postavený na parc. č. 252/67, k.ú. Pataš
- stavby: garáž súp.č. 1225, postavená na parc. č. 252/68, k.ú. Pataš

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 10.01.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.01.2022

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie na rodinný dom č.:499/2010-004, vydané obcou Pataš, zo dňa 09.02.2011 s právoplatnosťou zo dňa 11.02.2011 - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie na garáž č.:55/2012-004, vydané obcou Pataš, zo dňa 02.03.2012 s právoplatnosťou zo dňa 16.03.2012 - kópia
- Pôdorys a situácia rodinného domu súp.č. 225, Pataš, okr. Dunajská Streda

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 697, k.ú. Pataš, obec Pataš, okres Dunajská Streda, zo dňa 05.01.2022 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Pataš, obec Pataš, okres Dunajská Streda, zo dňa 05.01.2022 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

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
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- 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 neprímeranou 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 ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2021.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na memú 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:

- žiadne

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. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrtrok 2021, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike 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 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).

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 porovnávací 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 - VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 - K_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 697 vytvorený cez katastrálny portál dňa 05.01.2022.
Okres - Dunajská Streda, Obec - Pataš, Katastrálne územie - Pataš

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.poz.	Právny vzťah	Druh ch.n.
252/16	564	Záhrada		4	1	
252/67	98	Zastavané plochy a nádvoria		15	1	
252/68	39	Zastavané plochy a nádvoria		16	1	

Legenda:

Spôsob využitia 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

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemky umiestnené v zastavanom území obce.

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
225	252/67	10	rodinný dom	1
1225	252/68	7	garáž	1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom ,

9 - Garáž

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBYpor.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hauer Georg r. [redacted] PSČ [redacted]

Dátum narodenia : [redacted]

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-309/2019, č.z.240/19

Titul nadobudnutia:

- V-4369/2017 Záložná zmluva vklad povolený dňa 27.06.2017 - č.z. 110/17

- V-4477/2017 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 04.07.2017 - č.z. 115/17

ČASŤ C Ľarchy

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. IČO:00151653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, V-4369/2017 - č.z. 110/17

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: ZSE Energia, a.s., Čulenova č. 6, Bratislava-Staré Mesto, IČO: 36677281 na základe exekučného príkazu č. 323EX 483/21 zo dňa 07.12.2021

Exekútor: úrad Galanta, Ing. Jozef Kapronczai, Z-12012/2021-č.z.126/21

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.01.2022. Kontrolné zameranie bolo vykonané dňa 10.01.2022 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery rodinného domu sú použité pre výpočet zastavanej plochy a následne výpočet technickej hodnoty rodinného domu. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 10.01.2022.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bolo predložené Kolaudačné rozhodnutie na rodinný dom, Kolaudačné rozhodnutie na garáž, pôdorys, situácia rodinného domu. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť kontrolne zameraná, porovnaná s predloženým pôdorysom a tvorí prílohu znaleckého posudku. Ohodnocované objekty sú v zlom, poškodenom a neudržiavanom stave.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Hauer Georg r. [redacted] nar. [redacted] bytom [redacted] PSČ [redacted] so spoluvlastníckym podielom 1/1. Ohodnocované nehnuteľnosti nadobudnuté: - Záložná zmluva vklad povolený dňa 27.06.2017 - č.z. 110/17, Kúpna zmluva vklad povolený dňa 04.07.2017 - č.z. 115/17

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV.č. 697, rodinný dom s.č. 225, postavený na pozemku parc.č. 252/67, garáž súp.č. 1225, postavená na pozemku parc.č. 252/68. Predmetom ohodnocovania sú aj pozemky parc.č. 252/16, 252/67, 252/68, evidovaná ako zastavané plochy a nádvoria, záhrady o výmere spolu 701m², v k.ú. Pataš, obec Pataš, okres Dunajská Streda..

