

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

Zadávatel' : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : objednávka zo dňa 11.12.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 9/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 470 na pozemku s parc. č. 149/2, pozemkov s parc. č. 149/1 a parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň, obec Vrakúň, okres Dunajská Streda, na účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 49 (štyridsaťdeväť) - (z toho 20 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 (päť)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 11.12.2024 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 151 pre kat. ú. Vrakúň, obec Vrakúň, okres Dunajská Streda:

- rodinného domu so súp. č. 470 vrátane príslušenstva na pozemku s parc. č. 149/2
- pozemkov s parc. č. 149/1 a parc. č. 149/2

2. Účel znaleckého posudku:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 14.01.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.01.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a.) Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 151, zo dňa 28.01.2025, pre kat. ú. Vrakúň, obec Vrakúň, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností
- Informatívna kópia z mapy na parcelu 149/2, zo dňa 28.01.2025, pre kat. ú. Vrakúň, obec Vrakúň, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností
- Scan potvrdenia o zahájení užívania stavby, vydané Obcou Vrakúň zo dňa 10.05.2021

b.) Získané znalcom:

- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavieb, tvoriacich predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 3. Q roku 2024 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu
- Údaje z internetu www.nehnutenosti.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 výrobnéj 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

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

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

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 3. štvrtroku 2024 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 hodnotením 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 kola daňového rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatok 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 odpočít 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 ŠÚ SR platných pre 3. štvrtrok 2024.

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 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 metoda (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:

- Neboli vznesené

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", vydané 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 Vrakúň, v okrese Dunajská Streda - vychádzajúc z výsledkov internetového hľadania - bolo ponúkaných približne 14, ktoré boli pre stavby tvoriace predmet znaleckého posudku skôr neporovnateľné. 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:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 ÚSI. 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:

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

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:

$$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m²,

VSH_{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:

$$VSH_{POZ} = OZ/k \text{ [€]}$$

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. 151 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 28.01.2025, pre kat. ú. Vrakúň, obec Vrakúň, okres Dunajská Streda, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
149/1	664	záhrada	4	501	1	1	0
149/2	727	zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	0

Iné údaje

Bez zápisu

Legenda

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Kód druhu chránenej nehnuteľnosti

501	Chránená vodohospodárska oblasť
-----	---------------------------------

Kód spoločnej nehnuteľnosti

1	Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
---	---

Kód umiestnenia pozemku

1	Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
---	---

Kód právneho vzťahu

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
470	149/2	10	rodinný dom		1

Iné údaje

Bez zápisu

Legenda

Kód druhu stavby (budovy)

10 Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Počet vlastníkov: 1

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluvlastnícky podiel
3	Bertóková Irena SR , Dátum narodenia:	1/1

Tituly nadobudnutia

V-6443/2021 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 17.08.2021 - č.z. 214/2021

Poznámky

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva evid. pod č. V-6245/2021 v prospech záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, na pozemky registra CKN parc. č. 149/1, 149/2, rodinný dom so sč. 470 na pč. 149/2, P-503/2023 - č.z. 139/2023

Iné údaje

Bez zápisu

Správcovia

Počet správcov: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
Bez zápisu		

Nájomcovia

Počet nájomcov: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
Bez zápisu		

Iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Počet Iné oprávnených osôb z práva k nehnuteľnosti: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
Bez zápisu		

Tituly nadobudnutia
Bez zápisu

Poznámky
Bez zápisu

Iné údaje
Bez zápisu
ČASŤ C: Ľarchy

K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi	Znenie ľarchy
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na pozemky registra CKN parc. č. 149/1, 149/2 a na rodinný dom sč. 470 na pč. 149/2 podľa V-6245/2021 vklad povolený dňa 12.08.2021 - č.z. 209/2021
3	
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo v prospech: Mgr. Eva Šarköziová, na pozemky registra CKN parc. č. 149/1, 149/2 a na rodinný dom sč. 470 na pč. 149/2 podľa V-205/2023 vklad povolený dňa 11.05.2023 - č.z. 89/2023
3	
Poradové číslo vlastníka	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: R Collectors s.r.o., Dvořákovo nábrežie 8A, Bratislava-Staré Mesto, IČO: 50094297 na základe exekučného príkazu č.EX2363EX 779/22-26 zo dňa 05.06.2023, Exekútorický úrad Holíč, JUDr. Viera Kučerová súdny exekútor Z 4129/2023 - č.z.115/2023
3	
Poradové číslo vlastníka	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: BENCONT INVESTMENTS, s.r.o., IČO: 36432105 na základe exekučného príkazu č.EX2363EX 256/23-16 zo dňa 05.06.2023, Exekútorický úrad Holíč, JUDr. Viera Kučerová súdny exekútor Z 4130/2023 - č.z.116/2023
3	
Poradové číslo vlastníka	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávneného: ČSOB leasing, a.s., Žižkova, Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35704713 Z-8437/2023 exekučný príkaz na zriadenie ex. zál. práva č. 363EX 390/23 zo dňa 30.11.2023, EÚ-PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD, Trnava - č.z. 217/2023
3	
Poradové číslo vlastníka	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: BENCONT COLLECTION, a.s., IČO: 47967692, Vajnorská 100/A, Bratislava-Nové Mesto zast. KOVAL&spol. na základe exekučného príkazu č.EX 2363EX 840/23 zo dňa 02.02.2024, Exekútorický úrad Holíč, JUDr. Viera Kučerová - súdny exekútor, Z 940/24 - č.z.34/24
3	

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 14.01.2025, za účasti znalca, zástupcu vlastníka ako i objednávateľa. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 14.01.2025.

d.) Technická dokumentácia:

Zadávatelom znaleckého posudku nebola dodaná projektová dokumentácia rodinného domu so súp. č. 470. Skutkový stav hodnotenej nehnuteľnosti vrátane dispozície bol zistený meraním a obhliadkou na tvare miesta.

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 14.01.2025.

Predmet znaleckého posudku tvorí stavba rodinného domu so súp. č. 470 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 149/2, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností ako i zakreslený na katastrálnej mape.

Technická dokumentácia nehnuteľnosti - rodinného domu - objednávatel'om nebola predložená; pri stanovení všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 470 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. 470 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň
- ploty na pozemku s parc. č. 149/1 a parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň:
 - plot uličný
 - plot záhradný
- studňa na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň
- vonkajšie úpravy na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň:
 - domáca vodáreň
 - kanalizačná prípojka
 - žumpa
 - plynová prípojka
 - spevnené plochy
 - vonkajšie schody
 - elektrická prípojka
- pozemky s parc. č. 149/1 a parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň

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

- nie sú

h.) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

- podľa platného územného plánu obce Vrakúň, pozemky k dátumu ohodnotenia sa nachádzajú v obytnej časti obce. Sú určené na zástavbu rodinnými domami. Územný plán je prístupný na webovej stránke <http://vrakun.sk/index.php/sk/dolezite-dokumenty>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom so súp. č. 470 na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň

POPIS STAVBY

Budovu so súp. č. 470 na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej skutočného účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako rodinný dom.

