

Znalec : Ing. Imrich Mészáros, Dlhá 309/25, 946 03 Kolárovo
tel.: 0905 278 587
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty
nehnuteľností

Evidenčné číslo : 912281

Zadávateľ : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : objednávka zo dňa 11.01.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 22/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 748 na pozemku s parc. č. 311, pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, na účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 38 (tridsaťosem) - (z toho 12 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 (päť)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 11.01.2023 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 674 pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda:

- rodinného domu so súp. č. 748 na pozemku s parc. č. 311
- pozemku s parc. č. 311

2. Účel znaleckého posudku:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 03.02.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.02.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a.) Dodané zadávateľom:

- scan kolaudačného rozhodnutia stavby rodinného domu, vydané Obvodným úradom životného prostredia v Šamoríne, č. 21-4/529/91 zo dňa 21.11.1991
- scan pôdorysov podlaží rodinného domu

b.) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 674, zo dňa 27.02.2023, pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností
- Informatívna kópia z mapy na parcelu 311, zo dňa 27.02.2023, pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavieb, tvoriacich predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 4. Q roku 2022 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.topreality.sk; www.reality.sk;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 65/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Zákon č. 162/1996 Z. z. 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 výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov)
- Opatrenie Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Vyhláška č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina 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.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) [\text{€}],$$

kde

M - počet merných jednotiek, m² zastavanej plochy (rozostavaný rodinný dom), m dĺžky (inžinierske siete)

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre ohodnocovaný objekt vrátane príslušenstva (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline ISBN 80-7100-827-3

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrtroku 2022 publikované na stránkach USI ŽU Žilina.

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vzhľadom na použitý katalóg („Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ Žilinská univerzita, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3) sa východisková hodnota vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží rodinného domu. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedeného katalógu t.j. k_V je zohľadnený pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa.

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby.

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu na m² zastavanej plochy nevstupuje do výpočtu.

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy je súčasťou tvorby rozpočtového ukazovateľa.

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

- Nedokončené stavby - rozumejú sa rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou ešte nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

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 4. štvrtrok 2022.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- nie sú

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Výpočet všeobecnej hodnoty stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku nemal znalec k dispozícii pre daný typ nehnuteľnosti dostatok preskúmateľných a hodnoverných podkladov (prevod a prechod) pre porovnávanie (rodinné domy s obdobným vybavením v mieste). V čase vykonania znaleckého posudku v obci Zlaté Klasy, v okrese Dunajská Streda - vychádzajúc z výsledkov internetového hľadania - bol ponúkaný jeden, ktorý ale nebol porovnateľný s predmetom znaleckého posudku. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej 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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku nemal znalec k dispozícii dostatok preskúmateľných a hodnoverných podkladov prevodu alebo prechodu pre porovnanie. Výnosová hodnota pozemkov v posudku nie je uvažovaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú pozemky bez možnosti dosahovania výnosu formou ich prenájmu.

Všeobecná hodnota pozemkov v znaleckom posudku je stanovená preto len metódou polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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:

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

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

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = OZ/k \text{ [€]}$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok], k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 674 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 27.02.2023, pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
311	316	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 748 evidovanej na pozemku parcelné číslo 311							
Iné údaje: Bez zápisu							

Počet parciel: 1

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
748	311	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Počet stavieb: 1

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Horváth Ľudovít r. , , PSČ , SR, Dátum narodenia: (	1/1
	Titul nadobudnutia	
	V-5841/2017 Darovacia zmluva vklad povolený dňa 14.08.2017 - č. z. 354/2017 V-6489/2017 Záložná zmluva vklad povolený dňa 22.09.2017 - č. z. 432/2017 Z 9937/2022 zmluva o postúpení pohľadávok - č.z.550/2022	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko,s.r.o., so sídlom: Paštúnska 5, 851 02 Bratislava (pôv.Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava), IČO:36854140 formou dobrovoľnej dražby, P-501/2020 -č.z.336/20, č.z.550/2022	-
	P-418/2021 Oznámenie o dražbe ZN. 59/2021 (navrhovateľ dražby: EOS KSI Slovensko,s.r.o., so sídlom: Paštúnska 5, 851 02 Bratislava (pôv.Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO:36854140) - č.z. 188/2021, č.z.550/2022	-
	P-787/2021 Osvedčenie o priebehu dražby (neúspešná dražba) - č.z. 332/2021	-

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., so sídlom: Paštúnska 5, 851 02 Bratislava (pôv. Československá obchodná banka a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36854140), na pozemok registra CKN parc. č. 311 a na rodinný dom sč. 748 na pč. 311, V-6489/2017 - č.z. 432/2017, č.z. 550/2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: KRUK Česká a Slovenská republika, s.r.o., Československé armády 954/7, 500 03 Hradec Králové, IČO: 24785199 zast. Advokátska kancelária Gallo, s.r.o., Jilemnického 4012/30, 03601 Martin, IČO: 36715352 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. 72EX 636/19 zo dňa 10.12.2019, Exekútorský úrad Trnava, JUDr. Peter Juhás-súdny exekútor, Z-9331/2019-č.z. 474/19

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 03.02.2023, za účasti znalca, zástupcu objednávateľa a vlastníka nehnuteľností. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 03.02.2023.

d.) Technická dokumentácia:

Zadávateľom znaleckého posudku bola dodaná projektová dokumentácia rodinného domu. Skutkový stav hodnotenej nehnuteľnosti vrátane dispozície bol zistený meraním a obhliadkou na tvare miesta a nákresy sú uvedené v prílohe posudku. Zadávateľ zabezpečil adekvátny doklad preukázajúc vek stavby - kolaudačné rozhodnutie. Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty stavby tvoriaci predmet znaleckého posudku, budem vychádzať z výsledkov miestnej obhliadky.

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

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 03.02.2023, ako aj následné porovnanie predloženej právnej a technickej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní boli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom.

Predmet znaleckého posudku tvorí stavba rodinného domu so súp. č. 748 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 311, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností, ako i zakreslený na kópii z katastrálnej mapy.

Technická dokumentácia nehnuteľnosti - rodinného domu - objednávateľom bola predložená; pri stanovení všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 748 budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté prevodom.