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: ZSE Energia, a.s.,

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

Rodinný dom - súp.č. 225 postavený na parc.č. 252/67 v k.ú. Pataš

Garáž - súp.č. 1225, postavená na parc.č. 252/68 v k.ú. Pataš

Vonkajšie úpravy- vodovodná, elektrická, plynová a kanalizačná prípojka, spevnené plochy, ploty, žumpa,

Pozemky - pozemok parcela číslo 252/16, 252/67, 252/68 v k.ú. Pataš

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

- žiadne

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom -s.č. 225, parc.č. 252/67, Pataš, okr. Dunajská Streda

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp. č. 225 je postavený na pozemku parc. č. 252/67 v okrese Dunajská Streda, obec Pataš, vzdialenej cca 300m od centra obce. Ide o samostatne stojací prízemný objekt, bez podpivničenia, zastrešený valbovou strechou. Objekt je v zanedbanom stave a vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu. Jedná sa o rodinný dom, nakoľko viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie.

Dispozičné riešenie:

1.NP - 2x izba, vstupná hala, chodba, kuchyňa, komora, šatník.

Rodinný dom bol daný do užívania v roku 2011, napojený na inžinierske siete verejného vodovodu, plynu a verejného elektrického NN vedenia, splašková voda je odvádzaná do vlastnej betónovej žumpy.

Osadenie do terénu – podlaha prízemí je umiestnená cca 300mm nad upraveným terénom, založený na železobetónových základových pásoch s hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti

Zvislé konštrukcie obvodové murivo, hr. 400mm z pálených tehál so zateplením hr 150mm, nosné steny murované z tehál hr. 300mm, deliace priečky hr. 115mm. Vodorovné konštrukcie - strop je drevený trámový s rovným podhladom, zastrešenie valbovou strechou, krov drevený, strešná krytina pálená škridla, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu v čase šetrenia zdemontované.

Podlahy v obytných miestnostiach v čase šetrenia neboli v ostatných častiach domu podlaha z keramickej dlažby - poškodená. Okná a dvere v čase šetrenia neboli osadené – zdemontované. Povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementová omietka s náterom v čase šetrenia – poškodené, povrchová úprava vonkajších stien – fasáda omietky na báze umelých látok. V čase šetrenia sa tu nenachádzal kotel, ani

zásobníkový ohrievač, zdemontovaná kuchynská linka so spotrebičmi, v kúpeľni nebolo umývadlo s batériami, záchod. Elektroinštalácia svetelná a motorická, rozvádzač s automatickým istením. V čase šetrenia bol rodinný dom vo veľmi zlom stave.

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	2011	9,20*10,15+2,05*2,05	97,58	120/97,58=1,230

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	Pošk.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárníc	255	0	255,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
5	Dellace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	50	200,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vinovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	0	670,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	50	27,5
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	0,0
19	Okenné žalúzie			

	19.2 plastové	75	100	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	10	135,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocef. a vykurovacie panely	480	100	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	50	140,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	0,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	100	0,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svetlplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	7955		5707,5

znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	0	30,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	100	0,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.8 bm)	264	100	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	80	15,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	0,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	20	64,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	20	16,0

42	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
	Kozub			
44	42.2 s uzatvoreným ohniskom (2 ks)	400	80	80,0
	Vstavané skrine			
45	44.1 (1 ks)	35	100	0,0
	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	0,0
	Spolu	1639		220,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,840$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(7955 + 1639 * 1,230) / 30,1260$	$(5707,5 + 220 * 1,230) / 30,1260$	330,98	198,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2011	11	89	100	11,00	89,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$330,98 \text{ €/m}^2 * 97,58 \text{ m}^2 * 2,840 * 0,95$	87 137,38
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$198,44 \text{ €/m}^2 * 97,58 \text{ m}^2 * 2,840 * 0,95$	52 243,47
Technická hodnota	89,00% z 52 243,47	46 496,69

Miera poškodenia stavby: $(34 893,91\text{€} / 87 137,38\text{€}) * 100 \% = 40,04\%$

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž - súp.č. 1225, parc.č. 252/68, Pataš, okr. Dunajská Streda