Budova rodinného domu sa nachádza na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, v zastavanom území obce, v obytnej časti. Jedná sa o samostatne stojacu budovu s jedným nadzemným podlažím, čiastočným podpivničením, valbovou strechou.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu a potvrdenia obce Vrakúň, vydané dňa 10.05.2021. Na základe toho zahájenie užívania budem uvažovať od roku 1973. Na rodinnom dome bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je tiež zabezpečovaná. Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 100 rokov. Opotrebovanie som vypočítal lineárnou metódou.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Prvé podzemné podlažie dispozične pozostáva zo skladu a kotolne.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:

Osadenie podlažia je v priemernej hĺbke do 2,00 m, bez zvislej hydroizolácie. Zvislé konštrukcie podlažia sú v prevažnej časti z monolitického betónu; deliace priečky sú tehlové. Vnútorne omietky na podlaží sú vápenné hladké. Stropná konštrukcia podlažia je prevažne s rovným podhľadom monolitická železobetónová. Schody na 1. nadzemné podlažie majú kovovú nosnú konštrukciu, s povrchom nástupníc z plechu. Dvere na podlaží sú drevené zvlakové, osadené do drevených zárubní, okná sú jednoduché drevené. Podlahy v miestnostiach sú prevažne z cementového poteru. Je vyhotovený aj rozvod zemného plynu. Zdrojom vykurovania je stacionárny plynový kotol zn. Destila DPL 25. Elektroinštalácia podlažia je len svetelná. Na danom podlaží rodinného domu je realizovaná inštalácia zemného plynu. Kanalizácia do žumpy je z plastového potrubia.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

1. Nadzemné podlažie

Dispozičné riešenie 1. nadzemného podlažia - nachádza sa tu predsieň-chodba, tri a ďalšie dve izby, kuchyňa, kúpeľňa, samostatne umiestnený záchod, sklad.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:

Základy sú betónové monolitické s izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Podmurovka je z monolitického betónu s priemernou výškou 0,70 m. Obvodové mury nadzemného podlažia murované z tehál v skladobnej hrúbke 0,45 m. Vnútorne nosné steny murované z tehál v skladobnej hrúbke 0,30 m, nenosné priečky hrúbky 0,15 m, so hladkou omietkou. Strop nad podlažím je drevený trámový s rovným podhľadom, dolným a horným dreveným záklopom. Strecha rodinného domu je valbová; nosná konštrukcia strechy je z dreveného krovu, stojatá stola, s krytinou z pálených škridiel jednodrážkových. Oplechovanie strechy je úplné z obojstranne pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie (parapety a pod.) sú z poplastovaného hliníkového plechu. Fasádne omietky sú na všetkých priečeliach brizolitové, obklady nie sú vyhotovené. Schody do podkrovia majú kovovú nosnú konštrukciu, s povrchom nástupníc z tvrdého dreva. Výplne okenných otvorov sú okná drevené dvojité s doskovým ostením, opatrené vonkajšími plastovými roletami. Vstupné dvere do domu sú drevené-presklené, vnútorné dvere sú drevené hladké plné alebo presklené a osadené do kovových zárubní. Podlahy podlažia sú vo všetkých obytných miestnostiach prevažne drevené parkety, v ostatných miestnostiach sú prevažne (pôvodné prilepené PVC povlakové krytiny boli odstránené) keramické dlažby. Elektroinštalácia je len svetelná. Dom je napojený na verejný rozvod vody, NTL plynu, elektro NN, odkanalizovaný je do vlastnej žumpy. Je vyhotovený aj rozvod zemného plynu. Vykurovanie podlažia je konvekčné ústredné teplovodné, radiátormi oceľovými článkovými; v zadnej časti je aj plynová kachľa. Rozvod vody teplej aj studenej je z kovového potrubia. Kanalizácia je z PVC potrubia. Vybavenie kuchyne v čase obhliadky pozostáva: drez oceľový smaltovaný. Vnútorne vybavenie: vaňa plastová rohová. Vodovodné batérie sú pákové nerezové so sprchou 1 kus, pákové nerezové v počte 1 kus. Záchod je umiestnený samostatne, je splachovací. Vnútorne obklady sa nachádzajú v prevažnej časti kúpeľne nad výškou 1,35 m (2,10 m), obloženie vane a kuchyne. Elektrický rozvádzač je s poistkami.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. PP	1973	1,2*(4,56*4,24+2,85*4,54)	38,72	120/38,72=3,099
1. NP	1973	11,99*10,23-2,31*5,30+((5,00+4,20)*14,43)/2	176,79	120/176,79=0,679

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
-----	---------	---------	-----------	---------

1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	0	560,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	0	1250,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.9 kovové	210	0	210,0
17	Dvere			
	17.8 zvlakové	110	0	110,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	0	150,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	4245		4245,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	0	155,0
	Spolu	165		165,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0
3	Podmurovka			
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvármic	200	0	200,0
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	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	0	400,0
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.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	0	535,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	0	200,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	50	67,5
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	0	340,0
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	105	0	105,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	50	177,5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	50	75,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	6835		6515,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.c lokálne - plynové kachle (1 ks)	60	0	60,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15	0	15,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	0	115,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	0	145,0

Spolu	535	535,0
-------	-----	-------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
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. PP	$(4245 + 165 * 3,099)/30,1260$	$(4245 + 165 * 3,099)/30,1260$	157,88	157,88
1. NP	$(6835 + 535 * 0,662)/30,1260$	$(6515 + 535 * 0,662)/30,1260$	238,64	228,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1973	52	48	100	52,00	48,00
1. NP	1973	52	48	100	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1973		
Východisková hodnota	$157,88 \text{ €/m}^2 * 38,72 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	22 155,45
Technická hodnota	$48,00\% \text{ z } 22 155,45$	10 634,62
1. NP z roku 1973		
Východisková hodnota	$238,94 \text{ €/m}^2 * 176,79 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	153 096,30
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$228,32 \text{ €/m}^2 * 176,79 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	146 291,74
Technická hodnota	$48,00\% \text{ z } 146 291,74$	70 220,04

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	22 155,45	22 155,45	10 634,62
1. nadzemné podlažie	153 096,30	146 291,74	70 220,04
Spolu	175 251,75	168 447,19	80 854,66

Poškodenosť stavby: $(175 251,75\text{€} - 168 447,19\text{€}) / 175 251,75\text{€} * 100 \% = 3,88\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň

Oplotenie dvora a predzáhradky na parc. č. 149/2 podľa odborného odhadu a stavebno-technického vyhotovenia bol vybudovaný v roku 1973. Základy a podmurovka sú betónové, výplň plota oceľová tyčovina v ráme, brána a bránka plné plechové, bránka do predzáhradky z rámového pletiva v ráme, spodná časť plná plechová.