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

- rodinný dom so súp. č. 748 na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice
- plot uličný a bočný na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice
- studňa narážaná na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice
- vonkajšie úpravy na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice:
 - vodovodná prípojka
 - vodomerná šachta
 - kanalizačná prípojka
 - žumpa
 - spevnené plochy
 - vonkajšie schody
 - oporný múr
 - elektrická prípojka
- pozemok s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice

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

- nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom so súp. č. 748 na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1991	9,92*9,97	98,9	120/98,9=1,213
1. NP	1991	9,92*9,97	98,9	120/98,9=1,213
1. Podkrovie	1991	7,70*9,97	76,77	120/76,77=1,563

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735	735
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	-	760
8	Krovy			
	8.3 väzníkové sedlové, manzardové	-	575	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	-	800	-
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55	-
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	-	25	25
14	Fasádne omietky			

	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	130
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	-	-	50
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	180	-
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	135
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	-	355
	22.7 keramické dlažby	-	180	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	-
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	155	155
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55	-
	Spolu	5355	6435	3915

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.6 drevené zvlakové (1 ks)	40	-	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	10	10	-
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.8 bm)	-	209	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10	-
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35	-
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40	-
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80	-

	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30	-
	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		205	1049

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5355 + 205 * 1,213)/30,1260$	186,01
1. NP	$(6435 + 1049 * 1,213)/30,1260$	255,84
1. Podkrovie	$(3915 + 0 * 1,563)/30,1260$	129,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1991	32	68	100	32,00	68,00
1. NP	1991	32	68	100	32,00	68,00
1. Podkrovie	1991	32	68	100	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1991		
Východisková hodnota	$186,01 \text{ €/m}^2 * 98,90 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	59 630,06
Technická hodnota	$68,00\% \text{ z } 59 630,06$	40 548,44
1. NP z roku 1991		
Východisková hodnota	$255,84 \text{ €/m}^2 * 98,90 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	82 015,77
Technická hodnota	$68,00\% \text{ z } 82 015,77$	55 770,72
1. Podkrovie z roku 1991		
Východisková hodnota	$129,95 \text{ €/m}^2 * 76,77 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	32 337,05
Technická hodnota	$68,00\% \text{ z } 32 337,05$	21 989,19

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	59 630,06	40 548,44
1. nadzemné podlažie	82 015,77	55 770,72
1. podkrovné podlažie	32 337,05	21 989,19
Spolu	173 982,88	118 308,35

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice

Plot uličný v celkovej dĺžke 18,0 m bol postavený a je užívaný od roku 1991 - podľa vyjadrenia vlastníka stavby, ako aj odborného odhadu. Nachádza sa na hranici pozemkov s parc. č. 311 a susedného pozemku s parc. č. 313 (verejné priestranstvo - ulica Obchodná). Betónový základ je vyhotovený po celej dĺžke. Vlastné teleso plotu je vyhotovené z betónových prefa prvkov, výšky 1,10 m. V tomto oplotení budem uvažovať aj plotové vrátka a vráta z kovových profilov.

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	18,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	19,80m ²	545	18,09 €/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: 18,00 m
Plošná plocha výplne: 18,00*1,10 = 19,80 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	1991	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,00m * 53,98 €/m + 19,80m^2 * 18,09 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,412 * 0,95$	5 536,51
Technická hodnota	36,00 % z 5 536,51 €	1 993,14

2.2.2 Plot bočný na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice

Plot bočný v celkovej dĺžke 15,00 m bol postavený a je užívaný od roku 2020 - podľa vyjadrenia vlastníka stavby, ako aj odborného odhadu. Nachádza sa na hranici pozemkov s parc. č. 311 a susedného pozemku s parc. č. 306. Betónový základ je vyhotovený okolo prefa betónových stĺpikov. Vlastné teleso plotu je vyhotovené z prefa dosiek, osadených medzi betónové stĺpiky. Výška výplne plotu je 2,00 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	15,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	30,00m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 15,00 m
Plošná plocha výplne: 15,00*2,00 = 30,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	2020	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,00m * 5,64 €/m + 30,00m^2 * 18,09 €/m^2) * 3,412 * 0,95$	2 033,33
Technická hodnota	94,00 % z 2 033,33 €	1 911,33

2.2.3 Studňa narážaná na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice

Studňa narážaná sa nachádza vo dvore, na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice. Má hĺbku 8,00 m, s priemerom 0,63 m, osadeným elektrickým čerpadlo. Užívaná je od roku 1991.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
Hĺbka: 8 m
Priemer: 63 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa narážaná na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	1991	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} * 8\text{m} + 320,65 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,412 * 0,95$	2 584,34
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 2\,584,34 \text{ €}$	930,36

2.2.4 Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice

Vodovodná prípojka je užívaná od roku 1991, vyhotovená z rúr rPe DN 25x3,4. Zásobuje pitnou vodou rodinný dom z verejného vodovodu. Meranie spotreby vody vodomernou šachtou za uličným oplotením.

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 navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,70 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	1991	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,7 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	497,60
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 497,60 \text{ €}$	179,14

2.2.5 Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice

Vodomerná šachta prefa PVC s oceľovým poklopom je umiestnená na pozemku s parc. č. 311 - vo dvore, za uličným oplotením. Je užívaná od roku 1991. Služí na meranie vody z verejného vodovodu, spolu s výbavou na meranie a s armatúrami (typu MNQN1 a uzatváracími armatúrami).

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: $1,20 \cdot 1,20 \cdot 1,40 = 2,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
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 na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	1991	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,02 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,412 \cdot 0,95$	1 664,87
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 1\,664,87 \text{ €}$	599,35

2.2.6 Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice

Kanalizačná prípojka - gravitačná - bude odvádzať splaškové vody z rodinného domu do izolovanej žumpy. Bola postavená a je užívaná do roku 1991.

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: 4,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
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 na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	1991	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	367,96
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 367,96 \text{ €}$	132,47

2.2.7 Žumpa na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice

Žumpa je izolovaná, monolitická, slúži na prechodné uskladnenie splaškových vôd z rodinného domu. Bola postavená v roku 1990, užívaná je do roku 1991.

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: $18,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	1991	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 0,95$	6 294,28
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 6 294,28 \text{ €}$	2 265,94

2.2.8 Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice

Spevnené plochy sú vyhotovené z monolitického betónu hr. 0,10 m. Sú to plochy pred rodinným domom. Vyhotovené a užívané od roku 1991.

