

Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.



Znalec z odboru Stavebníctvo – Pozemné stavby, Poruchy stavieb, Statika stavieb,
Odhad hodnoty nehnuteľností; evidenčné číslo: 911326
Člen Slovenskej komory stavebných inžinierov - Autorizovaný stavebný inžinier -
Statika stavieb; registračné číslo: 0028*13
Člen Slovenskej Komory Odhadcov Hodnoty Majetku a Znalcov; evidenčné číslo: 1
Lazaretská 13, 811 08 Bratislava
) : 0905618584; www.ilavsky-miloslav.sk
e-mail: ilavsky.miloslav@gmail.com



Zadávateľ:

Mgr. et Mgr. Patrícia JAMRIŠKOVÁ
Správca S2030
Žižkova 7803/9
811 02 Bratislava

Číslo spisu / objednávky:

Objednávka č. **01/2024** zo dňa 29.10.2024;
spisová značka: **B1-31OdK/230/2021 S2030**

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo: **14/2025**

vo veci

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

Rodinný dom súpisné číslo 287 na parcelách číslo 225/17, 225/19 s príslušenstvom

Pozemky parcelné čísla CKN 225/5, 225/17 s príslušenstvom

Spoluvlastnícky podiel na pozemku parcelné číslo CKN 225/1 s príslušenstvom

Dobrohošť 287

katastrálne územie Dobrohošť, obec Dobrohošť, okres Dunajská Streda

Počet strán (z toho príloh):

31 strán formátu A4 (8 strán formátu A4 + 0 strán formátu A3)

Počet vyhotovení:

4 exempláre

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA A PREDMET ZNALECKÉHO SKÚMANIA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - Rodinný dom súpisné číslo 287 na parcelách číslo 225/17, 225/19 s príslušenstvom, Pozemky parcelné čísla CKN 225/5, 225/17 s príslušenstvom, Spoluvlastnícky podiel na pozemku parcelné číslo CKN 225/1 s príslušenstvom; Dobrohošť 287; katastrálne územie Dobrohošť, obec Dobrohošť, okres Dunajská Streda.

2. ÚČEL ZNALECKÉHO ÚKONU

- Účely zákona č. 7/2005 Z.z. - o konkurze a reštrukturalizácii - § 167k:
 - 6) Zaťažený majetok tvorí konkurznú podstatu aj vtedy, ak hodnota zaťaženého majetku prevyšuje ťarchy na majetku, do času, kým niektorý zo zabezpečených veriteľov nepristúpi k výkonu zabezpečovacieho práva. Hodnota zaťaženého majetku na účely posúdenia, či podlieha konkurzu, sa posúdi podľa znaleckého posudku, ktorého vypracovanie zabezpečí správca na náklady konkurzu. Do času, kým takýto znalecký posudok nie je vyhotovený, má sa za to, že zaťažený majetok nepodlieha konkurzu. Ak v konkurznej podstate nie sú peňažné prostriedky na vyhotovenie znaleckého posudku, správca zabezpečí jeho vyhotovenie, ak ktorýkoľvek veriteľ zloží preddavok na trovy znaleckého posudku.
 - 10) Ak na zaťaženom majetku viazne aj iná ťarcha ako zabezpečovacie právo, znalecký posudok musí stanoviť aj hodnotu tejto ťarchy.

3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE ÚKON VYPRACOVANÝ

dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu: **30.01.2025.**

4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE

dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: **30.01.2025.**

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO ÚKONU

a) PODKLADY DODANÉ ZADÁVATEĽOM

1. Objednávka č. 01/2024, zo dňa 29.10.2024; spisová značka: B1-31OdK/230/2021 S2030.
2. Súpis majetku oddelenej podstaty - Štátny fond rozvoja bývania - Číslo pohľadávky 1 a 2; Obchodný vestník 12/2024, zo dňa 17.01.2024.
3. Súpis majetku oddelenej podstaty - Štátny fond rozvoja bývania - Číslo pohľadávky 12, 13 a 14; Obchodný vestník 12/2024, zo dňa 17.01.2024.

b) PODKLADY ZÍSKANÉ ZNALCOM

1. Obhliadka nehnuteľností.
2. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
3. Fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností.
4. List vlastníctva číslo 790, zo dňa 21.10.2024.
5. List vlastníctva číslo 791, zo dňa 21.10.2024.
6. List vlastníctva číslo 928, zo dňa 21.10.2024.
7. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 21.10.2024.

6. POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA

- Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Zákon číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR číslo 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu číslo 124/1980 Zb. o Jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (predpis v súčasnosti neplatný, no použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov stavieb je spracovaný aj podľa tohto triedenia).
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb (predpis v súčasnosti neplatný, no použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov stavieb je spracovaný aj podľa tohto triedenia).

- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 323/2010 Z.z. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR (<https://slovak.statistics.sk>).
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí – 1. část, Akademické nakladatelství CERM Brno, 1994, ISBN 80-85867-36-2.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí – 2. část, Akademické nakladatelství CERM Brno, 1994, ISBN 80-85867-36-2.
- Bradáč A., Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy; Linde Praha, a.s., Praha, 1999, ISBN 80-7201-197-9.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností; Mlpress Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4.
- Vyparina M., Tomko M., Tóth S.: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2008, ISBN 978-80-8070-647-0.
- Vyparina M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyparina M.: Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb metódou priameho porovnávania; Zborník prednášok zo seminára: Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline – Ústav súdneho inžinierstva – EDIS vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2011, ISBN 978-80-554-0334-2.
- Vyparina M. a kol.: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb kombinovanou metódou; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0818-7; 2013.
- Vyparina M., Kováčová D.: Ohodnocovanie komerčných nehnuteľností na účely zriadenia záložného práva v Slovenskej sporiteľni, a.s.; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0999-3; 2015.
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.
- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- Rozpočtové ukazovatele stavebných objektov, ÚEOS – Komerčia, Bratislava, 1998, ISBN 80-88765-18-8.
- Nagy J., Bollová: Ukazovatele priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu; UNIKA/POLYCEN, Bratislava 1995.
- TEU - technicko ekonomické ukazovatele - 1. až 5. diel; CENEKON, spol. s r.o., Štefánikova 47, Bratislava; 1999.
- Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov ÚRS Praha 1990 – 1993 - softvér HYPO; Kros Žilina.
- Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov CENEKON Bratislava - softvér HYPO; Kros Žilina.
- www.reality.sk, www.trh.sk, www.nehnutenosti.sk

7. DEFINÍCIE DÔLEŽITÝCH POJMOV

7.1. Terminológia / definície posudzovaných / stanovovaných veličín a postupov pri ohodnotení nehnuteľností

Všeobecná hodnota (VŠH) – je znalecký odhad ceny, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a stavieb v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Všeobecnou hodnotou majetku 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota (market value)* alebo *obecná cena*.