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	16,44 m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: murovaná z tehly alebo tvárnic	16,44 m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	18,08 m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $12,60 + 0,86 + 2,98 = 16,44 \text{ m}$

Plošná plocha výplne: $16,44 * 1,10 = 18,08 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$

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. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	1973	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,44 \text{ m} * 65,40 \text{ €/m} + 18,08 \text{ m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 134,44 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,815 * 0,95$	6 692,58
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 6 692,58 \text{ €}$	892,12

2.2.2 Plot bočný na pozemku s parc. č. 149/1 v kat. ú. Vrakúň

Predmetom hodnotenia je bočné oplatenie o celkovej dĺžke 45,00 m, situované na hranici pozemku parc. č. 149/2. Základové pätky sú vyhotovené len okolo oceľových stĺpikov. Výplň oplatenia je zo strojového pletiva výšky 1,50 m kotveného k oceľovým stĺpikom. Oplatenie bolo postavené v roku 1985. Celkovú životnosť oplatenia stanovujem na základe konštrukčno-materiálového vyhotovenia, technického stavu a veku odborným odhadom 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplatenie
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	45,00 m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			

zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	67,50 m ²	380	12,61 €/m
---	----------------------	-----	-----------

Dĺžka plotu: 27,00+18,00 = 45,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 45,00*1,50 = 67,50 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 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. 149/1 v kat. ú. Vrakúň	1985	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(45,00 \text{ m} * 5,64 \text{ €/m} + 67,50 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,815 * 0,95$	4 004,71
Technická hodnota	20,00 % z 4 004,71 €	800,94

2.2.3 Studňa vrтанá na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň

Narážaná studňa s ručným a elektrickým čerpadlom sa nachádza v suteréne rodinného domu a slúži ako hlavný zdroj vody. Studňa s domácou vodárenskou bola daná do užívania v roku 1973. Životnosť určujem odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
 Hĺbka: 6 m
 Priemer: 65 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 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 vrтанá na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	1973	52	28	80	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} * 6 \text{ m} + 320,65 \text{ €/ks} * 1 \text{ ks}) * 3,815 * 0,95$	2 457,71
Technická hodnota	35,00 % z 2 457,71 €	860,20

2.2.4 Domáca vodáreň na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň

Domáca vodáreň sa nachádza v suteréne rodinného domu súp. č. 470, na parc. č. 149/2. Domáca vodáreň bola napojená na narážanú studňu v roku 1973. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 55 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
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 [%]
Domáca vodáreň na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	1973	52	3	55	94,55	5,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,815 * 0,95$	800,02
Technická hodnota	$5,45 \% \text{ z } 800,02 \text{ €}$	43,60

2.2.5 Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň

Kanalizačná prípojka slúži na odvod splaškových vôd od zariadení predmetov z rodinného domu do žumpy. Prípojka je z plastového potrubia priemeru DN 150 mm. Celková dĺžka kanalizačnej prípojky od rodinného domu po žumpu je 17,00 m. Kanalizačná prípojka bola vybudovaná a je užívaná od roku 1973. Celkovú životnosť kanalizačnej prípojky stanovujem na základe jej konštrukčno-materiálového vyhotovenia a veku odborným odhadom 60 rokov.

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: $14,00+3,00 = 17 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
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. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	1973	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,815 * 0,95$	1 748,56
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 1\,748,56 \text{ €}$	233,08

2.2.6 Žumpa na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň

Predmetnom ohodnotenia je monolitická železobetónová nepriepustná žumpa, vybudovaná za rodinným domom vo dvore. Celkový objem žumpy je 60 m^3 . Poklop žumpy je oceľový. Žumpa bola vybudovaná a daná do užívania v roku 1973. Celkovú životnosť žumpy stanovujem na základe jej konštrukčno-materiálového vyhotovenia, veku a technického stavu odborným odhadom 60 rokov.

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: $5,00 * 4,00 * 3,00 = 60 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,815$
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. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	1973	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,815 * 0,95$	23 459,05
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 23\,459,05 \text{ €}$	3 127,09

2.2.7 Prípojka zemného plynu na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň

Prípojka zemného plynu z oceľových rúr DN 25 mm zásobuje zemným plynom rodinný dom z uličného STL plynu. Prípojka plynu je vedená od plynomeru (spolu s regulátorom tlaku plynu) osadenej v kovovej skrini nachádzajúcej sa pri uličnom oplotení po vnútorný rozvod plynu rodinného domu. Dĺžka plynovej prípojky je 15,00 m. Prípojka plynu bola vybudovaná a daná do užívania v roku 1985. Celkovú životnosť plynovej prípojky stanovujem na základe konštrukčného vyhotovenia a veku odborným odhadom 50 rokov.

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: 15,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka zemného plynu na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	1985	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,815 * 0,95$	767,07
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 767,07 \text{ €}$	153,41

2.2.8 Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň

Predmetom hodnotenia sú prístupové a komunikačné plochy situované popri rodinnom dome na parc. č. 149/2. Spevnené plochy sú s povrchom z monolitického betónu hrúbky 0,10 m. Spevnené plochy boli vybudované a dané do užívania v roku 1973. Životnosť spevnených plôch stanovujem na základe konštrukčno-materiálového vyhotovenia, veku a technického stavu odborným odhadom 60 rokov.

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: $2,60*4,30+1,30*7,50+7,00*12,70 = 109,83 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 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. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	1973	52	8	60	86,67	13,33
--	------	----	---	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$109,83 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 0,95$	3 435,18
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 3\,435,18 \text{ €}$	457,91

2.2.9 Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie predložené betónové schody vedúce na prízemie rodinného domu, situované pri hlavnom vchode do rodinného domu, na parc. č. 149/2. Schody sú betónové na terén s povrchom nástupníc z cementového poteru. Vonkajšie schody boli dané do užívania v roku 2003, spolu s rodinným domom. Životnosť stanovujem na základe ich konštrukčno-materiálového vyhotovenia, veku a technického stavu odborným odhadom 50 rokov.

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: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $5*2,00 = 10 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
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. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	1973	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm stupňa * $7,14 \text{ €/bm}$ stupňa * $3,815 * 0,95$	258,77
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 258,77 \text{ €}$	34,49

2.2.10 Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň

Predmetom hodnotenia je elektrická NN prípojka realizovaná ako káblová, zemná s jedným káblom Cu 4B*10 mm², o celkovej dĺžke 6,00 m, vedená od elektromeru osadenej v oceľovej skrinke v uličnom optotení po hlavný rozvádzač v rodinnom dome. Elektrická NN prípojka bola daná do užívania v roku 1995. Celkovú životnosť elektrickej prípojky stanovujem na základe konštrukčného vyhotovenia a veku odborným odhadom 50 rokov.

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.p) kábová prípojka vzdušná Cu 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 €/bm
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,57 €/bm
 Počet merných jednotiek: 6,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 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. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * (10,95 \text{ €/bm} + 0 * 6,57 \text{ €/bm}) * 3,815 * 0,95$	238,11
Technická hodnota	40,00 % z 238,11 €	95,24

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s prístavbou so súp. č. 470 na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	168 447,19	80 854,66
Ploty		
Plot uličný na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	6 692,58	892,12
Plot bočný na pozemku s parc. č. 149/1 v kat. ú. Vrakúň	4 004,71	800,94
Celkom za Ploty	10 697,29	1 693,06
Stuďňa vrtaná na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	2 457,71	860,20
Vonkajšie úpravy		
Domáca vodáreň na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	800,02	43,60
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	1 748,56	233,08
Žumpa na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	9 383,62	511,41
Prípojka zemného plynu na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	767,07	153,41
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	3 435,18	457,91
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	258,77	34,49
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	238,11	95,24
Celkom za Vonkajšie úpravy	16 631,33	1 529,14
Celkom:	198 233,52	84 937,06