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: $3,50*1,20+3,50*3,50 = 16,45 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
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 na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	1991	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,45 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,412 * 0,95$	460,16
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 460,16 \text{ €}$	165,66

2.2.9 Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice

Vonkajšie schody sú železobetónové na nosníkoch, s povrchom nástupníc z keramickej dlažby. Užívané sú spolu s rodinným domom od roku 1991.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $6*1,20+5*1,00 = 12,2 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	1991	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,2 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 3,412 * 0,95$	997,72
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 997,72 \text{ €}$	359,18

2.2.10 Oporný múr na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice

Oporný múr je železobetónový monolitický, prístup do pivnice. Užívaný je spolu s rodinným domom od roku 1991.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $(3,00 * 2,50 * 0,15) * 2 = 2,25 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
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 [%]
Oporný múr na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	1991	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,25 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 0,95$	314,70
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 314,70 \text{ €}$	113,29

2.2.11 Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice

Napojenie rodinného domu na sekundárny NN elektrický rozvod je pomocou káblovej vzdušnej prípojky od vonkajšieho pouličného NN rozvodu cez prípojkovú skriňu po elektromerový rozvádzač umiestnený na hranici stavebného pozemku, v telese uličného oplotenia. Hlavný rozvádzač rodinného domu je umiestnený v predsieni. Je napojený z elektromerového rozvádzača zemným káblom NAYY-JNS 4x16 mm² celkovej dĺžky 8,00 m. Predmetná prípojka bola vybudovaná v roku 1990, užívaná je od roku 1991.

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.q) káblková prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 €/bm
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
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 na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	1991	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 3,412 * 0,95$	335,81
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 335,81 \text{ €}$	120,89

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom so súp. č. 748 na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	173 982,88	118 308,35
Ploty		
Plot uličný na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	5 536,51	1 993,14
Plot bočný na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	2 033,33	1 911,33
Studňa narážaná na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	2 584,34	930,36
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	497,60	179,14
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	1 664,87	599,35
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	367,96	132,47
Žumpa na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	6 294,28	2 265,94
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	460,16	165,66
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	997,72	359,18
Oporný múr na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	314,70	113,29
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	335,81	120,89
Celkom:	195 070,16	127 079,10

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom so súp. č. 748 sa nachádza v obci Zlaté Klasy, na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice, okres Dunajská Streda (vzdialenosť od centra obce je 0,80 km, od okresného mesta Dunajská Streda je cca 24,40 km, od hlavného mesta SR Bratislavy je na 37,20 km). Rodinný dom je samostatne stojaci objekt - dom, s dvorom a výborným dispozičným riešením. Nachádza sa medzi stavbami rodinných domov so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 5000 (3613), mimo obchodného centra a hlavných ulíc obce, v obytnej časti. Je prístupný z verejného priestranstva s parc. č. 313 - pozemok je vo vlastníctve obce Zlaté Klasy, vedený na liste vlastníctva č. 832.

V čase vykonania posudku dopyt po obdobných nehnuteľnostiach ako sú ohodnocované nehnuteľnosti v danej lokalite je nižší v porovnaní s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľnosti je primeraný veku stavby; nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v okolí je na bývanie - rodinné domy. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na jej cenu, typ nehnuteľnosti je priaznivý - dom s dvorom. Pracovné príležitosti v okolí sú v čase vykonania posudku dostatočné, nezamestnanosť do 5% (2,83%). Z príslušenstiev nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierska sieť: verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod, rozvod elektriny. Komunikačný systém v okolí rodinného domu: autobus. Pred budovou rodinného domu je možnosť parkovania na okraji miestnej komunikácie. Konfigurácia terénu je rovinná. Hustota obyvateľstva je priemerná v mieste stavby. Orientácia nehnuteľnosti (hlavných miestností) je južné-juhovýchodné. Obec Zlaté Klasy je obec s počtom obyvateľov do 5000, nachádza sa tu obchod s potravinami a rozličným tovarom; lekáreň a zdravotnícke zariadenie, pošta; kultúrne stredisko, športové zariadenia, reštaurácie; obecný úrad. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je les a vodná nádrž vo vzdialenosti do 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy rodinného domu životné prostredie je rušené len bežným hlukom a prachom od dopravy. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán obce neuvažuje so zmenou územia. Možnosť ďalšieho rozšírenia nie je žiadna. Nehnuteľnosť je bez výnosu.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť rodinný dom so súp. č. 748 je užívaný a účel, za ktorým bol aj povolený a postavený, t.j. výlučne na bývanie. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený rodinný dom, je predurčený na celoročné bývanie. Je to nehnuteľnosť bez výnosu. Bol nadobudnutý prevodom.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 674 zo dňa 27.02.2023 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená taká ťarcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľností. Je ale zriadené:

- Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s. r. o., so sídlom Paštúnska 5, 851 02 Bratislava (pôvodne Československá obchodná banka a. s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36854140), na pozemok registra CKN parc. č. 311 a na rodinný dom so súp. č. 748 na parc. č. 311, V6489/2017 - č. z. 432/2017, č. z. 550/2022.
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky KRUK Česká a Slovenská republika, s. r. o., Československé armády 954/7, 500 03 Hradec Králové, IČO: 24785199 v zastúpení Advokátska kancelária Gallo, s. r. o., Jilemnického 4012/30, 03601 Martin, IČO: 36715352 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. 72EX 636/19 zo dňa 10.12.2019, Exekútorský úrad Trnava, JUDr. Peter Juhás-súdny exekútor, Z - 9331/2019 - č. z. 474/19.

V danej lokalite boli zistené iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností - nachádza sa tu silná komunita neprispôsobivých občanov.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Rodinný dom so súp. č. 748 na pozemku s parc. č. 311 s príslušenstvom sa nachádza v obci Zlaté Klasy, v obytnej zóne obce, v obytnej polohe, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania v dobrej polohe. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je v rovnováhe v porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu (blízkosť okresného mesta Dunajská Streda ako i Bratislavy), typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažovaná s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie (predajnosti) vo výške 0,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,29
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,200	5	6,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,330	7	2,31
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,330	10	3,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	8	4,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,330	20	6,60
	Spolu			180	161,76

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 161,76 / 180$	0,899
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 127\,079,10 \text{ €} * 0,899$	114 244,11 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Pozemok s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice, je vedený na liste vlastníctva č. 674 ako zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 316 m².