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná garáž súp.č. 1225, postavená na pozemku parc.č.252/68, za rodinným domom vo dvore, bola daná do užívania v roku 2012. Ide o samostatne stojací objekt s napojením na elektrickú sieť, prízemný bez podpivničenia, zastrešený valbovou strechou s rovným podhľadom, s krytinou z pálenej škridle, klampiarske konštrukcie v čase šetrenia zdemontované. Objekt postavený na betónových základových pásoch s izoláciou, obvodové murivo – drevené nosné stĺpiky s murovanou výplňou, krov drevený, podlaha betónový poter. V čase šetrenia garážová brána zdemontovaná, vnútorné povrchy stien, vápenno cementové omietky – poškodené, povrchová úprava obvodového plášťa omietky na báze umelých látok. V čase šetrenia objekt v zlom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2012	6,35*6,20	39,37	18/39,37=0,457

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115	0	115,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675	0	675,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhľadom	360	0	360,0
5	Krov			
	5.1 väzníkové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680	0	680,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vinovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465	0	465,0
8	Klampiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	50	50,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.1 brizolit	480	0	480,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	5	175,8
14	Podlahy			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	5	175,8
	14.7 vodorovná izolácia	50	100	0,0
18	Elektroinštalácia			
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270	10	243,0
	Spolu	3565		3419,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.3 výklopné s pohľadovou plochou drevenou alebo hliníkovou (2 ks)	1070	0	1070,0
	Spolu	1070		1070,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cu} = 2,840$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(3565 + 1070 * 0,457) / 30,1260$	$(3419,5 + 1070 * 0,457) / 30,1260$	134,57	129,74

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2012	10	70	80	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$134,57 \text{ €/m}^2 * 39,37 \text{ m}^2 * 2,840 * 0,95$	14 294,06
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$129,74 \text{ €/m}^2 * 39,37 \text{ m}^2 * 2,840 * 0,95$	13 781,02
Technická hodnota	87,50% z 13 781,02	12 058,39

Miera poškodenia stavby: $(513,04\text{€} / 14\,294,06\text{€}) * 100\% = 3,59\%$ **2.3 PRÍSLUŠENSTVO****2.3.1 Uličný plot**

Uličný plot založený na betónových základoch, výplň murovaná z plotových tvární, kde boli osadené vráta a vrátka. V čase šetrenia chýbali vráta a vrátka.

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	24,40m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvární	34,16m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 24,40 m
 Pohľadová plocha výplne: $24,40 \times 1,40 = 34,16 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,840$
 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 [%]
Uličný plot	2011	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,40 \text{ m} \times 23,24 \text{ €/m} + 34,16 \text{ m}^2 \times 25,06 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 2,840 \times 0,95$	4 860,03
Technická hodnota	81,67 % z 4 860,03 €	3 969,19

2.3.2 Plot záhradný bočný

Záhradný bočný plot, zhotovený po dvoch stranách, zhotovený na betónových základoch, výplň murovaná z plotových tvární.

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	70,30m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvární	119,51m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: $33,80 + 36,50 = 70,30 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $70,30 \times 1,70 = 119,51 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,840$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný bočný	2011	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,30\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 119,51\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 2,840 * 0,95$	12 488,21
Technická hodnota	81,67 % z 12 488,21 €	10 199,12

2.3.3 Vodovodná prípojka

Prípojka vody vedená z verejného vodovodu do 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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,840$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2011	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,840 * 0,95$	839,55
Technická hodnota	78,00 % z 839,55 €	654,85

2.3.4 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 * 1,50 * 1,80 = 3,24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,840$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2011	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,840 * 0,95$	2 222,71
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 2 222,71 \text{ €}$	1 815,29

2.3.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka napojená na betónovú 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: 7,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,840$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2011	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,8 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,840 * 0,95$	597,24
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 597,24 \text{ €}$	465,85

2.3.6 Žumpa**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: $15,75 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,840$
 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	2011	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,75 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,840 * 0,95$	4 584,20
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 4 584,20 \text{ €}$	3 743,92

2.3.7 Plynová prípojka

Prípojka plynu vedená z verejných sietí do rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $6,50 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,840$
 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 [%]
Plynová prípojka	2011	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,840 * 0,95$	247,45
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 247,45 \text{ €}$	193,01

2.3.8 Elektrická prípojka

Elektrická prípojka zemná, vyhotovená v roku 2011.