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

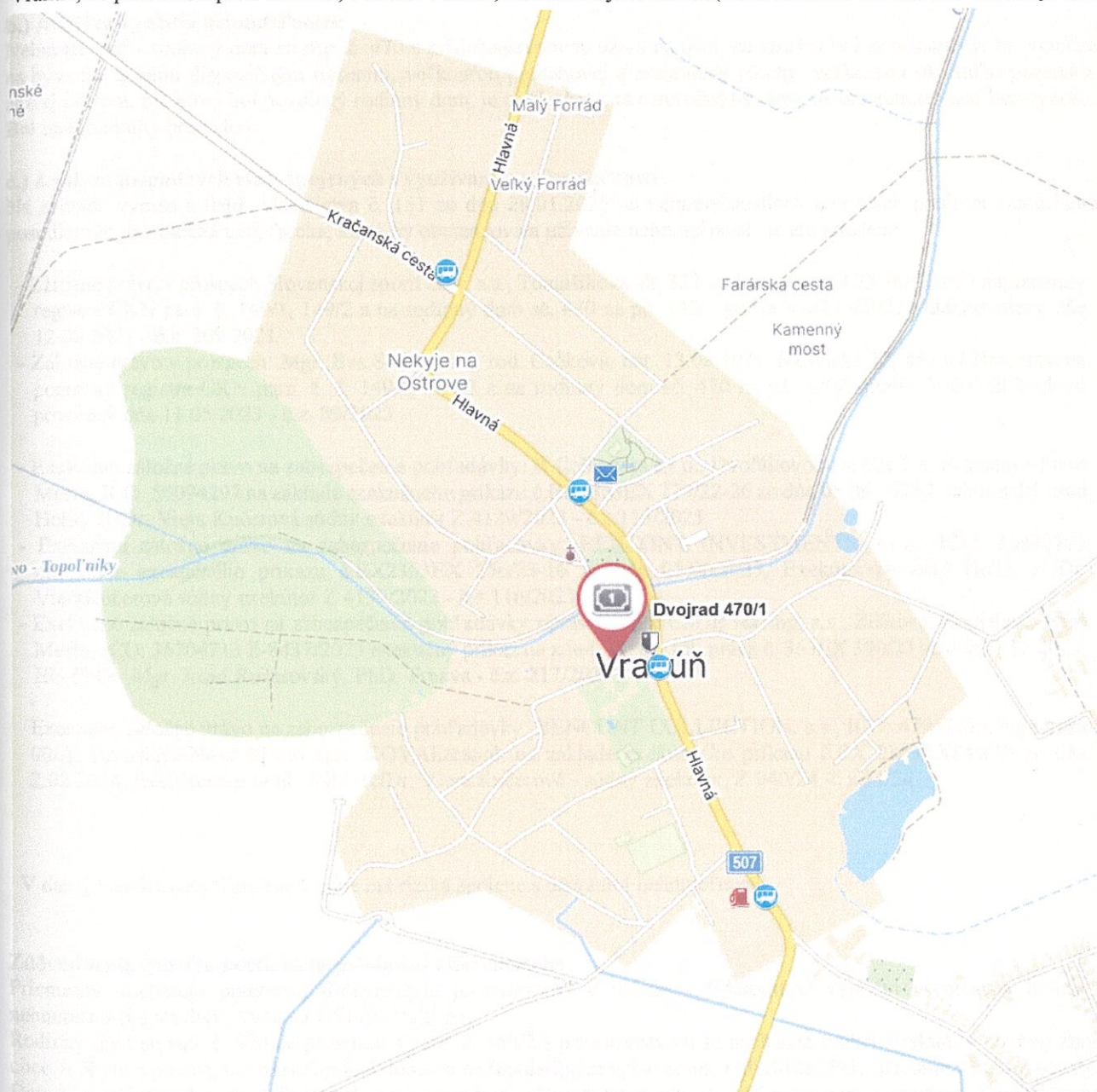
3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom s prístavbou so súp. č. 470 s príslušenstvom nachádza na ulici Dvojrad, číslo domu popisné 1, v obci Vrakúň, na pozemku s parc. č. 149/2, v kat. ú. Vrakúň, okres Dunajská Streda (vzdialenosť od centra obce Vrakúň je 0,30



km, od okresného mesta Dunajská Streda je cca 6,80 km a od hlavného mesta SR Bratislava je na 53,10 km). Rodinný dom je samostatne stojací objekt - dom, s dvorom a výborným dispozičným riešením. Nachádza medzi stavbami rodinných domov so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 5000 (2835), v obchodnom centre obce, v obytnej časti. Je prístupný z verejného priestranstva s parc. reg. 'C' č. 152/2 - pozemok je evidovaný na liste vlastníctva Obce Vrakúň.

V čase vykonania posudku dopyt po obdobných nehnuteľnostiach ako sú ohodnocované nehnuteľnosti v danej lokalite je nižší porovnaní s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľnosti je primeraný veku stavby; nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v okolí je na bývanie - rodinné domy, ako i objekty školstva a klasicistický kaštieľ - Hotel Amade Château. Pracovné príležitosti sú dobré, nezamestnanosť je do 5% (2,62%). Príslušenstvo nehnuteľnosti je

vhodné, bez dopadu na jej cenu celkovú; typ nehnuteľnosti je veľmi priaznivý - samostatne stojací dom, so záhradou a dvorom. Z príslušenstiev pozemkov nehnuteľností je možnosť napojenia na inžinierske siete: verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod, rozvod elektriny, telefón. Komunikačný systém v okolí rodinného domu: autobus. Pred budovou rodinného domu je možnosť parkovania na okraji miestnej komunikácie a v zelenom páse. Terén je rovinatý. Hustota obyvateľstva je priemerná v mieste stavby. Orientácia nehnuteľnosti rodinného domu (hlavných miestností) je juhozápadné-juhovýchodné. Konfigurácia terénu je rovinatý.

Obec Vrakúň je obec s počtom obyvateľov nad 2000, nachádza sa tu obchod s potravinami a rozličným tovarom; hotel, kultúrne stredisko, športové zariadenie, reštaurácia; zdravotnícke zariadenie; obecný úrad, pošta. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je park 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 je menej trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnuteľnosť je bez výnosu.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť - rodinný dom so súp. č. 470 s príslušenstvom sa užíva na účel, za ktorým bol aj 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 nehnuteľností:

Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 151 zo dňa 28.01.2025 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená taká ťarcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľností. Je ale zriadené:

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 napozemky registra CKN parc. č. 149/1, 149/2 a na rodinný dom sč. 470 na pč. 149/2 podľa V-6245/2021 vkladpovolený dňa 12.08.2021 - č.z. 209/2021
- Záložné právo v prospech: Mgr. Eva Sárköziová, na pozemky registra CKN parc. č. 149/1, 149/2 a na rodinný dom sč. 470 na pč. 149/2 podľa V-205/2023 vkladpovolený dňa 11.05.2023 - č.z. 89/2023
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: R Collectors s.r.o., Dvořákovo nábrežie 8A, Bratislava-Staré Mesto, IČO: 50094297 na základe exekučného príkazu č.EX2363EX 779/22-26 zo dňa 05.06.2023, Exekútorský úrad Holíč, JUDr. Viera Kučerová súdny exekútor Z 4129/2023 - č.z.115/2023
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: BENCONT INVESTMENTS, s.r.o., IČO: 36432105 na základe exekučného príkazu č.EX2363EX 256/23-16 zo dňa 05.06.2023, Exekútorský úrad Holíč, JUDr. Viera Kučerová súdny exekútor Z 4130/2023 - č.z.116/2023
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávneného: ČSOB leasing, a.s., Žitkova, Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35704713 Z-8437/2023 exekučný príkaz na zriadenie ex. zál. práva č. 363EX 390/23 zo dňa 30.11.2023, EÚ-PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD, Trnava - č.z. 217/2023

Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: BENCONT COLLECTION, a.s., IČO: 47967692, Vajnorská 00/A, Bratislava-Nové Mesto zast. KOVAL&spol. na základe exekučného príkazu č.EX 2363EX840/23 zo dňa 2.02.2024, Exekútorský úrad Holíč, JUDr. Viera Kučerová - súdny exekútor, Z 940/24 - č.z.34/24

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

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. 470 na pozemku s parc. č. 149/2 s príslušenstvom sa nachádza v obci Vrakúň, 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 nižší porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie (predajnosti) vo výške 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

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.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,050	10	10,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	9	9,45
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
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.	0,193	10	1,93
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľností bez výnosu	V.	0,035	4	0,14

19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	98,28

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 98,28 / 180$	0,546
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 84\,937,06 \text{ €} * 0,546$	46 375,63 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Pozemky s parc. č. 149/1 a parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň sú vedené na liste vlastníctva č. 151. Výmera pozemkov je podľa listu vlastníctva 664 a 727 m², druh pozemkov je záhrada a zastavaná plocha a nádvorie.