Súčasnité znenie platnej vyhlášky pre ohodnocovanie nehnuteľností (492/2004 Z.z. – Príloha 3) umožňuje stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností nasledovnými metódami:

- Porovnávacou metódou s už realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase.
- Kombinovanou metódou (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu) podľa vzťahu:
$$VŠH_s = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) \quad (€)$$
 kde: HV – výnosová hodnota stavieb; TH – technická hodnota stavieb; a – váha výnosovej hodnoty; b – váha technickej hodnoty.

- Výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos). Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia výnosovosti: $V\dot{S}H_{POZ} = OZ / k$ (€)
kde: OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- Metódou polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania):
a) stavby: $V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD}$ (€)
kde: TH – technická hodnota stavby; k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.
Pre výpočet koeficientu k_{PD} je na Slovensku zaužívaný postup podľa publikácie: M. Vyparina a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline, 2001. Koeficient k_{PD} sa určuje pomocou tabuliek. Tabuľky sú zostavené zvlášť pre stavby a zvlášť pre byty a nebytové priestory. Posudzovanému objektu sú priradené hodnoty koeficientov predajnosti pre jednotlivé kvalitatívne triedy v rozmedzí 1. – 5. trieda. Výsledný koeficient k_{PD} sa vypočíta ako vážený priemer podľa vzťahu: $k_{PD} = \sum_{i=1}^{P_f} (t_i v_i) / \sum_{i=1}^{P_f} v_i$
kde: t_i – trieda polohy nehnuteľnosti k faktoru; v_i – váha faktoru; P_f – počet faktorov triedy polohy.
b) pozemky: $V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot VH_{MJ} \cdot k_{PD}$ (€)
kde: M – výmera pozemku v m²; VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku; technická hodnota stavby; k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie stanovený nasledovne:
 $k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$ (-)
kde: k_S – koeficient všeobecnej situácie; k_V – koeficient intenzity využitia; k_D – koeficient dopravných vzťahov; k_F – koeficient funkčného využitia územia; k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku; k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov; k_R – koeficient redukujúcich faktorov.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty (DPH). Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*. Východisková hodnota stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu: $VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M)$ (€)

kde: M – počet merných jednotiek,
 RU - rozpočtový ukazovateľ – je stanovený v súlade s Prílohou číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku,
 k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov,
 k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
 k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
 k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
 k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
 k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Priemerné maximálne sadzby DPH pre stavby pri ich výstavbe:

JKSO / KS, ŠKS	Priemerná sadzba DPH					
	6% ↔ 23% (od 01.01.1996 do 30.06.1999)	10% ↔ 23% (od 01.07.1999 do 31.12.2002)	14% ↔ 20% (od 01.01.2003 do 31.12.2003)	(od 01.01.2004 do 31.12.2010)	(od 01.01.2011 do 31.12.2024)	(od 01.01.2025)
801 / 1ex; 2ex	6,69%	10,53%	14,24%	19,00%	20,00%	23,00%
802 / 1ex	6,68%	10,52%	14,24%	19,00%	20,00%	23,00%
803 / 1ex	6,74%	10,56%	14,26%	19,00%	20,00%	23,00%
811 / 12ex, 22ex	6,56%	10,43%	14,20%	19,00%	20,00%	23,00%
812 / 1ex, 2ex	6,51%	10,39%	14,18%	19,00%	20,00%	23,00%
815 / 23ex	6,00%	10,00%	14,00%	19,00%	20,00%	23,00%
821 / 2141	6,16%	10,12%	14,06%	19,00%	20,00%	23,00%
827 / 1ex, 2ex	6,00%	10,00%	14,00%	19,00%	20,00%	23,00%
832 / 2ex	6,00%	10,00%	14,00%	19,00%	20,00%	23,00%

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO). Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena*. Stanoví sa nasledovne: $TH = VH - HO$ alebo: $TH = TS \cdot VH / 100$ (€)

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby. Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) je súčet hodnôt vyjadrujúci opotrebenie jednotlivých častí stavby.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby: $TS = 100 - O$ (%); kde O je opotrebenie stavby v %.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Výnosová hodnota stavieb sa môže stanoviť nasledovnými spôsobmi:

- a.) kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia výnosovosti (tzv. večná renta): $HV = OZ / k$ (€)

kde: OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok]; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100], úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

- b.) kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia výnosovosti s následným

predajom:
$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} \text{ (€)}$$

kde: OZ_t – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [€/rok]; n – časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100], úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu; HL – likvidačná hodnota stavieb [€].

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

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 (Metóda nepriameho porovnania. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania). Ostatné metódy nie sú aplikované z dôvodu neexistencie hodnoverných a relevantných podkladov k posúdeniu (metóda priameho porovnania) a z dôvodu nevhodnosti (kombinovaná metóda).

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Rozpočtový ukazovateľ stavby je stanovený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe

je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovně je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2024.

b) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

List vlastníctva číslo: 790
Katastrálne územie: Dobrohošť
Obec: Dobrohošť
Okres: Dunajská Streda
Adresa: Dobrohošť 287

A. Majetková podstata (len posudzované / ohodnocované nehnuteľnosti):

Pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

* Parcela číslo 225/5 - záhrada o výmere 143 m²

* Parcela číslo 225/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 57 m²

B. Vlastník:

Vlastník:

1 - Erich Király, Gorkého 8, Bratislava
dátum narodenia: 07.09.1969

podiel: 1 / 1

C. Ľarchy:

- Záložné právo v prospech záložného veriteľa Štátny fond rozvoja bývania, so sídlom Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31 749 542, na rodinný dom s.č. 287 na parc.č. 225/17, 225/19 a pozemok parc.č. 225/17, V 7340/07 - 116/07.
- Rozhodnutie Daňového úradu Bratislava o zriadení záložného práva č. 9101503/5/1063807/2013/Šla zo dňa 20.03.2013 právoplatné dňa 16.07.2013, - č. z. 188/13.
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Štátny fond rozvoja bývania, Lamačská cesta 8, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 31749542 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č.310EX 83/19 zo dňa 16.05.2019, Exekútorický úrad Bratislava, JUDr.Tomáš Peltzner súdny exekútor, Z-3634/2019-č.z.70/19.