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.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 8,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,840$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2011	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,8 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,840 * 0,95$	350,68
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 350,68 \text{ €}$	273,53

2.3.9 Spevnené plochy - zámková dlažba

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,50*18,50+28,20*0,50 = 78,85 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,840$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - zámková dlažba	2011	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$78,85 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,840 * 0,95$	3 108,09
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 3\,108,09 \text{ €}$	2 424,31

2.3.10 Spevnené plochy - betónové

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: $10,60*8,65+4,25*10,30 = 135,47 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,840$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - betónové	2011	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$135,47 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,840 * 0,95$	3 154,25
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 3\,154,25 \text{ €}$	2 460,32

2.3.11 Spevnené plochy - betónová dlažba

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $12,80 \cdot 2,00 + 7,50 \cdot 9,20 = 94,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,840$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - betónová dlažba	2011	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$94,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,840 \cdot 0,95$	1 863,18
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 1 863,18 \text{ €}$	1 453,28

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom -s.č. 225, parc.č. 252/67, Pataš, okr. Dunajská Streda	52 243,47	46 496,69
Garáž - súp.č. 1225, parc.č. 252/68, Pataš, okr. Dunajská Streda	13 781,02	12 058,39
Ploty		
Uličný plot	4 860,03	3 969,19
Plot záhradný bočný	12 488,21	10 199,12
Celkom za Ploty	17 348,24	14 168,31
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	839,55	654,85
Vodomerná šachta	2 222,71	1 815,29
Kanalizačná prípojka	597,24	465,85
Žumpa	4 584,20	3 743,92
Plynová prípojka	247,45	193,01
Elektrická prípojka	350,68	273,53
Spevnené plochy - zámková dlažba	3 108,09	2 424,31
Spevnené plochy - betónové	3 154,25	2 460,32
Spevnené plochy - betónová dlažba	1 863,18	1 453,28
Celkom za Vonkajšie úpravy	16 967,35	13 484,36
Celkom:	100 340,08	86 207,75

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pataš je obec na Slovensku v okrese Dunajská Streda v Trnavskom kraji s počtom obyvateľov do 1000. Leží v Podunajskej nížine v centrálnej časti Žitného ostrova. Autobusová doprava vo vzdialenosti 300m do okolitých miest a obcí, Dunajská Streda 16km, Veľký Meder 13km, Bratislava 64km. Občianska vybavenosť na úrovni malej obce, obecny úrad, materská a základná škola, obecna knižnica, ihrisko, kostol, predajňa potravín, pohostinstvá. Nehnuteľnosť vzdialená 300m od centra obce. Dopyt po nehnuteľnostiach je v rovnováhe. Obec napojená na verejný vodovod, elektrinu a plyn.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba je stavebno-technickým usporiadaním vhodná na projektovaný účel- na rodinné jednogeneračné bývanie, určený na celoročné bývanie, po rozsiahlej rekonštrukcii. Iné využitie sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nehnuteľnosť si vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu, nakoľko ide o poškodenú, neudržiavanú nehnuteľnosť. Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: ZSE Energia, a.s.,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,25.

Nehnuteľnosť bola v čase šetrenia v poškodenom, zanedbanom stave, vyžaduje si rozsiahlu okamžitú rekonštrukciu. Orientácia hlavných obytných miestností je na JV-JZ stranu. Pracovné možnosti obyvateľstva podľa zisťovania stavu je nezamestnanosť do 15%, konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti. Objekt je napojený na elektrickú, plynovú a vodovodnú prípojku, kanalizácia do žumpy.

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 _{PD}	Váha V _i	Výsledok K _{PD} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,250	13	3,25
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 nehnuteľností				

	nehnutelnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,025	8	0,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,138	6	0,83
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				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	konfliktné skupiny v okolí	IV.	0,138	6	0,83
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť 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	Obč. vybav. (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	Možnosť zmeny v zástavbe-územ. rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,138	20	2,76
	Spolu			180	51,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 51,84 / 180$	0,288
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 86\,207,75 \text{ €} * 0,288$	24 827,83 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Pataš, okr. Dunajská Streda