Pozemok leží v zastavanom území obce Zlaté Klasy, ktoré má počet obyvateľov do 5000, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo obchodného centra obce, v obytnej časti. Je rovinatého charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí, nachádzajúcich v blízkosti pozemkov. Na pozemku s parc. č. 311 sa nachádza stavba rodinného domu so súp. č. 748. Vzhľadom na polohu pozemku, záujem o kúpu okolitých pozemkov, sa jedná o pozemok so zvýšeným záujmom o kúpu. Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú cenu pozemku. Východiskovú hodnotu pozemkov som určil z východiskovej hodnoty v hlavnom meste Bratislava (percentuálne upravenej), s prihliadnutím na trhovú hodnotu pozemkov v lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
311	zastavaná plocha a nádvorie	316,00	1/1	316,00

Obec:

Rastislavice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 33,20 \text{ €/m}^2$

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	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95
k_p 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_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 0,80$	0,8803
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 33,20 \text{ €/m}^2 * 0,8803$	29,23 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 311	$316,00 \text{ m}^2 * 29,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 236,68
Spolu		9 236,68

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností rodinného domu so súp. č. 748 na pozemku s parc. č. 311, pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom so súp. č. 748 na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	106 359,21
Ploty	
Plot uličný na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	1 791,83
Plot bočný na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	1 718,29
Studňa narážaná na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	836,39
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	161,05
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	538,82
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	119,09
Žumpa na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	2 037,08
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	148,93
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	322,90
Oporný múr na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	101,85
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 311 v kat. ú. Rastice	108,68
Spolu stavby	114 244,11
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 311 (316 m ²)	9 236,68
Všeobecná hodnota celkom	123 480,79
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	123 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťtritisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Je zriadené:

- Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s. r. o., so sídlom Paštúnska 5, 851 02 Bratislava (pôvodne Československá obchodná banka a. s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36854140), na pozemok registra CKN parc. č. 311 a na rodinný dom so súp. č. 748 na parc. č. 311, V6489/2017 - č. z. 432/2017, č. z. 550/2022.
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky KRUK Česká a Slovenská republika, s. r. o., Československé armády 954/7, 500 03 Hradec Králové, IČO: 24785199 v zastúpení Advokátska kancelária Gallo, s. r. o., Jilemnického 4012/30, 03601 Martin, IČO: 36715352 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. 72EX 636/19 zo dňa 10.12.2019, Exekútorský úrad Trnava, JUDr. Peter Juhás-súdny exekútor, Z - 9331/2019 - č. z. 474/19.

V Kolárove, dňa 27.02.2023



Ing. Imrich Mészáros

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 11.01.2023 (2 strany)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 674, zo dňa 27.02.2023, pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností (3 strany)
3. Informatívna kópia z mapy na parcelu 311, zo dňa 27.02.2023, pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností (1 strana)
4. Kolaudačné rozhodnutie stavby rodinného domu, vydané Obvodným úradom životného prostredia v Šamoríne, č. 21-4/529/91 zo dňa 21.11.1991 (1 strana)
5. Pôdorys 1. PP rodinného domu (1 strana)
6. Pôdorys 1. NP rodinného domu (1 strana)
7. Pôdorys podkrovia rodinného domu (1 strana)
8. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností (2 strany)

Ing. Imrich Mészáros
Dlhá 25
946 03 Kolárovo

V Bratislave, dňa 31.01.2023

Vec: Objednávka znaleckého posudku – doobhliadnutie

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) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad, katastrálny odbor	Obec:	Katastrálne územie:
674	Dunajská Streda	Zlaté Klasy	Rastice

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera
311	Zastavaná plocha a nádvorie	316

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/druh stavby
748	311	rodinný dom/10

Spoluvlastnícky podiel: 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko/Obchodné meno:	Ludovít Horváth, r.
Trvalý pobyt/sídlo:	(podľa LV)
Dátum narodenia alebo rodné číslo/IČO:	

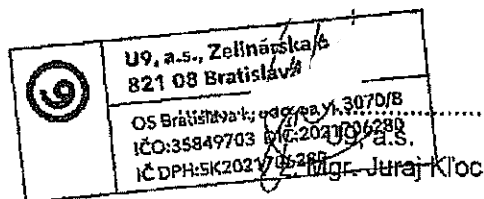
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 03.02.2023 o 16:00 hod.

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 juraj.kloc@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



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201 Dunajská Streda
Obec : 502022 Zlaté Klasy
Katastrálne územie : 873390 Rastice

Dátum vyhotovenia : 27.2.2023
Čas vyhotovenia : 19:00:07
Údaje platné k : 24.2.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 674

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
311	316	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 748 evidovanej na pozemku parcelné číslo 311							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
748	311	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Horváth Ľudovít r. , PSČ , SR, Dátum narodenia: Titul nadobudnutia V-5841/2017 Darovacia zmluva vklad povolený dňa 14.08.2017 - č. z. 354/2017 V-6489/2017 Záložná zmluva vklad povolený dňa 22.09.2017 - č. z. 432/2017 Z 9937/2022 zmluva o postúpení pohľadávok - č.z.550/2022 Iné údaje Bez zápisu. Poznámky Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko,s.r.o., so sídlom: Paštúnska 5, 851 02 Bratislava (pôv.Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava), IČO:36854140 formou dobrovoľnej dražby, P-501/2020 -č.z.336/20, č.z.550/2022 P-418/2021 Oznámenie o dražbe ZN. 59/2021 (navrhovateľ dražby: EOS KSI Slovensko,s.r.o., so sídlom: Paštúnska 5, 851 02 Bratislava (pôv.Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO:36854140) - č.z. 188/2021, č.z.550/2022 P-787/2021 Osvedčenie o priebehu dražby (neúspešná dražba) - č.z. 332/2021	1/1 - - -