Pozemky ležia v zastavanom území obce Vrakúň, ktorá má počet obyvateľov do 5000, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením a objektami občianskej vybavenosti, v obchodnom centre obce, v obytnej časti. Sú rovinatého charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí - nachádzajúce v blízkosti. Na pozemku parc. č. 149/2 nachádza stavba rodinného domu so súp. č. 470.

Vzhľadom na polohu pozemkov, záujem o kúpu okolitých pozemkov, sa jedná o pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu. Zohľadnením uvedených skutočností určujem východiskovú jednotkovú cenu pozemkov ako 80% z východiskovej jednotkovej hodnoty pozemkov v hlavnom meste Bratislava.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
149/1	záhrada	664,00	1/1	664,00
149/2	zastavaná plocha a nádvorie	727,00	1/1	727,00
Spolu výmera				1 391,00

Obec:

Vrakúň

Východisková hodnota:

$VH_{MU} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 \text{ (Bratislava)} = 53,11 \text{ €/m}^2$

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 <i>stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov</i>	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>rodinné domy so štandardným vybavením</i>	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 <i>pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha</i>	1,20
	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí	
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa výmera pozemku	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,2960
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 1,2960$	68,83 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 149/1	$664,00 \text{ m}^2 * 68,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	45 703,12
parcels č. 149/2	$727,00 \text{ m}^2 * 68,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	50 039,41
Spolu		95 742,53

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 11.12.2024 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností rodinného domu so súp. č. 470 vrátane príslušenstva na pozemku s parc. č. 149/2, pozemkov s parc. č. 149/1 a parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň, obec Vrakúň, okres Dunajská Streda.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s prístavbou so súp. č. 470 na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	44 146,64
Ploty	
Plot uličný na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	487,10
Plot bočný na pozemku s parc. č. 149/1 v kat. ú. Vrakúň	437,31
Spolu za Ploty	924,41
Studňa vrtaná na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	469,67
Vonkajšie úpravy	
Domáca vodáreň na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	23,81
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	127,26
Žumpa na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	279,23
Prípojka zemného plynu na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	83,76
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	250,02
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	18,83
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 149/2 v kat. ú. Vrakúň	52,00
Spolu za Vonkajšie úpravy	834,91
Spolu stavby	46 375,63
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 149/1 (664 m ²)	45 703,12
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 149/2 (727 m ²)	50 039,41
Spolu pozemky (1 391,00 m²)	95 742,53
Všeobecná hodnota celkom	142 118,16
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	142 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťdvatisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Je ale zriadené:

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na pozemky registra CKN parc. č. 149/1, 149/2 a na rodinný dom sč. 470 na pč. 149/2 podľa V-6245/2021 vkladpovolený dňa 12.08.2021 - č.z. 209/2021
- Záložné právo v prospech: Mgr. Eva Sárköziová, na pozemky registra CKN parc. č. 149/1, 149/2 a na rodinný dom sč. 470 na pč. 149/2 podľa V-205/2023 vkladpovolený dňa 11.05.2023 - č.z. 89/2023

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: R Collectors s.r.o., Dvořákovo nábrežie 8A, Bratislava-Staré Mesto, IČO: 50094297 na základe exekučného príkazu č.EX2363EX 779/22-26 zo dňa 05.06.2023, Exekútorický úrad Holíč, JUDr. Viera Kučerová súdny exekútor Z 4129/2023 - č.z.115/2023
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: BENCONT INVESTMENTS, s.r.o., IČO: 36432105 na základe exekučného príkazu č.EX2363EX 256/23-16 zo dňa 05.06.2023, Exekútorický úrad Holíč, JUDr. Viera Kučerová súdny exekútor Z 4130/2023 - č.z.116/2023
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávneného: ČSOB leasing, a.s., Žižkova, Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35704713 Z-8437/2023 exekučný príkaz na zriadenie ex. zál. práva č. 363EX 390/23 zo dňa 30.11.2023, EÚ-PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD, Trnava - č.z. 217/2023

Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: BENCONT COLLECTION, a.s., IČO: 47967692, Vajnorská 00/A, Bratislava-Nové Mesto zast. KOVAL&spol. na základe exekučného príkazu č.EX 2363EX840/23 zo dňa 2.02.2024, Exekútorický úrad Holíč, JUDr. Viera Kučerová - súdny exekútor, Z 940/24 - č.z.34/24



V Kolárove, dňa 29.01.2025

Ing. Imrich Mészáros

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 11.12.2024 (2 strany)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 151, zo dňa 28.01.2025, pre kat. ú. Vrakúň, obec Vrakúň, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností (3 strany)
3. Informatívna kópia z mapy na parcelu 149/2, zo dňa 28.01.2025, pre kat. ú. Vrakúň, obec Vrakúň, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností (1 strana)
4. Potvrdenie o zahájení užívania stavby, vydané Obcou Vrakúň zo dňa 10.05.2021 (1 strana)
5. Situácia (1 strana)
6. Pôdorys 1. PP rodinného domu (1 strana)
7. Pôdorys 1. NP rodinného domu (1 strana)
8. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti (2 strany)
9. Ponuky realitných kancelárií (8 strán)

Ing. Imrich Mészáros
Dlhá 25
946 03 Kolárovo

V Bratislave, dňa 11.12.2021

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 A – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Císlo LV: 151	Okres: Dunajská Streda Obec: Vrakúň Katastrálne územie: Vrakúň	Okresný úrad – katastrálny odbor: Dunajská Streda	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
149/1	Záhrada	664	
149/2	Zastavaná plocha a nádvorie	727	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
470	149/2	rodinný dom	10

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

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

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 14.01.2025 o 15:00 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. Josef Beck

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201 Dunajská Streda
Obec : 502006 VRAKÚŇ
Katastrálne územie : 870269 Vrakúň

Dátum vyhotovenia : 28.01.2025
Čas vyhotovenia : 10:16
Údaje platné k : 03.01.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 151

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
149/1	664	záhrada	4	501	1	1	0
149/2	727	zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	0

Iné údaje

Bez zápisu

Legenda

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Kód druhu chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

Kód spoločnej nehnuteľnosti

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Kód umiestnenia pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
470	149/2	10	rodinný dom		1

Iné údaje

Bez zápisu

Legenda

Kód druhu stavby (budovy)