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 252/16, 252/67, 252/68, evidované na LV č. 697 v k.ú. Pataš, okres Dunajská Streda. Sú prístupné po verejnej komunikácii, pozemku parc.č. 252/12 - LV č. 365 vo vlastníctve obce Pataš. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce, vedené ako zastavané plochy a nádvoria, záhrada o výmere spolu 701 m². Na pozemku parc. č. 252/67 je umiestnený ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 225, na pozemku parc.č. 252/68 je postavená garáž súp.č. 1225. Pozemok parc.č. 252/16 tvorí záhradu, dvor ktorá je v neudržiavanom stave - smetisko. Pozemky sú napojené na elektrickú, plynovú a vodovodnú prípojku, kanalizácia do žumpy. Pozemky sú slnečné, osadené v rovinnom teréne, oplotené, okolitú zástavbu tvoria objekty podobných rodinných domov a v tesnej blízkosti sa nachádzajú konfliktné skupiny. Východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem 30% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava (66,39 EUR/m²), použila som aj ponížujúci faktor a to z dôvodu, že na pozemku vzniká smetisko a blízkosti sa nachádzajú konfliktné skupiny.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
252/16	záhrada	564	564,00	1/1	564,00
252/67	zastavané plochy a nádvoria	98	98,00	1/1	98,00
252/68	zastavané plochy a nádvoria	39	39,00	1/1	39,00
Spolu výmera					701,00

Obec:

Pataš

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 30,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 19,92 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, 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)	1,20
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_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,80$	1,0109
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 1,0109$	20,14 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 701,00 \text{ m}^2 * 20,14 \text{ €/m}^2$	14 118,14 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 252/16	11 358,96
parc. č. 252/67	1 973,72
parc. č. 252/68	785,46
Spolu:	14 118,14

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 225 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 252/67, garáž súp.č. 1225 postavenej na pozemku parc.č. 252/68 v k.ú. Pataš a pozemkov parc.č. 252/16, 252/67, 252/68, evidovaných na LV č. 697 v k.ú. Pataš, obec Pataš, okres Dunajská Streda

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.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA**Rekapitulácia:****Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 24 827,83 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 14 118,14 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom -s.č. 225, parc.č. 252/67, Pataš, okr. Dunajská Streda	13 391,05
Garáž - súp.č. 1225, parc.č. 252/68, Pataš, okr. Dunajská Streda	3 472,82

Ploty	
Uličný plot	1 143,13
Plot záhradný bočný	2 937,35
Spolu za Ploty	4 080,47
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	188,60
Vodomerná šachta	522,80
Kanalizačná prípojka	134,16
Žumpa	1 078,25
Plynová prípojka	55,59
Elektrická prípojka	78,78
Spevnené plochy - zámková dlažba	698,20
Spevnené plochy - betónové	708,57
Spevnené plochy - betónová dlažba	418,54
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 883,50
Spolu stavby	24 827,83
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Pataš, okr. Dunajská Streda - parc. č. 252/16 (564 m ²)	11 358,96
Pozemky - k.ú. Pataš, okr. Dunajská Streda - parc. č. 252/67 (98 m ²)	1 973,72
Pozemky - k.ú. Pataš, okr. Dunajská Streda - parc. č. 252/68 (39 m ²)	785,46
Spolu pozemky (701,00 m²)	14 118,14
Spolu VŠH	38 945,97
Zaokrúhlená VŠH spolu	38 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 38 900,00 €
Slovom: Tridsaťosemtisícdeväťsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: ZSE Energia, a.s.,



V Bratislave dňa 25.1.2022

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 697, k.ú. Pataš, obec Pataš, okres Dunajská Streda, zo dňa 05.01.2022 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Pataš, obec Pataš, okres Dunajská Streda, zo dňa 05.01.2022 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie na rodinný dom č.:499/2010-004, vydané obcou Pataš, zo dňa 09.02.2011 s právoplatnosťou zo dňa 11.02.2011 - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie na garáž č.:55/2012-004, vydané obcou Pataš, zo dňa 02.03.2012 s právoplatnosťou zo dňa 16.03.2012 - kópia
- Pôdorys a situácia rodinného domu súp.č. 225, Pataš, okr. Dunajská Streda
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.