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

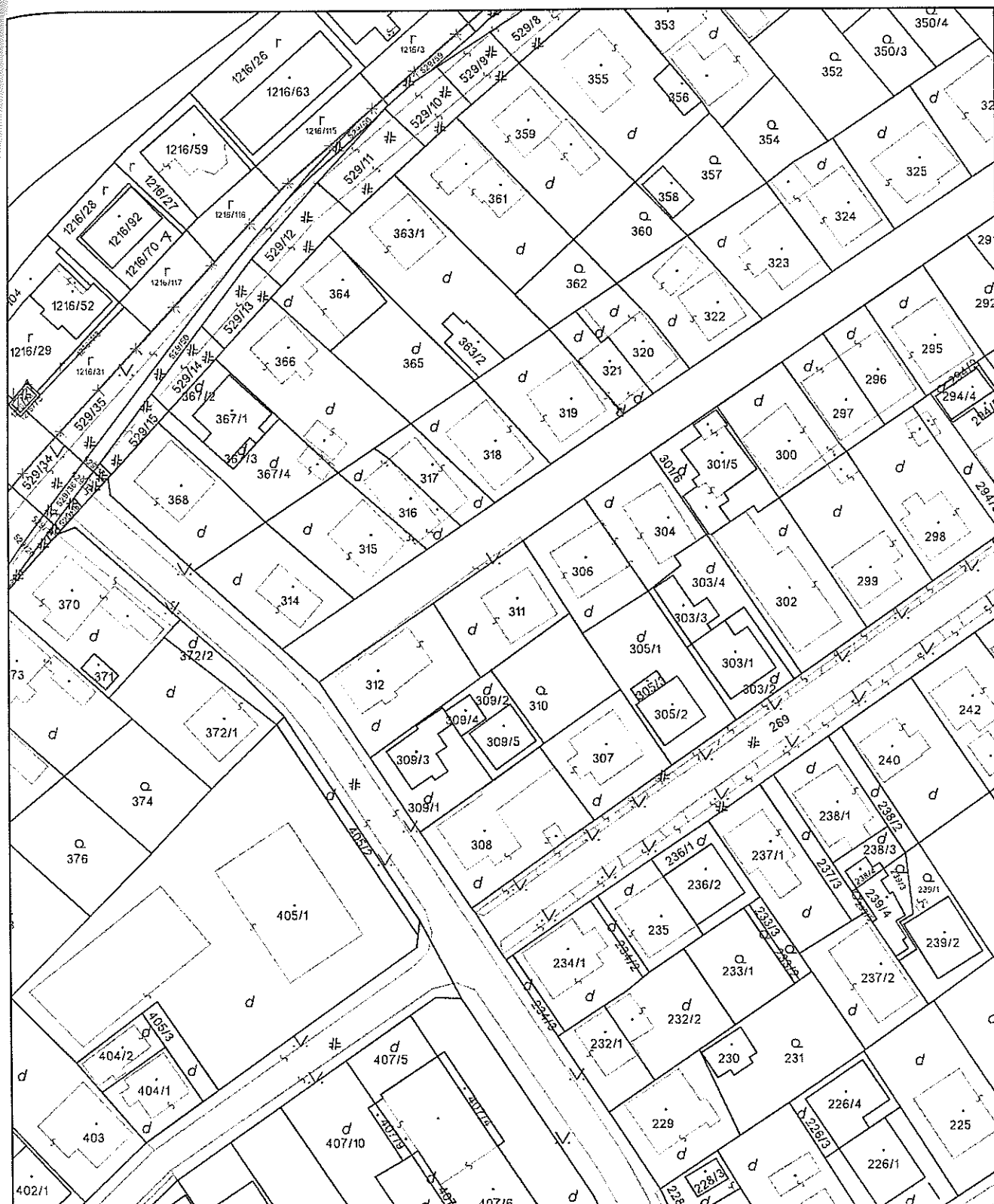
Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
----------------	--	----------------------------------

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., so sídlom: Paštúnka 5, 851 02 Bratislava (pôv. Československá obchodná banka a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36854140), na pozemok registra CKN parc. č. 311 a na rodinný dom sč. 748 na pč. 311, V-6489/2017 - č.z. 432/2017, č.z. 550/2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: KRUK Česká a Slovenská republika, s.r.o., Československé armády 954/7, 500 03 Hradec Králové, IČO: 24785199 zast. Advokátska kancelária Gallo, s.r.o., Jilemnického 4012/30, 03601 Martin, IČO: 36715352 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. 72EX 636/19 zo dňa 10.12.2019, Exekútorický úrad Trnava, JUDr. Peter Juhás-súdny exekútor, Z-9331/2019-č.z.474/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Dunajská Streda	Zlaté Klasy	Rastice
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 311		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	27.2.2023 19:02:20	Bez autorizácie	
Údaje platné k	24.2.2023 18:00:00		

OBVODNÝ ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

oblasť územného rozvoja a ústrednej administrácie

č. 1. 28-4/525/73 Štatistika dňa 27.11.1991

Daniela Bajza a manželka Angela

Príj. číslo	28-4/525/73
Dátum prijatia	27.11.1991
Príj. číslo	28-4/525/73
Dátum prijatia	27.11.1991

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Manela Bajza a manželka Angela

Príj. číslo 28-4/525/73, dňa 27.11.1991, rozhodnutie o výstavbe objektu, ktorý bude slúžiť na účely...

Príj. číslo 28-4/525/73, dňa 27.11.1991, rozhodnutie o výstavbe objektu, ktorý bude slúžiť na účely...

Príj. číslo 28-4/525/73, dňa 27.11.1991, rozhodnutie o výstavbe objektu, ktorý bude slúžiť na účely...

Príj. číslo 28-4/525/73, dňa 27.11.1991, rozhodnutie o výstavbe objektu, ktorý bude slúžiť na účely...

Príloha: Príloha rozhodnutia nie je súčasťou podaných žiadostí prostredníctvom Tuku rozhodnutie je preskúmané súdom

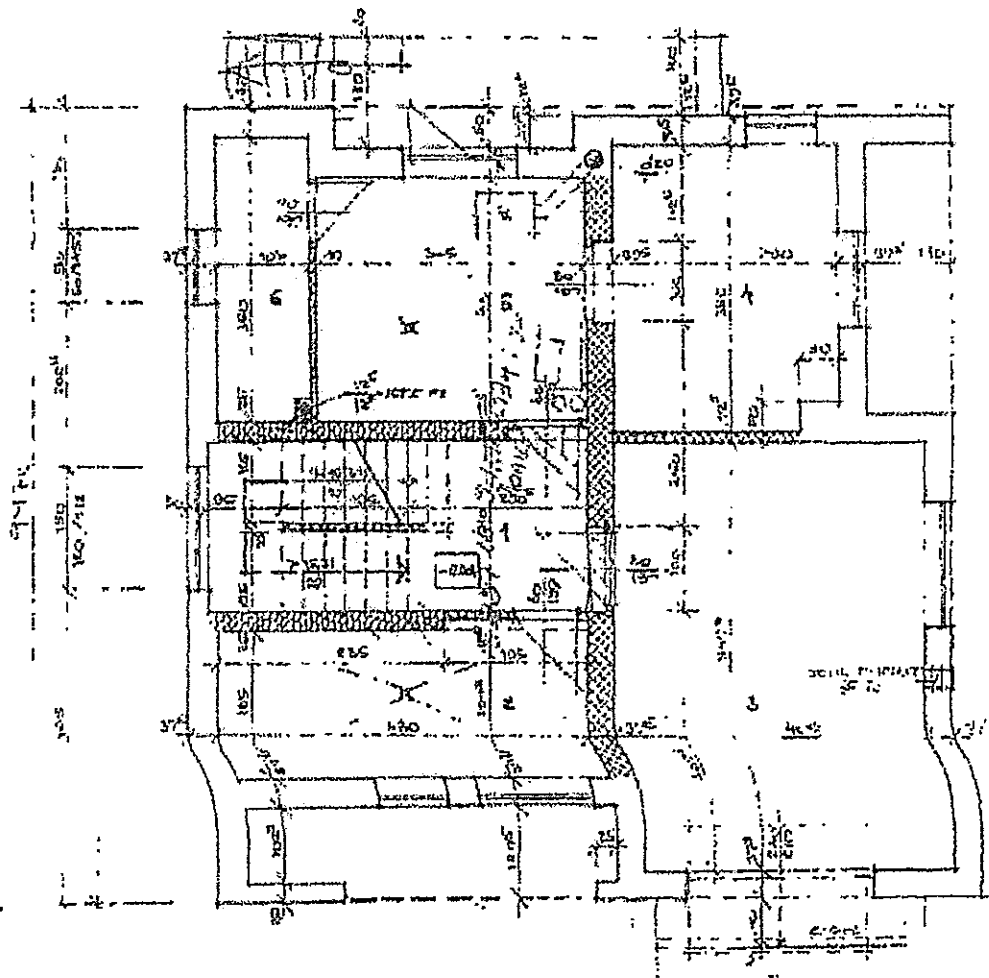
Príloha: Príloha rozhodnutia nie je súčasťou podaných žiadostí prostredníctvom Tuku rozhodnutie je preskúmané súdom