List vlastníctva číslo: 791
Katastrálne územie: Dobrohošť
Obec: Dobrohošť
Okres: Dunajská Streda
Adresa: Dobrohošť 287

A. Majetková podstata (len posudzované / ohodnocované nehnuteľnosti):

Pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

* Parcela číslo 225/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 184 m²

B. Vlastník:

Vlastník:

1 - Erich Király, Gorkého 8, Bratislava
dátum narodenia: 07.09.1969

podiel: 1 / 2

C. Ľarchy:

- Záložné právo v prospech Daňového úradu Bratislava na základe rozhodnutia č. 9101503/5/4104861/2014/Poru zo dňa 5.9.2014, Z-8166/14, č.z. 8/15.
- Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.101146034/2018 zo dňa 12.06.2018, právoplatné dňa 18.07.2018 v prospech Daňového úradu Bratislava, Z-5308/2018 - č.z.152/2018.
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Štátny fond rozvoja bývania, Lamačská cesta 8, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 31749542 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č.310EX 83/19 zo dňa 16.05.2019, Exekútorický úrad Bratislava, JUDr.Tomáš Peltzner súdny exekútor, Z-3634/2019-č.z.70/19.

c) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Vlastná obhliadka ohodnocovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 30.01.2025 v prítomnosti vlastníka nehnuteľnosti. Súčasťou obhliadky bolo zistenie technického stavu stavieb, zameranie stavieb - rozmerov stavieb podstatných pre posúdenie / ohodnotenie, a bola vyhotovená fotodokumentácia nehnuteľností.

d) ÚDAJE O TECHNICKEJ DOKUMENTÁCII A JEJ POROVNANIE SO SKUTOČNOSŤOU

Pre posúdenie definovaných stavieb (rodinného domu) nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Rozmery podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli zamerané pri obhliadke.

Doklady o vekoch stavieb neboli dodané. Údaj o veku hlavnej stavby je čerpaný z údajov prezentovaných v liste vlastníctva - listina o určení súpisného čísla stavbe.

e) POROVNANIE ÚDAJOV KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ SO SKUTOČNOSŤOU

Pri obhliadke posudzovaných nehnuteľností bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli špecifikované zadávateľom ani identifikované pri obhliadke.

f) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

1. Rodinný dom s.č. 287 na p.č. 225/17, 225/19
2. Plot na p.č. 225/5, 225/18
3. Prípojka vody na p.č. 225/1, 225/5
4. Vodomerná šachta na p.č. 225/1
5. Prípojka kanalizácie na p.č. 225/5
6. Prípojka NN na p.č. 225/5
7. Prístupový chodník na p.č. 225/5
8. Cesta na p.č. 225/1
9. Pozemok, LV č. 790 - parc. č. 225/5 (143 m²)
10. Pozemok, LV č. 790 - parc. č. 525/17 (57 m²)
11. Pozemok, LV č. 791 - parc. č. 225/1 (92 m²)

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

Obec Dobrohošť nemá spracovaný / zverejnený územný plán obce (<https://dobrohost.sk>). Posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v lokalite, kde prevláda nasledovné funkčné využitie:

- rodinná zástavba / bývanie v rodinných domoch

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 287 na p.č. 225/17, 225/19

UMIESTNENIE STAVBY

Stavba je situovaná ako samostatne stojaci rodinný dom v obci Dobrohošť, v katastrálnom území Dobrohošť, v okrese Dunajská Streda. Je situovaná na parcelách číslo 225/17, 225/19, má pridelené súpisné číslo 287 a je zakreslená v katastrálnej mape.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Stavba je celkovo 2-podlažná - obsahuje prízemie a čiastočné podkrovie. Z hľadiska dispozičného členenia stavba obsahuje:

- Na prízemí (1. N.P.) sa nachádza vstupné podluby / terasa, predsieň, obývacia izba so schodiskom do podkrovia, izba, kuchyňa, kúpeľňa.
- V podkroví (2. N.P.) sa nachádza chodba, izba.

Pôdorysné schémy stavby sú v prílohách posudku.

TECHNICKÝ POPIS RODINNÉHO DOMU

Objekt rodinného domu je osadený v rovinatom teréne. Založenie objektu je na základových pásoch pod nosnými stenami. Vertikálny nosný systém je vytvorený murovanými stenami. Stropná konštrukcia je vytvorená ako drevený trámový strop. Schodisko je drevené schodnicové bez podstupníc. Objekt je zastrešený sedlovou strechou kde nosný systém tvorí hambáľková sústava. Krytina na streche je z betónových škridiel. Klampiarske konštrukcie sú z pozínkovaného plechu, parapety okien z hliníkového plechu. Úpravy vonkajších povrchov fasád sú z omietok na báze umelých látok. Úprava povrchov vnútorných stien je hladkými vápennými omietkami, v kúpeľni a v kuchyni je keramický obklad stien. Podlahy v izbách sú z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných priestoroch je keramická dlažba. V kuchyni v čase obhliadky nebola kuchynská linka. V kúpeľni je len záchodová misa; vaňa a umývadlo sú demontované. Okná sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom. Dvere sú hladké plné a presklené. Vykurovanie je / bolo lokálne elektrickými radiátormi. Príprava TÚV je centrálna - zásobníkový ohrievač vody situovaný v kúpeľni.

Objekt bude napojený na verejný vodovod, elektroinštaláciu; bol napojený na kanalizáciu, no k termínu posúdenia je kanalizačná prípojka nefunkčná (vyjadrenie vlastníka); na streche je osadený bleskozvod.

TECHNICKÝ STAV

Exaktné doklady o veku stavby dodané neboli. Z dostupných podkladov je možné konštatovať, že objekt je užívaný od roku 2007. Objekt bol posledných cca 6 rokov neužívaný a chátra. Pri obhliadke boli na stavbe identifikované prejavy porúch spôsobené prevažne vandalizmom - poškodená kuchynská linka so spotrebičmi, poškodené zariadenie predmety v kúpeľni (vaňa a umývadlo), poškodené keramické obklady stien, lokálne poškodené laminátové podlahy, poškodené zábradlie schodiska, poškodené vnútorné dvere, lokálne poškodené rozvody elektroinštalácie, poškodené dažďové zvody. Stavba je posúdená / ohodnotená ako poškodená stavba.

S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a súčasný technický stav je uvažované s celkovou predpokladanou životnosťou objektu hodnotou v intervale 90 - 110 rokov. Detailnejší popis objektu, jeho vyhotovenia a poškodenosti je v bodovom hodnotení pri stanovení rozpočtového ukazovateľa stavby.