Ing. Dagmar Jančovičová
 Kríková 16
 821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 14.12.2021

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:

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 697	Okres: Dunajská Streda Obec: Pataš Katastrálne územie: Pataš	Okresný úrad = katastrálny odbor: Dunajská Streda	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
252/16	Záhrada	564	
252/67	Zastavaná plocha a nádvorie	98	
252/68	Zastavaná plocha a nádvorie	39	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
225	252/67	Rodinný dom	10
1225	252/68	Garáž	7

Vlastníkmi predmetu dražby v podiele 1/1 sú:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Georg Hauer r. [redacted]
Sídlo, resp. bydlisko:	[redacted]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[redacted]

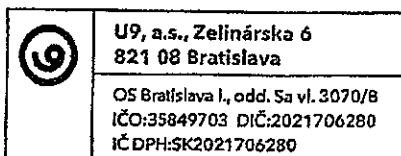
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 10.01.2022 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (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 adresy zp@u9.sk a david.harmaniak@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti

má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
Mgr. David Harmanik

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

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

Okres: Dunajská Streda
Obec: PATAŠ
Katastrálne územie: Pataš

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 05.01.2022
Čas vyhotovenia: 11:02:28

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 697

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
252/ 16	564	záhrada	4	1		, 501
252/ 67	98	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		, 501
252/ 68	39	zastavaná plocha a nádvorie	16	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

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

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
225	252/ 67	10	Rodinný dom		1
1225	252/ 68	7	garáž		1

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

3 Hauer Georg r.

PSČ

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-309/2019, č.z.240/19

Titul nadobudnutia

V-4369/2017 Záložná zmluva vklad povolený dňa 27.06.2017 - č.z. 110/17

Titul nadobudnutia

V-4477/2017 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 04.07.2017 - č.z. 115/17

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

3 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. IČO:00151653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, V-4369/2017 - č.z. 110/17

3 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: ZSE Energia, a.s., Čulenova č. 6, Bratislava-Staré Mesto, IČO: 36677281 na základe exekučného príkazu č. 323EX 483/21 zo dňa 07.12.2021 Exekútorový úrad Galanta, Ing. Jozef Kapronczal, Z-12012/2021-č.z.126/21

né údaje:

Bez zápisu.

poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Dunajská Streda

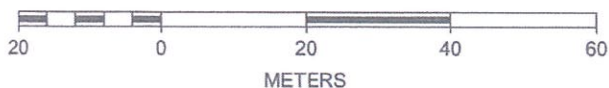
Obec: PATAŠ

Katastrálne územie: Pataš

streda 5. januára 2022 11:04



SCALE 1 : 1 000



OBEC PATAŠ
929 01 Obecný úrad Pataš č. 87
Č.t.: 031/554 22 24

Číslo : 499/2010-004

Pataš, 09.02.2011

	
Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť,	
dňa: 11. FEB. 2011	
Obec: Pataš	
Dňa: 11. FEB. 2011	Podpis:

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

Navrhovateľ: Kovács Zoltán,
bytom: Dunaiová Alžbeta rod.
bytom:

podali dňa 21.12.2011 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu " **Rodinný dom**" na pozemku parc. č. 252/16, 252/17, v katastrálnom území Pataš, obce Pataš, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Pataš dňa 18.10.2010 pod číslom 355/2010-003.

Obec Pataš, ako stavebný úrad príslušný podľa §117 zákona č.50/1976Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona a

povoľuje užívanie stavby

„Rodinný dom“

na pozemku parc. č. podľa SP:	252/16, 252/17
novovytvorená parcela podľa geometrického plánu:	252/67 (rodinný dom)
v katastrálnom území:	Pataš
obce:	Pataš

ktorá pozostáva :

- z jednopodlažného, nepodpivničeného rodinného domu, so šikmou strechou a bez obytného podkrovia
- z napojenia na sieť NN vedenia, na verejný plynovod a kanalizačnou prípojkou na izolovanú žumpu a vodovodnou prípojkou na verejný vodovod

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje nasledovné podmienky:

1. Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí.
2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania a pri zmene vlastníctva stavby odovzdať ju novému nadobúdateľovi.
3. Stavba „garáž“ nie je predmetom tohto kolaudačného konania. Uvedená stavba vyžaduje samostatné kolaudačné konanie.

O d ô v o d n e n i e

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 08.02.2011.

V konaní bolo zistené, že počas výstavby boli realizované zmeny, ktoré sú zakreslené v projekte skutočného vyhotovenia.