Príloha: Príloha rozhodnutia nie je súčasťou podaných žiadostí prostredníctvom Tuku rozhodnutie je preskúmané súdom

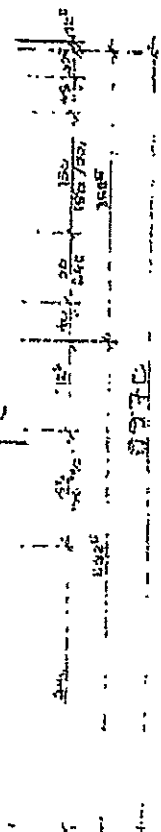
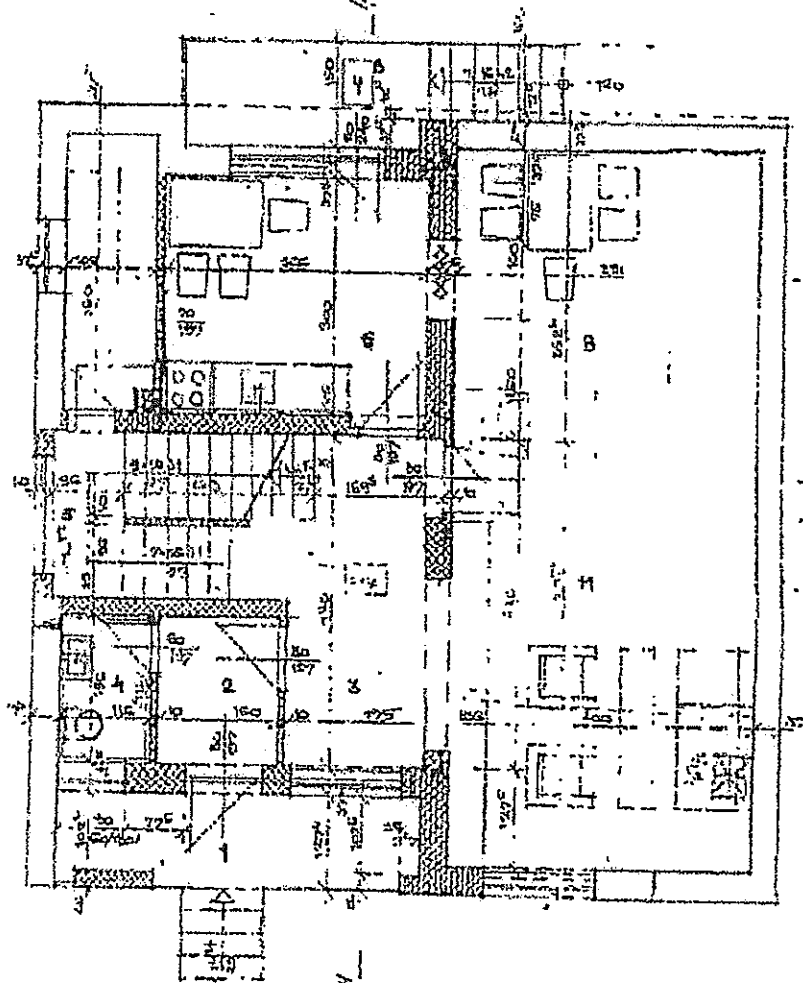
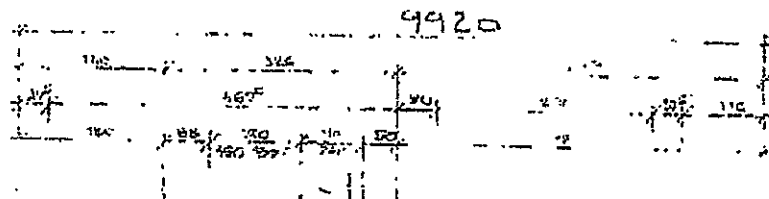
SUTERON