FOTODOKUMENTÁCIA STAVBY





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. NP	2007	6,6*6,6+6,35*4,60	72,77	120/72,77=1,649
1. Podkrovie	2007	6,6*6,6	43,56	120/43,56=2,755

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
4	Murivo			
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710	0	710,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570	0	570,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípkov	445	0	445,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	0	800,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	35	42,3
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
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			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	0	185,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	15	161,5
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	15	301,8
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	10	252,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	10	72,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
	Spolu	6355		6214,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (3 ks)	105	100	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	100	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165	100	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	0,0
38	Vodovodné batérie			

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60	100	0,0
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	10	72,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	10	13,5
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	955		425,5

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710	0	710,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	0	400,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60	0	60
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50	0	50
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	15	301,8
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	10	139,5
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	10	72,0
	Spolu	2715		2448,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (1 ks)	35	100	0,0
	Spolu	35		0,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,849$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(6355 + 955 * 1,649)/30,1260$	$(6214,5 + 425,5 * 1,649)/30,1260$	263,22	229,57
1. Podkrovie	$(2715 + 35 * 2,755)/30,1260$	$(2448,3 + 0 * 2,755)/30,1260$	93,32	81,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2007	18	72	90	20,00	80,00
1. Podkrovie	2007	18	72	90	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2007		
Východisková hodnota	263,22 €/m ² *72,77 m ² *3,849*0,95	70 039,46
Východisková hodnota poškodeného podlažia	229,57 €/m ² *72,77 m ² *3,849*0,95	61 085,63
Technická hodnota	80,00% z 61 085,63	48 868,50
1. Podkrovie z roku 2007		
Východisková hodnota	93,32 €/m ² *43,56 m ² *3,849*0,95	14 863,95
Východisková hodnota poškodeného podlažia	81,27 €/m ² *43,56 m ² *3,849*0,95	12 944,63
Technická hodnota	80,00% z 12 944,63	10 355,70

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	70 039,46	61 085,63	48 868,50
1. podkrovné podlažie	14 863,95	12 944,63	10 355,70
Spolu	84 903,41	74 030,26	59 224,20

Poškodenosť stavby: (84 903,41€ - 74 030,26€) / 84 903,41€ * 100 % = 12,81%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot na p.č. 225/5, 225/18****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Pošk.
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	9,00m	700	23,24 €/m	0
2.	Podmurovka: murovaná z tehly alebo tvárnic	9,00m	1270	42,16 €/m	0
	Spolu:			65,40 €/m	
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	10,80m ²	435	14,44 €/m	100
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks	100
5.	Plotové vrátko: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks	100

Dĺžka plotu: 13-1-3 = 9,00 m
Pohľadová plocha výplne: 9*1,2 = 10,80 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,849
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 na p.č. 225/5, 225/18	2007	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(9,00m * 23,24 €/m + 9,00m * 42,16 €/m + 10,80m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,849 * 0,95	4 105,55

Východisková hodnota poškodenej stavby	$(9,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} * (100 - 0) / 100 + 9,00\text{m} * 42,16 \text{ €/m} * (100 - 0) / 100 + 10,80\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 * (100 - 100) / 100 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} * (100 - 100) / 100 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks} * (100 - 100) / 100) * 3,849 * 0,95$	2 152,25
Technická hodnota	64,00 % z 2 152,25 €	1 377,44

Poškodenosť stavby: $(4\ 105,55 - 2\ 152,25) / 4\ 105,55 * 100\% = 47,58\%$

2.2.2 Prípojka vody na p.č. 225/1, 225/5

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $9+46 = 55 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na p.č. 225/1, 225/5	2007	18	27	45	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$55 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,849 * 0,95$	8 344,06
Technická hodnota	60,00 % z 8 344,06 €	5 006,44

2.2.3 Vodomerná šachta na p.č. 225/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. 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: $1,3*1,3*1,5 = 2,54 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

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 p.č. 225/1	2007	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,54 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,849 * 0,95$	2 361,57

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Technická hodnota	64,00 % z 2 361,57 €	1 511,40

2.2.4 Prípojka kanalizácie na p.č. 225/5

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 530/30,1260 = 17,59 €/bm
Počet merných jednotiek: 9 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Poškodenosť: 80 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie na p.č. 225/5	2007	18	27	45	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9 bm * 17,59 €/bm * 3,849 * 0,95	578,87
Východisková hodnota poškodenej stavby	9 bm * 17,59 €/bm * 3,849 * 0,95 * (1 - 80 / 100)	115,77
Technická hodnota	60,00 % z 115,77 €	69,46

Poškodenosť stavby: $(578,87 - 115,77) / 578,87 * 100\% = 80,00\%$

2.2.5 Prípojka NN na p.č. 225/5

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.w) káblová prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 550/30,1260 = 18,26 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,95 €/bm
Počet merných jednotiek: 9 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
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 NN na p.č. 225/5	2007	18	27	45	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9 bm * (18,26 €/bm + 0 * 10,95 €/bm) * 3,849 * 0,95	600,92

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Technická hodnota	60,00 % z 600,92 €	360,55

2.2.6 Prístupový chodník na p.č. 225/5

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.a) Terazzové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $9 \cdot 1,5 = 13,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
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 [%]
Prístupový chodník na p.č. 225/5	2007	18	22	40	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 15,6 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,849 \cdot 0,95$	770,07
Technická hodnota	55,00 % z 770,07 €	423,54

2.2.7 Cesta na p.č. 225/1



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.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 =$

10,95 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 184 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Cesta na p.č. 225/1	2007	18	27	45	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$184 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,849 \cdot 0,95$	7 367,22
Technická hodnota	60,00 % z 7 367,22 €	4 420,33