Po preskúmaní uskutočnenej zmeny stavebný úrad dospel k záveru, že uskutočnením zmeny nie sú ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona v znení neskorších predpisov uskutočnená zmena sa p o v o ľ u j e.

V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie a preto bolo užívanie stavby povolené.

P o u č e n i e

Podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na **Obecnom úrade Pataš č. 87.**

Toto rozhodnutie možno preskúmať príslušným súdom po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku a nadobudnutí právoplatnosti.

Žiadateľ uhradil bankovým prevodom v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. o poplatkoch, položky 62a) písm. a, za vydanie tohoto rozhodnutia správny poplatok v hodnote 23 € pokladničným blokom č. 823607 zo dňa 21.12.2010 do pokladne obce.



Eudovít Kiss
starosta obce

Doručí sa:

1. Kovács Zoltán,
2. Dunaiová Alžbeta,

Na vedomie:

3. Ing. Horváthová Monika,
4. Dudás Ladislav,
5. a/a – Obec Pataš
6. Katastrálny úrad, 929 01 Dunajská Streda, Agátová
7. a/a – Spoločný stavebný úrad Dunajská Streda

Vybavuje: **Ing. Orsolya Márkus**, Mestský úrad, Spoločný stavebný úrad
Prízemie č.dv. 118 č.t. 031/590 39 10

OBEC PATAŠ
929 01 Obecný úrad Pataš č. 87
Č.t.: 031/554 22 24

Číslo : 55/2012-004

Pataš, 02.03.2012

	
Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť	
dňa: ..1.6. MAR. 2012	
Obec: ..PATAŠ	
Dňa: ..1.6. MAR. 2012	Podpis: ..

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

Navrhovateľ: **Kovács Zoltán.**
bytom: ..
 Dunaiová Alžbeta rod.
bytom: ..

podali dňa 21.12.2011 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Garáž“ na pozemku parc. č. 252/16, 252/17, v katastrálnom území Pataš, obce Pataš, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Pataš dňa 18.10.2010 pod číslom 355/2010-003.

Obec Pataš, ako stavebný úrad príslušný podľa §117 zákona č.50/1976Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona a

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

„G a r á ž“

na pozemku parc. č. podľa SP:	252/16, 252/17
novovytvorená parcela podľa geometrického plánu :	252/68 (garáž)
v katastrálnom území :	Pataš
obce:	Pataš

ktorá pozostáva :

- z garáže, nepodpivničeného so šikmou strechou, z napojenia objektu na NN vedenia

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje nasledovné podmienky:

1. Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí.
2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu, skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania a pri zmene vlastníctva stavby odovzdať ju novému nadobúdateľovi.

O d ô v o d n e n i e

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 21.02.2012.

V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie a preto bolo užívanie stavby povolené.

Žiadateľ uhradil bankovým prevodom v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. o poplatkoch, položky 62a) písm. a, za vydanie tohoto rozhodnutia správny poplatok v hodnote 23 € pokladničným blokom č. 40837 zo dňa 27.01.2012 do pokladne obce.

P o u č e n i e

Podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na **Obecnom úrade Pataš č. 87**.

Toto rozhodnutie možno preskúmať príslušným súdom po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku a nadobudnutí právoplatnosti.



Eudovít Kiss
starosta obce

Doručí sa:

1. Kovács Zoltán,
2. Dunaiová Alžbeta,

Na vedomie:

3. Ing. Horváthová Monika,
4. Dudás Ladislav,
5. a/a – Obec Pataš
6. Katastrálny úrad, 929 01 Dunajská Streda, Agátová
7. a/a – Spoločný stavebný úrad Dunajská Streda

Vybavuje : **Ing. Orsolya Márkus**, Spoločný stavebný úrad, Mestský úrad Dunajská Streda
Hlavná 50/16, Prízemie č.dv. 118 č.t: 031/590 39 10

This architectural floor plan shows a building layout with various rooms and dimensions. The overall dimensions are 40000 units by 9000 units. The plan includes rooms numbered 1 through 9, along with a large open area labeled '6'. Dimensions are provided for each room and the overall building footprint. The plan also shows a central corridor and a staircase area.