0268

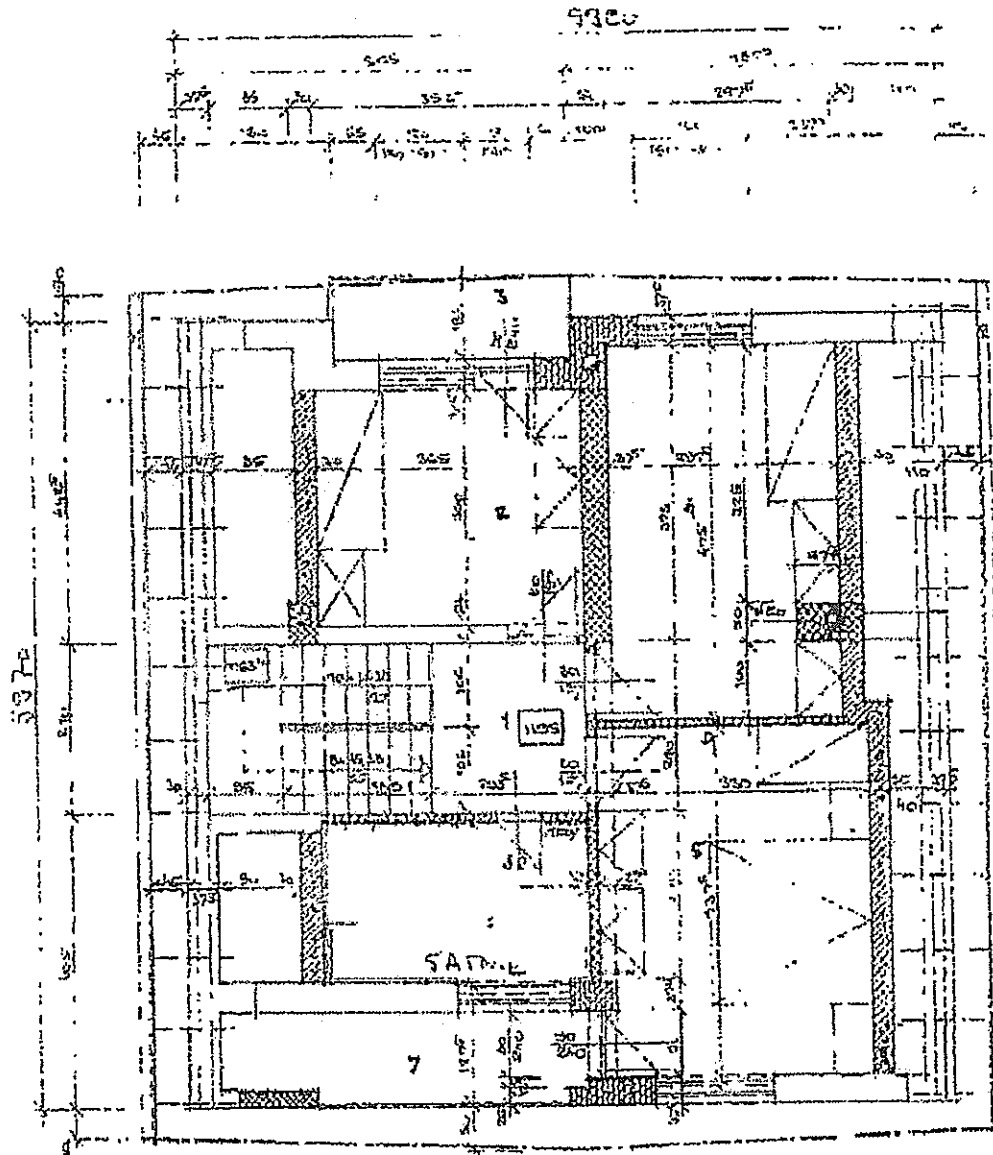
9

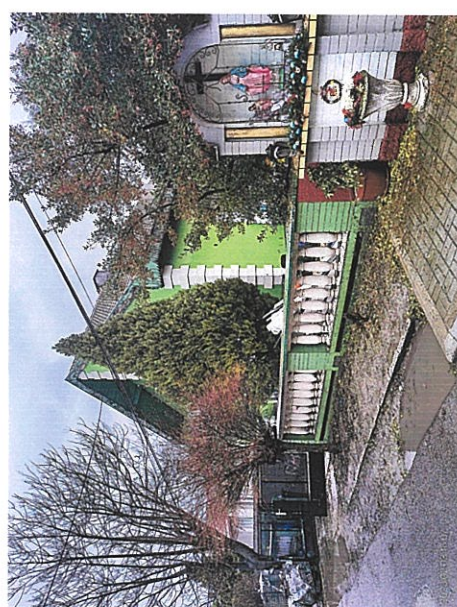
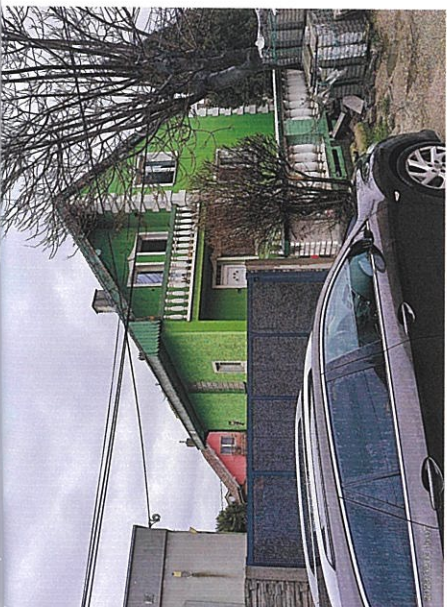
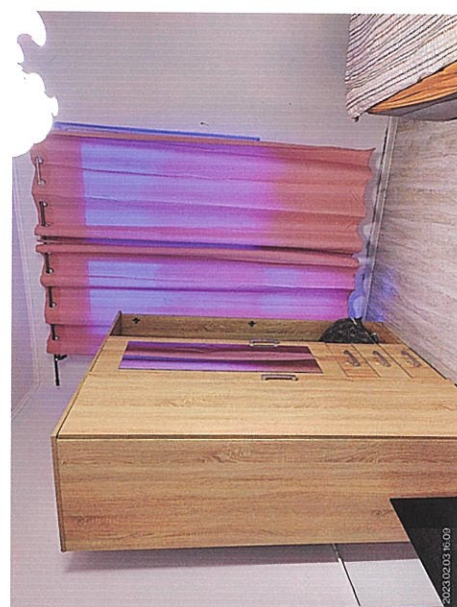
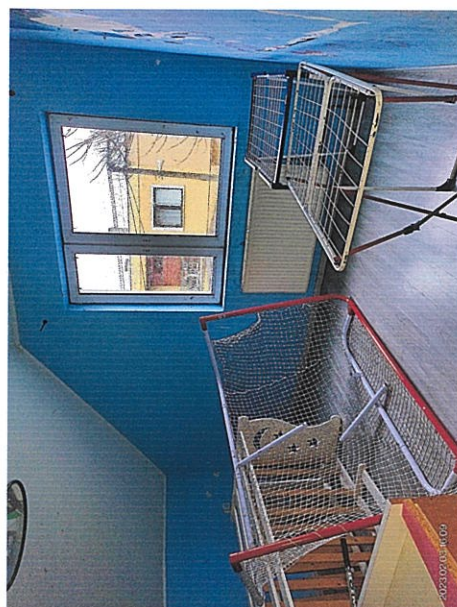
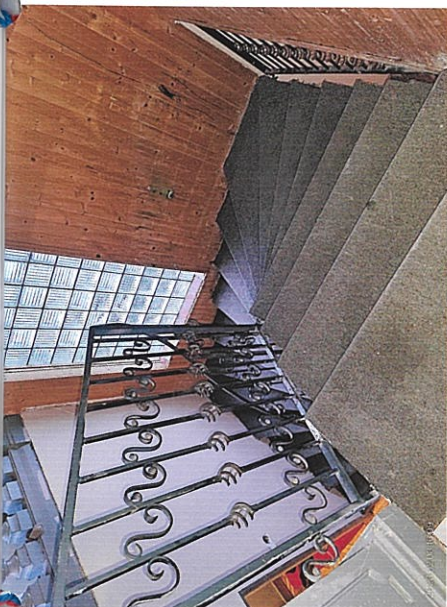
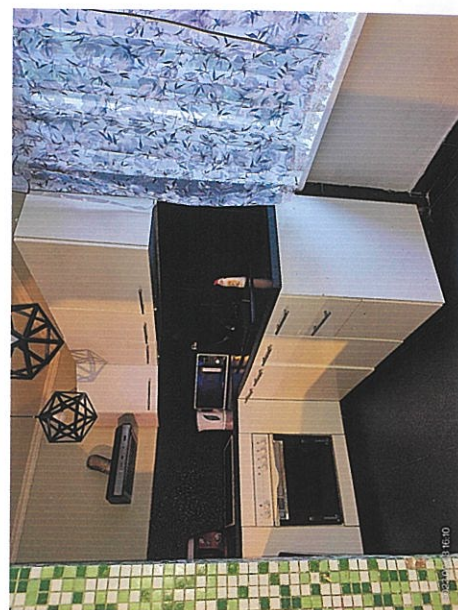
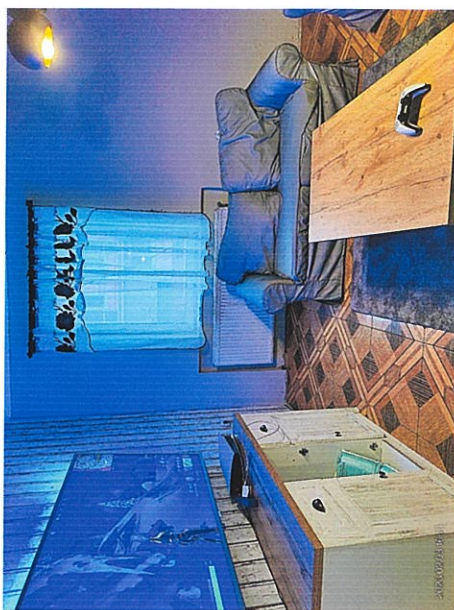