10 Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 1

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluvlastnícky podiel
3	Bertóková Irena SR, Dátum narodenia:	1/1

Tituly nadobudnutia

V-6443/2021 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 17.08.2021 - č.z. 214/2021

Poznámky

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva evid. pod č. V-6245/2021 v prospech záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, na pozemky registra CKN parc. č. 149/1, 149/2, rodinný dom so sč. 470 na pč. 149/2, P-503/2023 - č.z. 139/2023

Iné údaje

Bez zápisu

Správcovia

Počet správcov: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
------------	---	------------------------------------

Bez zápisu

Nájomcovia

Počet nájomcov: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
------------	---	------------------------------------

Bez zápisu

Iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Počet Iné oprávnených osôb z práva k nehnuteľnosti: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
------------	---	------------------------------------

Bez zápisu

Tituly nadobudnutia

Bez zápisu

Poznámky
Bez zápisu
Iné údaje
Bez zápisu

ČASŤ C: Ťarchy

K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi	Znenie ťarchy
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na pozemky registra CKN parc. č. 149/1, 149/2 a na rodinný dom sč. 470 na pč. 149/2 podľa V-6245/2021 vklad povolený dňa 12.08.2021 - č.z. 209/2021
3	
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo v prospech: Mgr. Eva Sárköziová, na pozemky registra CKN parc. č. č. 149/1, 149/2 a na rodinný dom sč. 470 na pč. 149/2 podľa V-205/2023 vklad povolený dňa 11.05.2023 - č.z. 89/2023
3	
Poradové číslo vlastníka	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: R Collectors s.r.o., Dvořákovo nábrežie 8A, Bratislava-Staré Mesto, IČO: 50094297 na základe exekučného príkazu č.EX2363EX 779/22-26 zo dňa 05.06.2023, Exekútorský úrad Holíč, JUDr. Viera Kučerová súdny exekútor Z 4129/2023 - č.z.115/2023
3	
Poradové číslo vlastníka	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: BENCONT INVESTMENTS, s.r.o., IČO: 36432105 na základe exekučného príkazu č.EX2363EX 256/23-16 zo dňa 05.06.2023, Exekútorský úrad Holíč, JUDr. Viera Kučerová súdny exekútor Z 4130/2023 - č.z.116/2023
3	
Poradové číslo vlastníka	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávneného: ČSOB leasing, a.s., Žižkova, Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35704713 Z-8437/2023 exekučný príkaz na zriadenie ex. zál. práva č. 363EX 390/23 zo dňa 30.11.2023, EÚ-PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD, Trnava - č.z. 217/2023
3	
Poradové číslo vlastníka	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: BENCONT COLLECTION, a.s., IČO: 47967692, Vajnorská 100/A, Bratislava-Nové Mesto zast. KOVAL&spol. na základe exekučného príkazu č.EX 2363EX 840/23 zo dňa 02.02.2024, Exekútorský úrad Holíč, JUDr. Viera Kučerová - súdny exekútor, Z 940/24 - č.z.34/24
3	