Room Dimensions (Approximate):

- Room 1: 3200 x 2700
- Room 2: 3200 x 2700
- Room 3: 3200 x 2700
- Room 4: 3200 x 2700
- Room 5: 4800 x 4750
- Room 6: 4300 x 3500
- Room 7: 3200 x 2700
- Room 8: 3200 x 2700
- Room 9: 3200 x 2700

Overall Dimensions:

- Overall Width: 40000
- Overall Depth: 9000



RODINNÝ DOM s. č. 225

GARÁŽ s. č. 1225

k. ú. Pataš

ZAMERANIE SKUTKOVÉHO STAVU

ZO DŇA 04.04.2017

Ing. JuraĹ KÖBÖL

6200

GARÁŽ
s. č. 1225
2012

spevnené plochy –
monolitický betón

9220

2030

ŠATNÍK

KÚPEĽŇA S WC

IZBA

RODINNÝ DOM
s. č. 225
2011

VSTUPNÁ HALA

OBÝVACIA IZBA

KOMORA

KUCHYŇA

4050

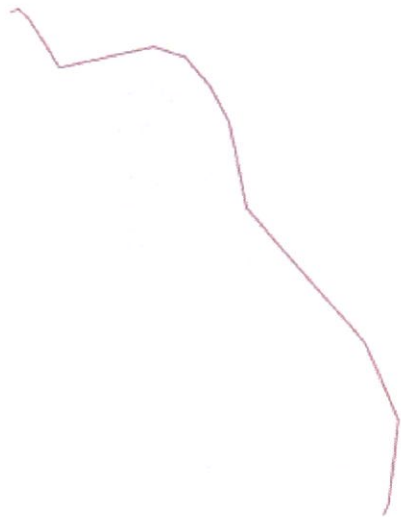
2050

4050

spevnené plochy –
zámková dlažba

spevnené plochy – dlaždice

predný plot – hranica pozemku



1427

Čiližský potok

Erdősz

Kultúrny dom

ZŠ s materskou
škólou s VJM

Pataš

Obecný Úrad Pataš

Freeband

Futbalové ihrisko

1394

Google

Fotodokumentácia

Rodinný dom – súp.č. 225, Pataš, okr. Dunajská Streda, zo dňa 10.01.2022



Pohľad na rodinný dom z južnej strany



Pohľad na rodinný dom z východnej strany



Pozemok parc.č. 252/16 – dvor



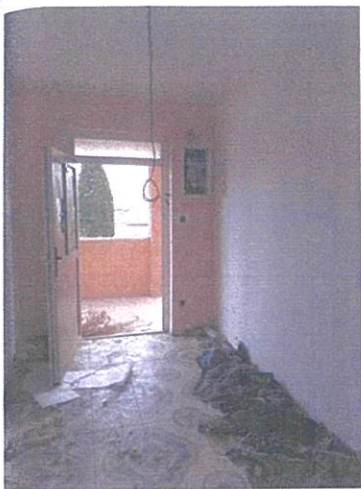
Vstup do domu



Garáž



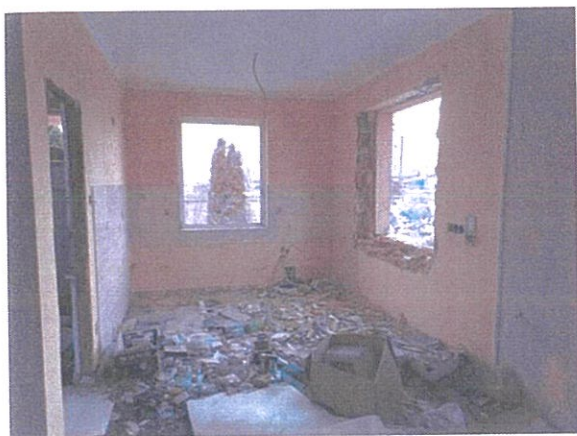
Pozemok parc.č. 252/16 – záhrada



Vstupná hala



Predpríprava na krb



Kuchyňa s obývacou miestnosťou



Izba



Komora



Kúpeľňa spolu s WC

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvi Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 4/2022.

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

.....
Ing. Dagmar Jančovičová