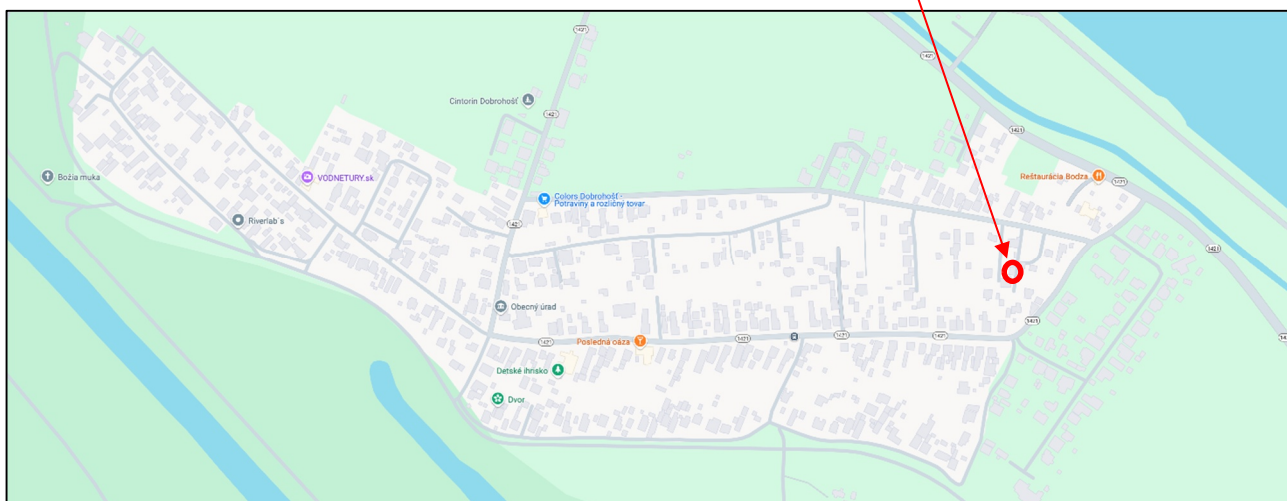
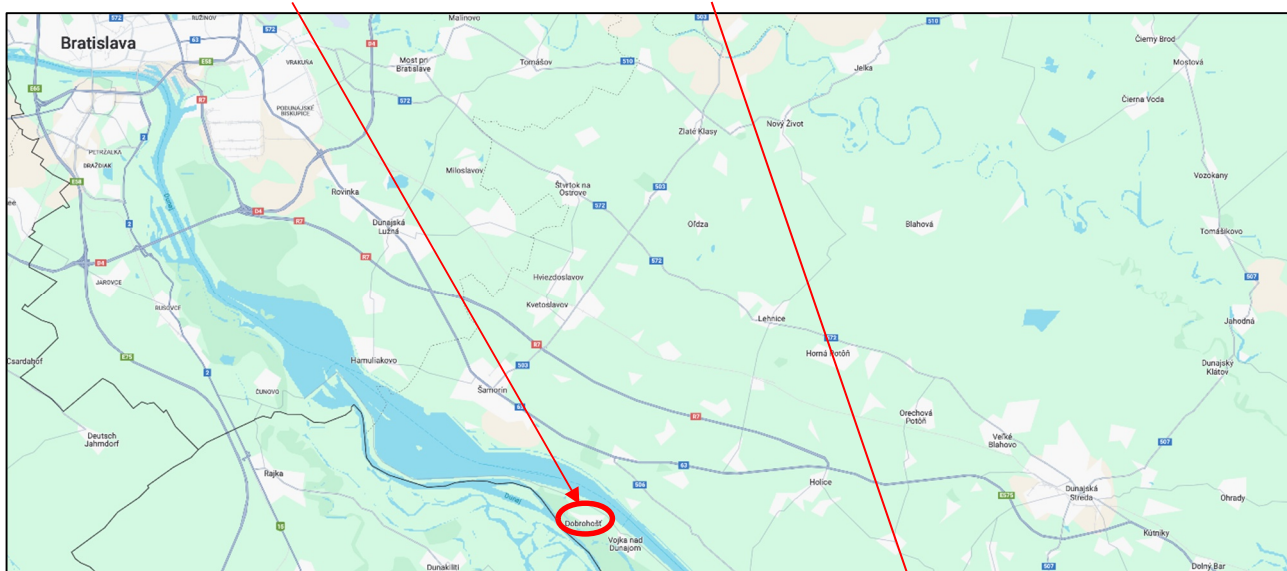
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 287 na p.č. 225/17, 225/19	74 030,26	59 224,20
Plot na p.č. 225/5, 225/18	2 152,25	1 377,44
Prípojka vody na p.č. 225/1, 225/5	8 344,06	5 006,44
Vodomerná šachta na p.č. 225/1	2 361,57	1 511,40
Prípojka kanalizácie na p.č. 225/5	115,77	69,46
Prípojka NN na p.č. 225/5	600,92	360,55
Prístupový chodník na p.č. 225/5	770,07	423,54
Cesta na p.č. 225/1	7 367,22	4 420,33
Celkom za Vonkajšie úpravy	19 559,61	11 791,72
Celkom:	95 742,12	72 393,36

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTI

Predmetom ohodnotenia je dom s pozemkami v obci Dobrohošť - v katastrálnom území Dobrohošť - v lokalite bývania v rodinných domoch. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce. V lokalite sa nachádzajú vybrané inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, elektrina. Orientačná poloha obce a orientačná poloha nehnuteľnosti v obci:



b) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTI

Nehnutelnosť je využiteľná pre rodinné bývanie resp. pre rekreáciu.

c) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTI

Riziká spojené s užívaním nehnuteľností sú nasledovné:

- Nehnutelnosť (stavby aj časť príslušeného pozemku) je situovaná aj na cudzích pozemkoch - parcelách č. 225/18, 225/19 vo vlastníctve tretej osoby (LV č. 928). Pre takúto existenciu posudzovaných stavieb neexistuje zriadený žiaden zákonný dôvod - napr. vecné bremeno práva existencie, užívania a údržby stavieb na týchto pozemkoch v prospech vlastníka alebo užívateľa posudzovaných stavieb.
- Nehnutelnosť na p.č. 225/1 (stavba a pozemok) sú v podielovom spoluvlastníctve (viď list vlastníctva č. 791 v prílohách posudku) - podieloví spoluvlastníci majú predkupné právo (§140 OZ).
- Hlavná stavba je poškodená, pre plnohodnotné užívanie je potrebné zrealizovať opravné stavebno-technické zásahy / práce.
- Na nehnuteľnosti viaznu ťarchy - záložné práva (viď listy vlastníctva v prílohách posudku).

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

V danej lokalite možno k termínu posúdenia konštatovať rovnováhu medzi dopytom a ponukou. Susedné objekty sú obdobné ako posudzovaná nehnuteľnosť - rodinné domy s príslušenstvom. Z hľadiska dispozičného je objekt riešený priemerne. Posudzovaný objekt je dobre prístupný peši aj automobilovou dopravou. Parkovanie osobným automobilom je možné pri dome na pozemku. Pracovné možnosti v obci sú dostatočné; nezamestnanosť v obci je do 5 %. V blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádzajú (nebývajú) konfliktné skupiny obyvateľstva. Terén v okolí objektu je rovinný. Nehnutelnosť je možné napojiť na vybrané verejné inžinierske siete. Dosiahnuteľnosť komplexnej občianskej vybavenosti je v lokalite primeraná. V bezprostrednej blízkosti nehnuteľnosti nie je porušená kvalita životného prostredia.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda		2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda		0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _i	Výsledok k _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,700	13	9,10
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,700	30	21,00
	časť obce vhodná k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,700	8	5,60
	nehnutelnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	2,100	7	14,70
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,400	10	14,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	2,100	6	12,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,400	5	7,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,385	7	2,70
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,700	10	7,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	8	5,60
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	2,100	9	18,90
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,385	4	1,54
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,385	20	7,70
	Spolu			180	174,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 174,13/ 180	0,967
Všeobecná hodnota	VŠH _S = TH * k _{PD} = 72 393,36 € * 0,967	70 004,38 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok, LV č. 790

Podľa predloženého listu vlastníctva č. 790 ide o pozemky v zastavanom území obce v lokalite rodinného bývania. Pozemky je možné napojiť na vybrané inžinierske siete - vodovod, elektrinu, kanalizáciu. Prístup na pozemky je po spevnenej komunikácii.