VÝPIS JE NEPOUŽITELNÝ NA PRÁVNE ÚKONY



Vo Vrakúni,10.05.2021

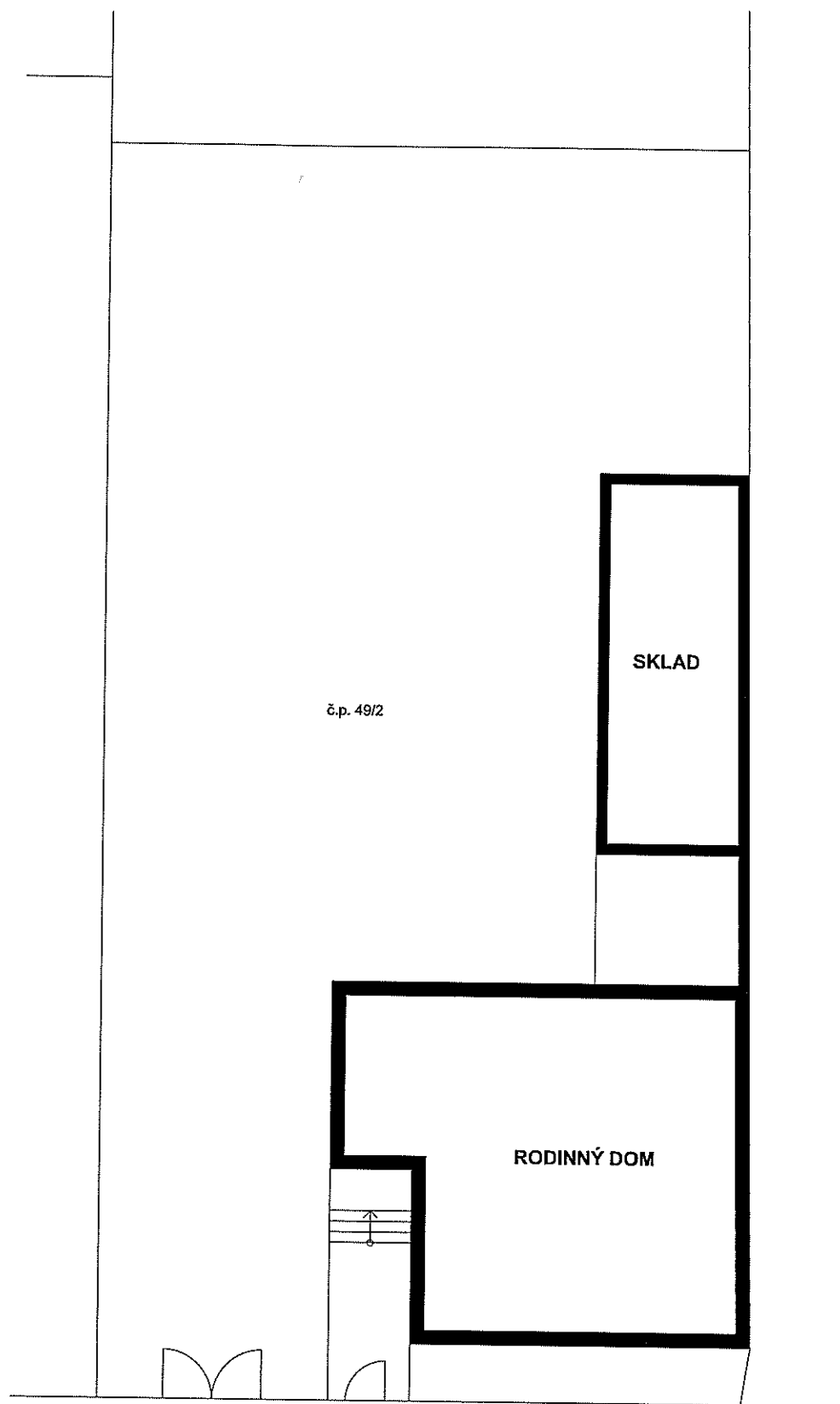
Potvrdenie

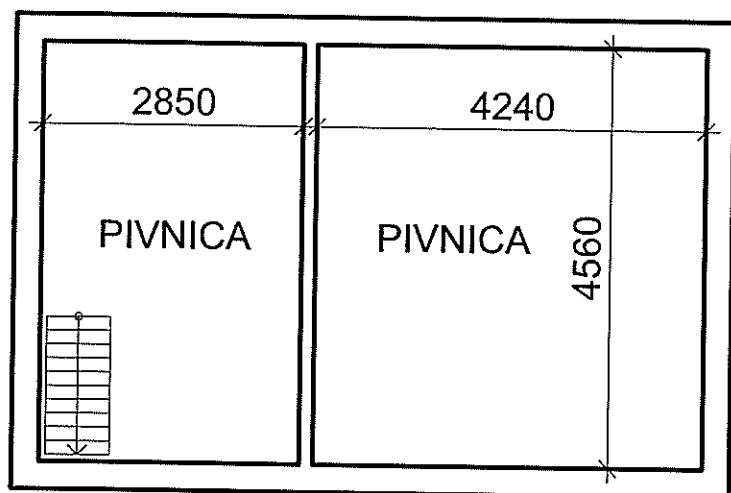
Obec Vrakúň v zastúpení starostom PaedDr. Štefanom Fazekasom na základe evidencie úpisných čísiel budov potvrdzujeme, že rodinný dom so súp.č.470 na parcele 149/2 v kat.ú. Vrakúň bol postavený v roku 1973.
Potvrdenie sa vydáva na žiadosť stránky vo veci úradnej.

OBEC VRAKÚŇ
930 25 nám. sv. Štefana 47
Tel.: 031/5523125

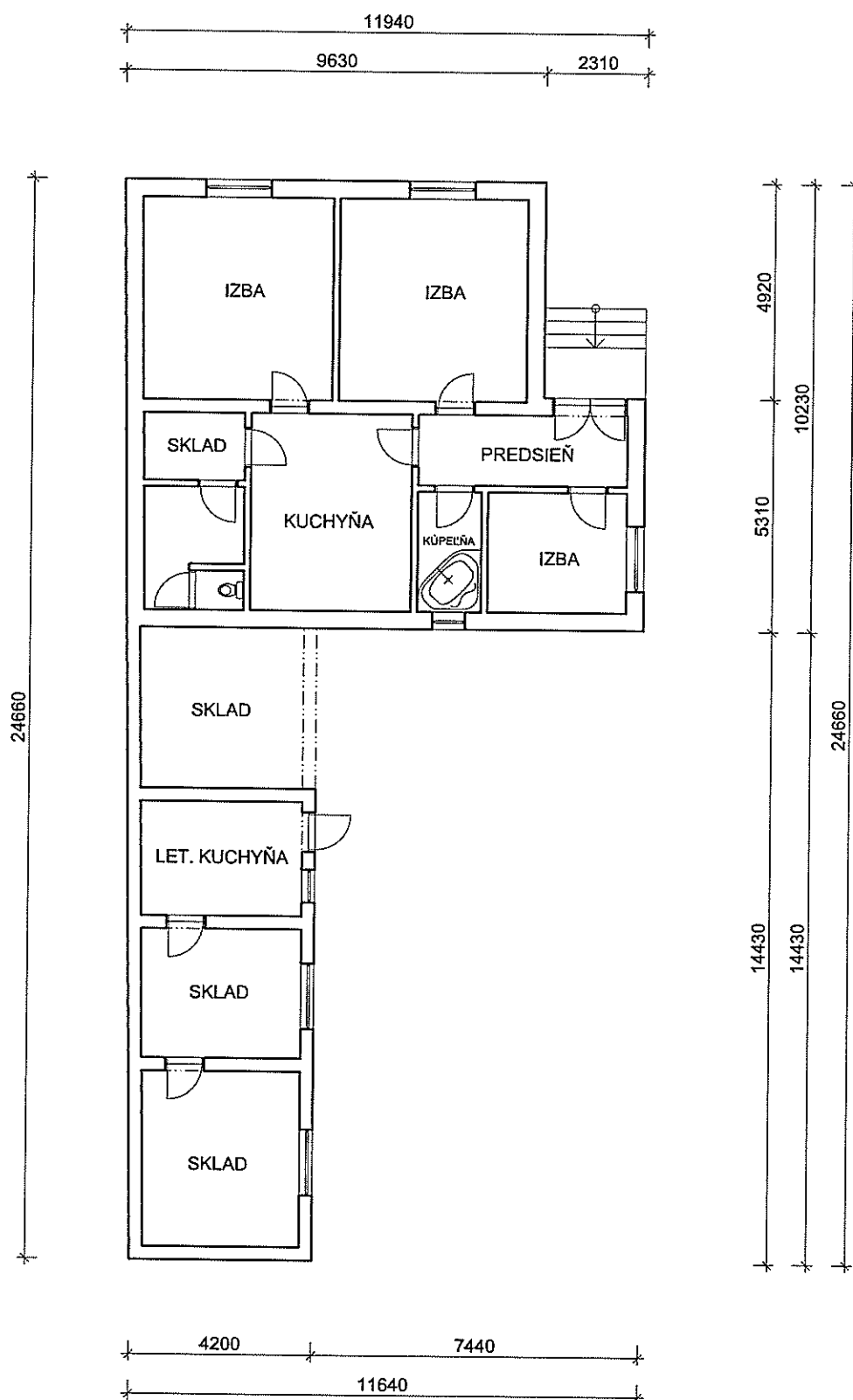
PaedDr.Štefan Fazekas
starosta obce

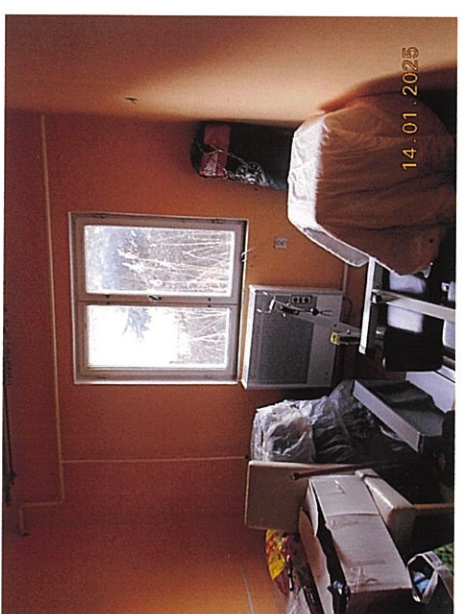
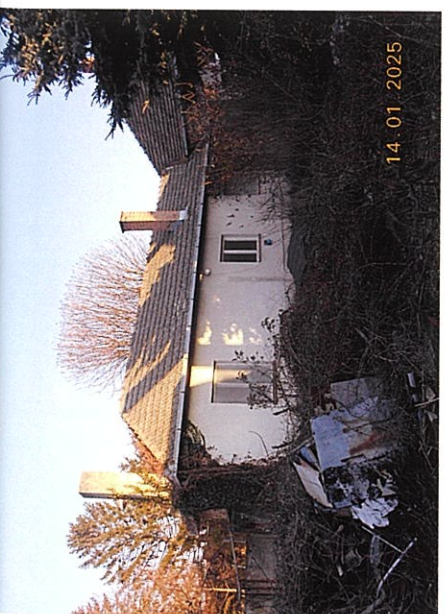
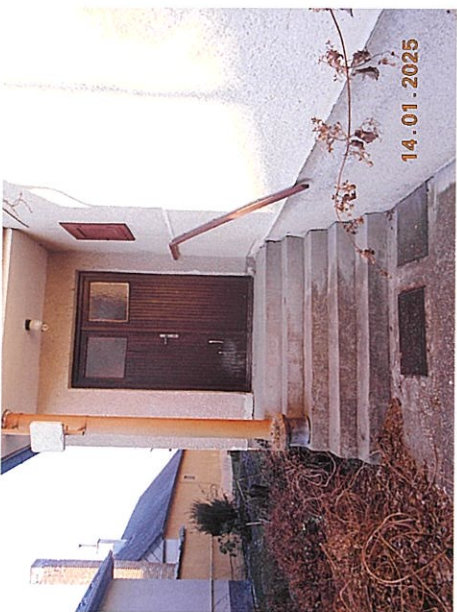
Situácia