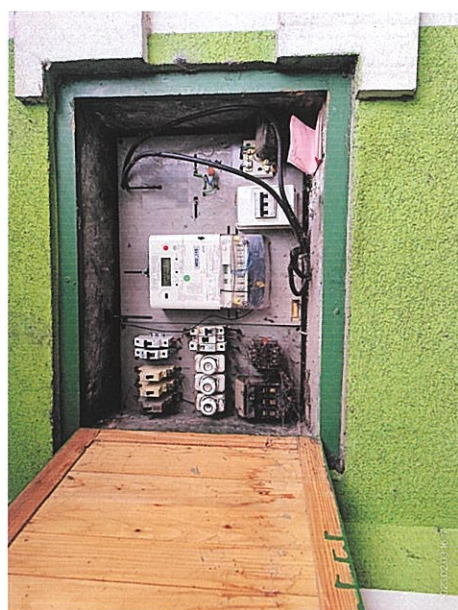
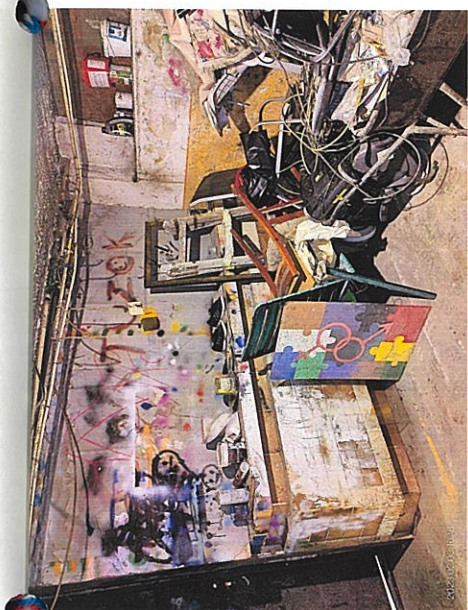
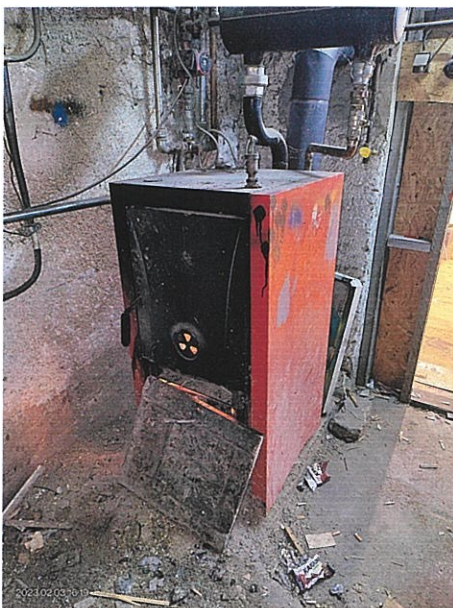
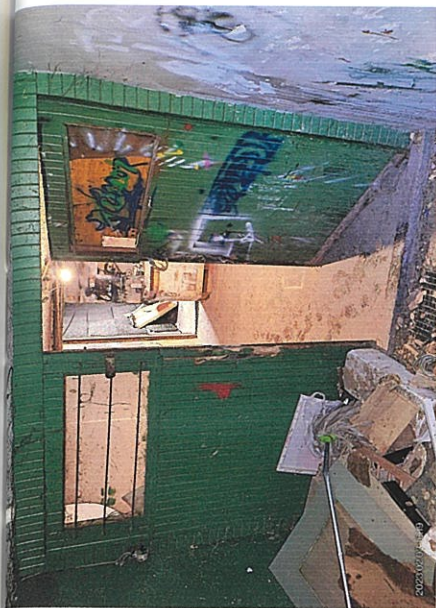
PRITCHIE



ПОСМОТРИТЕ







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912281.

Znalecký posudok je v denníka zapísaný pod číslom 22/2023.

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