V posudzovanej lokalite existuje zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností / pozemkov z blízkeho urbanistického centra - Bratislavy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
225/5	záhrada	143,00	1/1	143,00
525/17	zastavaná plocha a nádvorie	57,00	1/1	57,00
Spolu výmera				200,00

Obec:
Východisková hodnota:

Dobrohošť
 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	2,4887
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 2,4887$	115,65 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 225/5	$143,00 \text{ m}^2 * 115,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 537,95
parcela č. 525/17	$57,00 \text{ m}^2 * 115,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 592,05
Spolu		23 130,00

3.2.1.2 Pozemok, LV č. 791

Podľa predloženého listu vlastníctva č. 791 ide o pozemky v zastavanom území obce v lokalite rodinného bývania. Pozemky je možné napojiť na vybrané inžinierske siete - vodovod, elektrinu, kanalizáciu. Prístup na pozemky je po spevnenej komunikácii.

V posudzovanej lokalite existuje zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností / pozemkov z blízkeho urbanistického centra - Bratislavy.

Všeobecná hodnota pozemkov tvoriacich technické vybavenie územia resp. obslužné vybavenie územia (lokálne cesty) je hodnotovo súvisiaca so všeobecnou hodnotou pozemkov / parciel, pre ktoré v lokalite slúži, alebo ktoré sú z takejto lokálnej cesty prístupné. Zvyčajná výška všeobecnej hodnoty takýchto pozemkov sa pohybuje v intervale 20 - 45 % zo všeobecnej hodnoty príslušných relevantne využiteľných stavebných pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
225/1	zastavaná plocha a nádvorie	184,00	1/2	92,00

Obec:
Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	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.) <i>pôdorysný tvar, využitie (cesta), predkupné právo spoluvlastníkov</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 0,90 * 0,85 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 0,80$	0,9627
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 33,20 \text{ €/m}^2 * 0,9627$	31,96 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SHPOZ} = 1/2 * 5\,880,64 \text{ €}$	2 940,32 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 225/1	$184,00 \text{ m}^2 * 31,96 \text{ €/m}^2 * 1/2$	2 940,32
Spolu		2 940,32

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Rodinný dom s.č. 287 na p.č. 225/17, 225/19

Pozemky p.č. 225/1, 225/5, 225/17

Adresa: Dobrohošť 287

Vlastník: Erich Király, Gorkého 8, Bratislava

Užívateľ:

Výpis z KN : LV čísla 790, 791 - k.ú. Dobrohošť, obec Dobrohošť, okres Dunajská Streda

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č. 287 na p.č. 225/17, 225/19		0,00	72,77	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok, LV č. 790	225/5	143,00
Pozemok, LV č. 790	525/17	57,00
Pozemok, LV č. 791	225/1	92,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom s.č. 287 na p.č. 225/17, 225/19	57 269,80	1/1	57 269,80
Plot na p.č. 225/5, 225/18	1 331,98	1/1	1 331,98
Prípojka vody na p.č. 225/1, 225/5	4 841,23	1/1	4 841,23
Vodomerná šachta na p.č. 225/1	1 461,52	1/2	730,76
Prípojka kanalizácie na p.č. 225/5	67,17	1/1	67,17
Prípojka NN na p.č. 225/5	348,65	1/1	348,65
Prístupový chodník na p.č. 225/5	409,56	1/1	409,56
Cesta na p.č. 225/1	4 274,46	1/2	2 137,23
Spolu za Vonkajšie úpravy	11 402,59		8 534,60
Spolu stavby			67 136,39
Pozemky			
Pozemok, LV č. 790 - parc. č. 225/5 (143 m ²)	16 537,95	1/1	16 537,95
Pozemok, LV č. 790 - parc. č. 525/17 (57 m ²)	6 592,05	1/1	6 592,05
Pozemok, LV č. 791 - parc. č. 225/1 (92 m ²)	5 880,64	1/2	2 940,32
Spolu pozemky (292,00 m ²)			26 070,32
Všeobecná hodnota celkom			93 206,71
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			<u>93 200,00</u>
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiattritisícdeväťsto Eur			

Znalecký úkon (znalecký posudok) obsahuje 23 strán formátu A4 a 8 strán formátu A4 zviazaných príloh. Bol vypracovaný v 4 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.



V Bratislave, dňa 02.02.2025.

Ing. Miloslav Ilavský, PhD.

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva číslo 790, zo dňa 21.10.2024. 2A4
- List vlastníctva číslo 791, zo dňa 21.10.2024. 2A4
- List vlastníctva číslo 928, zo dňa 21.10.2024. 2A4
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 21.10.2024. 1A4
- Pôdorysné schémy rodinného domu (spracovanie znalca). 1A4

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201
Obec : 501549
Katastrálne územie : 811343

Dunajská Streda
Dobrohošť
Dobrohošť

Dátum vyhotovenia : 21.10.2024
Čas vyhotovenia : 9:37:15
Údaje platné k : 17.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 790

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape
Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
225/5	143	Záhrada	4	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
225/17	57	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob 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

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
287	225/19 225/17	10	rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 225/19 pod stavbou s.č. 287 je evidovaný na liste vlastníctva č. 928.					
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	Spoluvlastnícky podiel
----------------	---	------------------------

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
1	Király Erich, Gorkého 130/8, Bratislava, PSČ 811 01, SR, Dátum narodenia: 07.09.1969	1/1
	Titul nadobudnutia: V-1376/03-Kúpna zmluva - 26/03 V 6464/06 Darovacia zmluva právoplatná dňa 27.11.2006 - 90/06 Z 5092/07 Rozhodnutie o určení súp. čísla, geom. pl.č. 36899844-73/06 - 92/07 V 7340/07 Záložná zmluva právoplatná dňa 13.12.2007 - 116/07 V 177/11 GP č. 36899844-3/11 - 19/11	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Rozhodnutie Daňového úradu Bratislava o zriadení záložného práva č. 9101503/5/1063807/2013/ Šla zo dňa 20.03.2013 vykonateľné dňa 30.03.2013 - zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P 423/13 - č.z. 62/13 - P 656/13 - oznámenie o oprave chýb - č.z. 103/13	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