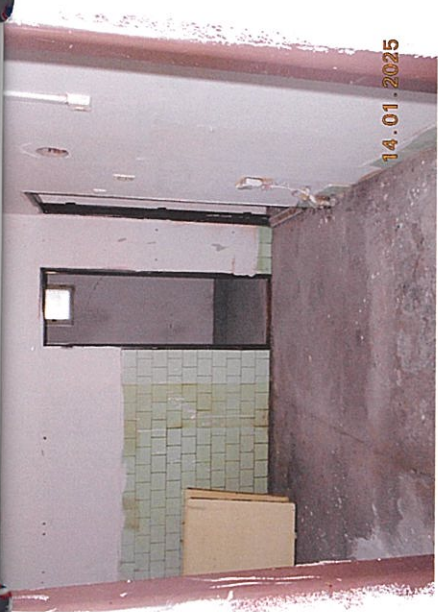




Pôdorys 1. NP rodinného domu so súp. č. 470









⊕ Pridať inzerát

MÉ Mészáros Imre



🖼 23 fotiek



4 IZBOVÝ RODINNÝ DOM S TERASOU A PIVNICOU, DUNAJSKÁ STREDA

📍 Pod záhradami, Vrakuň, okres Dunajská Streda

🏠 Dom 📏 120 m² 📍 Novostavba

+4219 ... Zobrazit číslo

Alebo

E-mail

Obhliadka

205 000 €

1 708,33 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať hypotéku](#)

Dobrý deň, kontaktujte ma, prosím, ohľadom informácií o ponúkaných nehnuteľnostiach.

[Odoslať správu](#)

Rodinný dom na predaj

-  Plocha domu: 120 m²  Novostavba
-  Rok výstavby: 2023  Tehlová
-  Energetický certifikát: A

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Plocha pozemku: 445 m² • Plocha terasy: 20 m²
- Rok poslednej rekonštrukcie: 2023 • Rok kolaudácie: 2023
- Zastavaná plocha: 160 m² • Orientácia: Východná

[Zobraziť všetky](#)

Ladislav Takács
Xpert Reality s.r.o.

 [Nahlásiť ponuku](#)



⊕ Pridať inzerát

MÉ Mészáros Imre



Exkluzívna ponuka - Čiastočne prerobený 4izbový rodinný dom s vedľajšou obývateľnou budovou

• hlavna, Vrakuň, okres Dunajská Streda

+4219 ...

Zobraziť číslo

Alebo

E-mail

Obhliadka

169 000 €

1 024,24 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať hypotéku](#)

Rodinný dom na predaj

 Plocha domu: 165 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Plocha pozemku: 676 m²
- Zastavaná plocha: 180 m²
- Vlastníctvo: Osobné
- Počet izieb / miestností: 4

Všetky novostavby na jednom mieste

 [Zobraziť na mape](#)

Popis nehnuteľnosti

Dobrý deň, kontaktujte ma, prosím, ohľadom informácií o ponúkaných nehnuteľnostiach.

[Odoslať správu](#)

Renáta Krebs
Perfect Real, s.r.o.

 [Nahlásiť ponuku](#)



⊕ Pridať inzerát

ME Mészáros Imre



📷 18 fotiek



PREDAJ, 4 izbový rodinný dom vo Vrakuni

- 📍 ..., Vrakúň, okres Dunajská Streda
- 🏠 Dom 📏 120 m² ⚙️ Čiastočná rekonštrukcia

159 900 €

+4219 ... Zobrazit číslo

Alebo

E-mail

Obhliadka

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať hypotéku](#)

Dobrý deň, kontaktujte ma,
prosím, ohľadom informácií o
ponúkaných nehnuteľnostiach.

Odoslať správu

Rodinný dom na predaj

 Plocha domu: 120 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Plocha pozemku: 854 m²
- Vlastníctvo: Osobné
- Zastavaná plocha: 140 m²

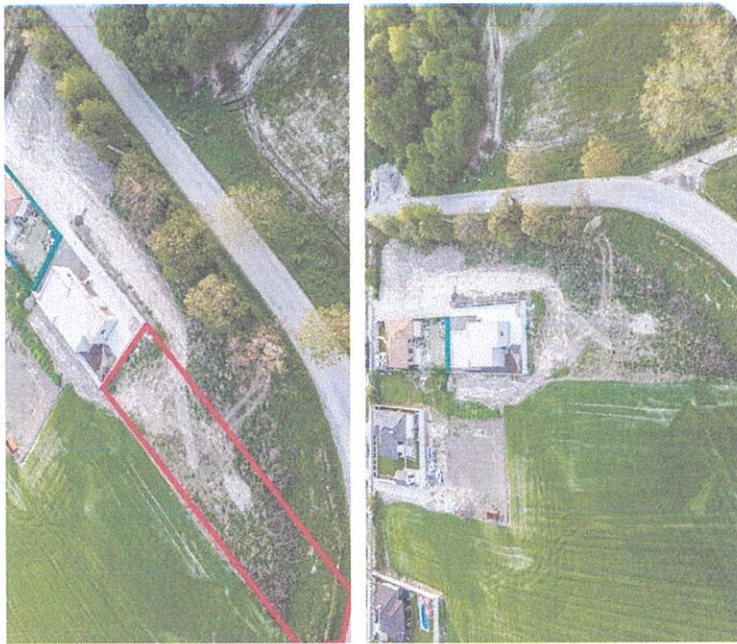
 [Nahlásiť ponuku](#)

Kristína Molnárová
Xpert Reality s.r.o.

 **Všetky novostavby na jednom mieste**

 [Zobraziť na mape](#)

Popis nehnuteľnosti



ALL INCLUSIVE | NA PREDAJ 10-ÁROVÝ STAVEBNÝ POZEMOK, VRAKÚŇ

📍 krásna lokalita, Vrakúň, okres Dunajská Streda

📏 Pozemok 📏 1 000 m² 📌 Pôvodný stav

89 000 €

+4219 ...

Zobraziť číslo

Alebo

E-mail

Obhliadka

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať hypotéku](#)

Dobrý deň, kontaktujte ma, prosím, ohľadom informácií o ponúkaných nehnuteľnostiach.

Odoslať správu

Pozemok pre rodinné domy na predaj

 Plocha pozemku: 1 000 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Plocha pozemku: 1 000 m²
- Vlastníctvo: Osobné
- Umiestnenie: Prízemie

 [Nahlásiť ponuku](#)

ALL INCLUSIVE REAL
ALL INCLUSIVE REAL, s. r. o.

Všetky novostavby na jednom mieste

 [Zobraziť na mape](#)

Popis nehnuteľnosti

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 912281.

Znalecký posudok je v denníka zapísaný pod číslom 9/2025.

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



EXŠO.1617218.VV.V

Ing. Imrich Mészáros
odbor Stavebníctva
Pozemní stavby, Odhad hodnoty nemovitosti