R-62/2020 Doplnenie zjednocujúceho čísla stavby - č.z.22/2020

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech záložného veriteľa Štátny fond rozvoja bývania, so sídlom Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31 749 542, na rodinný dom sč 287 na parc.č. 225/17, 225/19 a pozemok parc.č. 225/17, V 7340/07 - 116/07
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie Daňového úradu Bratislava o zriadení záložného práva č. 9101503/5/1063807/2013/ Šla zo dňa 20.03.2013 právoplatné dňa 16.07.2013, - č. z. 188/13
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Štátny fond rozvoja bývania, Lamačská cesta 8, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 31749542 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č.310EX 83/19 zo dňa 16.05.2019, Exekútorický úrad Bratislava, JUDr.Tomáš Peltzner súdny exekútor, Z-3634/2019-č.z.70/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201 Dunajská Streda Dátum vyhotovenia : 21.10.2024
Obec : 501549 Dobrohošť Čas vyhotovenia : 9:39:12
Katastrálne územie : 811343 Dobrohošť Údaje platné k : 17.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 791

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
225/1	184	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

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

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 5

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Király Erich, Gorkého 130/8, Bratislava, PSČ 811 01, SR, Dátum narodenia: 07.09.1969	1/2
	Titul nadobudnutia: V-1376/03-Kúpna zmluva - 26/03	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane na základe rozhodnutia DÚ Bratislava č. 9101503/5/4104861/2014/Poru zo dňa 5.9.2014, P-1636/14, č.z. 192/14	-
3	Polakovič Tomáš r. Polakovič, Kazanská 44, Bratislava, PSČ 821 06, SR, Dátum narodenia: 20.03.1990	1/8
	Titul nadobudnutia: V 95/16 Kúpna zmluva N 4/2016, Nz 446/2016, vklad povolený dňa 07.03.2016 - č.z105/16	
	Iné údaje: Bez zápisu	

	Poznámky: Bez zápisu	
4	Marušinec Pavol r. Marušinec, 930 31, Dobrohošť, č. 284, SR, Dátum narodenia: 14.08.1968	1/8
	Titul nadobudnutia: V-3771/2017 Záložná zmluva vklad povolený dňa 09.06.2017 - č.z.96/2017 V-1527/2020 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 20.04.2020 - č.z.90/2020	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
5	Marušinec Pavol r. Marušinec, 930 31, Dobrohošť, č. 284, SR, Dátum narodenia: 14.08.1968	1/8
	Titul nadobudnutia: V 6627/06 Kúpna zmluva právoplatná dňa 29.11.2006 - 91/06 V-3771/2017 Záložná zmluva vklad povolený dňa 09.06.2017 - č.z.96/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
6	Bilický Rudolf r. Bilický a Karín Bilická r. Minárová, 930 31, Dobrohošť, č. 258, SR, Dátum narodenia: 30.03.1969, Dátum narodenia: 04.01.1970, BSM	1/8
	Titul nadobudnutia: Z 3294/06 Dobrovoľná dražba N 369/06, NZ 25907/06, NCRIs 25885/06 - 52/06	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Daňového úradu Bratislava na základe rozhodnutia č. 9101503/5/4104861/2014/Poru zo dňa 5.9.2014, Z-8166/14, č.z. 8/15
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.101146034/2018 zo dňa 12.06.2018, právoplatné dňa 18.07.2018 v prospech Daňového úradu Bratislava, Z-5308/2018 - č.z.152/2018
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Štátny fond rozvoja bývania, Lamačská cesta 8, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 31749542 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č.310EX 83/19 zo dňa 16.05.2019, Exekútorský úrad Bratislava, JUDr.Tomáš Peltzner súdny exekútor, Z-3634/2019-č.z.70/19
Vlastník poradové číslo 4, 5	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, pozemok reg. CkN parc.č. 225/1, V-3771/2017 - č.z.96/2017

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201 Dunajská Streda Dátum vyhotovenia : 21.10.2024
Obec : 501549 Dobrohošť Čas vyhotovenia : 9:37:53
Katastrálne územie : 811343 Dobrohošť Údaje platné k : 17.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 928

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
225/18	33	Záhrada	4	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
225/19	16	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 287 evidovanej na pozemku parcelné číslo 225/19 je evidovaný na liste vlastníctva č. 790.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob 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

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

Druh právneho vzťahu

- 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

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	Bilický Rudolf r. Bilický a Karín Bilická r. Minárová, 930 31, Dobrohošť, č. 258, SR, Dátum narodenia: 30.03.1969, Dátum narodenia: 04.01.1970, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: V 177/11 Dohoda o vrátení daru právoplatná dňa 02.03.2011 - 19/11	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

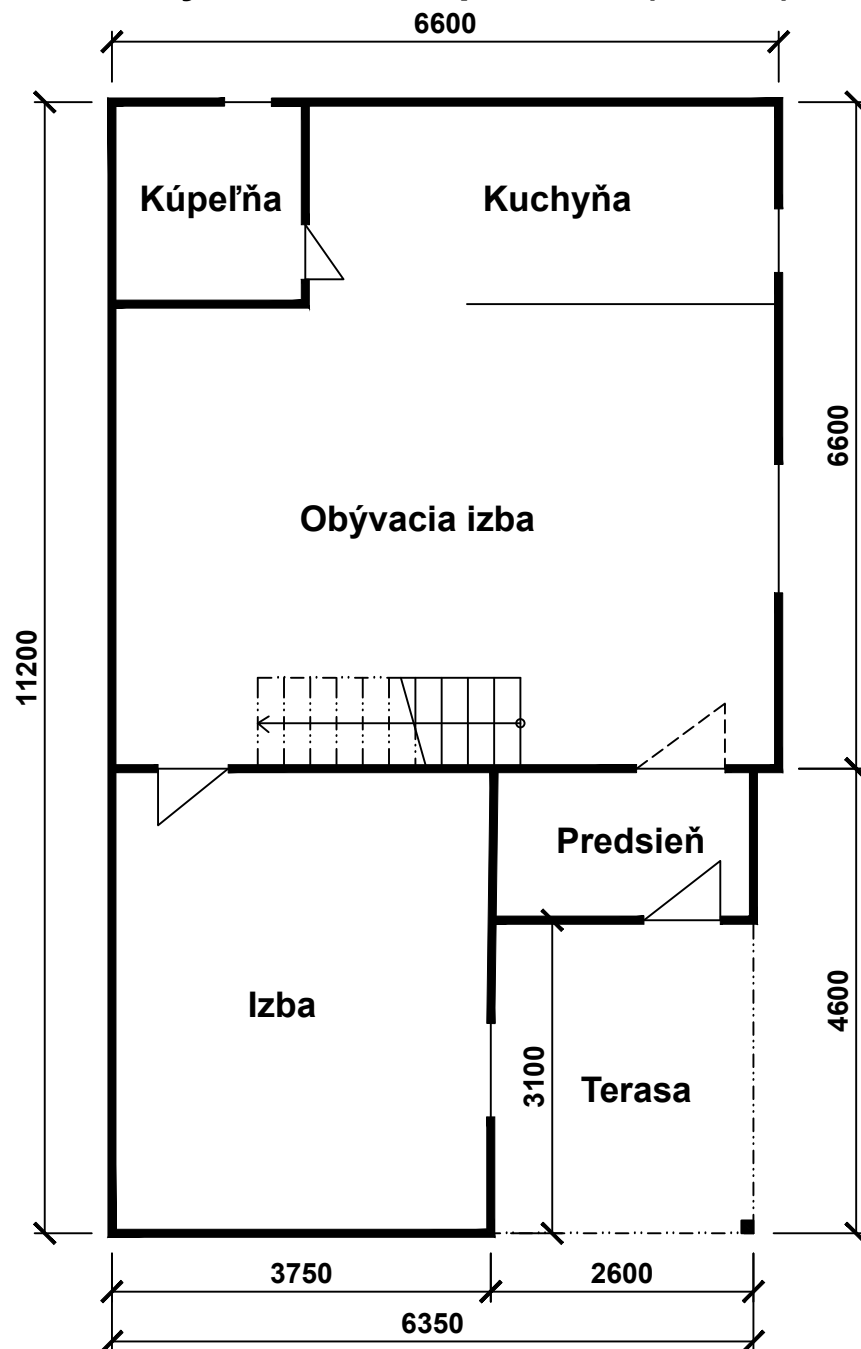
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech záložného veriteľa Štátny fond rozvoja bývania, so sídlom Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31 749 542, pozemok registra "C" KN parc.č. 225/19, V 7340/07 - 116/07

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

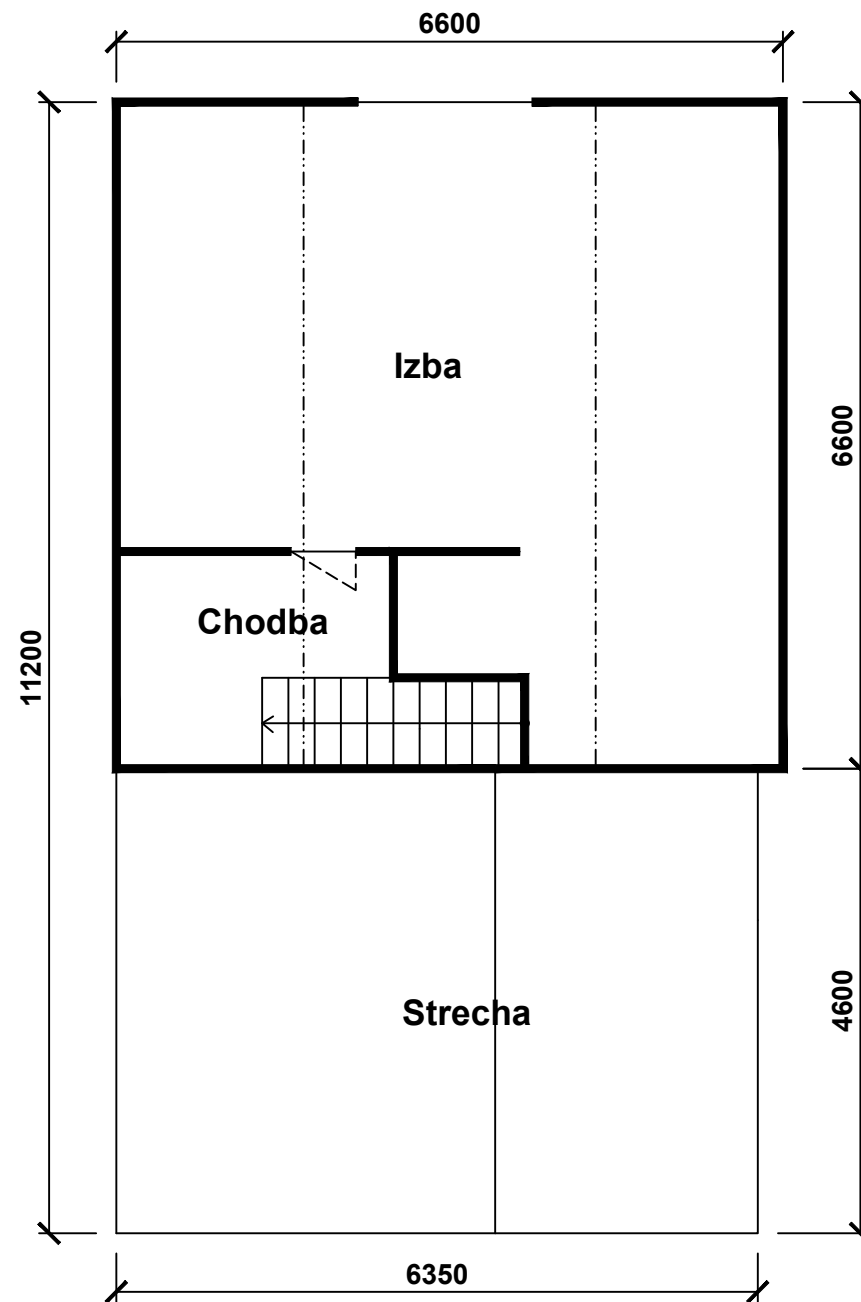


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Dobrohošť	Katastrálne územie Dobrohošť
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 225/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	21.10.2024 9:39:28		
Údaje platné k	17.10.2024 18:00:00		

Pôdorysná schéma prízemí (1. N.P.)



Pôdorysná schéma podkrovia (2. N.P.)



Rodinný dom s.č. 287 na p.č. 225/17, 225/19

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

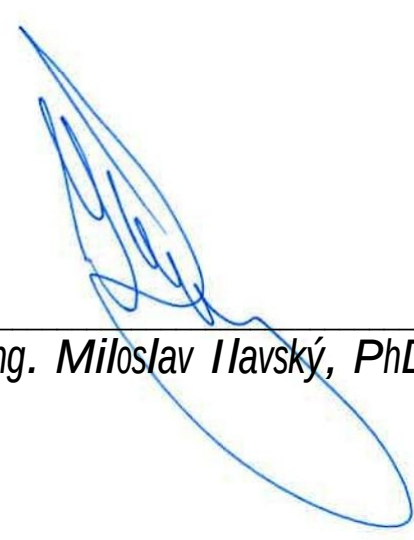
Znalecký úkon (znalecký posudok) som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

v odbore:	37 00 00	STAVEBNÍCTVO
odvetvia:	37 01 00	Pozemné stavby
	37 07 00	Statika stavieb
	37 09 01	Odhad hodnoty nehnuteľností
	37 13 00	Poruchy stavieb

*pod evidenčným číslom znalca: **911326***

*Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: **14/2025***

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



Ing. Milošlav Ilavský, PhD.