

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava,
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 25.06.2018, sp.zn. PDS-080/4-2018-MŠ

ZNALECKÝ POSUDOK č. 47/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 45 na parcelách číslo 154/1 a 154/6 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 154/1, 154/4, 154/6 a 154/7, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Pataš, obec Pataš, okres Dunajská Streda, vedených na LV č. 506.

Počet strán (z toho príloh): 30 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 01.08.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

I.1. Úloha znalca podľa uznesenia:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 45 na parcelách číslo 154/1 a 154/6 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 154/1, 154/4, 154/6 a 154/7, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Pataš, obec Pataš, okres Dunajská Streda, vedených na LV č. 506.

I.2. Účel posudku:

Dobrovoľná dražba.

I.3. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

25.06.2018.

I.4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

26.07.2018.

I.5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

26.07.2018.

I.6. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

I.6.1. Dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 25.06.2018, sp. zn PDS-080/4-2018-MŠ - doručený originál, vyhotovená kópia - príloha č. 1,
- Výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - doručený originál, vyhotovená xerokópia - príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 223/2007, vypracoval dňa 13.10.2007 znalec Ing. Miloš Encinger - poskytnutý originál pre účel prevzatia potrebných údajov a príloh,

I.6.2. Získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 26.07.2018,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 506 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 30.07.2018 (aktualizácia dňa 27.07.2018), okres Dunajská Streda, obec Pataš, katastrálne územie Pataš - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcely číslo 154/1, 154/4, 154/6 a 154/7 - vytvorená dňa 30.07.2018 katastrálny portál, okres Dunajská Streda, obec Pataš, katastrálne územie Pataš - príloha č. 4,
- Užívacie povolenie prístavby vydal Miestny národný výbor v Pastuchách zo dňa 07.12.1964 pod značkou 253/1964 - kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 223/2007 - príloha č. 5,
- Grafický náčrt rodinného domu pre účely ohodnotenia - príloha č. 6,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

I.7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

I.8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov,
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov,
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov,
- Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I. štvrťrok 2018 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

I.9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 506 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 30.07.2018, okres Dunajská Streda, obec Pataš, katastrálne územie Pataš - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 26.07.2018. Obhliadky sa zúčastnil vlastník ohodnocovaných nehnuteľností pán Ladislav Sági.

d) technická dokumentácia:

Zadávatel znaleckého posudku poskytol znalcovi Znalecký posudok číslo 223/2007, ktorý vypracoval dňa 13.10.2007 znalec Ing. Miloš Encinger, z príloh posudku bol prevzatý grafický náčrt, pri miestnej obhliadke boli zamerané rozmery zastavanej plochy stavby pre účel stanovenia východiskovej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností. Pri obhliadke bola vykonaná potrebná fotodokumentácia.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov pri osobnej obhliadke, získaných z poskytnutého znaleckého posudku a od vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Zakreslená zastavaná plocha v katasterportáli nie je v súlade so skutočnou zastavanou plochou a výmerou rodinného domu.

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

Pozemky:

- zastavané plochy a nádvorja, parcelné číslo 154/1,
- zastavané plochy a nádvorja, parcelné číslo 154/4,
- zastavané plochy a nádvorja, parcelné číslo 154/6,
- zastavané plochy a nádvorja, parcelné číslo 154/7,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 45 na parcelách číslo 154/1 a 154/6,

Ploty:

- plot od ulice s brámkou a bránou,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- kanalizácia do žumpy,
- žumpa,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka,
- spevnené plochy,

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

Predmetom ohodnotenia nie je pôvodná podzemná pivnička vo dvore, nakoľko ju súčasný majiteľ nehnuteľností celú zasypal suťou.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 45 na p.č. 154/1 a 154/6

POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 45 sa nachádza na pozemkoch parcelné číslo 154/1, 154/6 a ostatnou prístavbou čiastočne aj na časti pozemku parcelné číslo 154/4 v obci Pataš. ide o dom s dvorom bez záhradky. Pôvodná časť domu bola postavená v roku 1945, prístavby sú z roku 1964 a 2010. Dom je jednopodlažný pôdorysného tvaru písmena L, strecha sedlová, krov drevený, krytina z azbestocementových šablón na drevených latkách, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, dom dispozične pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, vstupnej miestnosti, predsieni a kúpeľne s WC, v zadnej časti je sklad so vstupom z dvora. Byt je v štádiu takmer ukončenej modernizácie a dispozičných zmien. Základy sú kamenné a betónové, v pôvodnej časti bez izolácie, v časti prístavieb s vodorovnou hydroizoláciou, steny sú murované klasickým spôsobom zo zmiešaného, prevažne tehlového materiálu, vonkajšie omietky sú od ulice a z časti z dvornej strany brizolitové, ostatné vápennocementové v štádiu nedokončených úprav, vnútorné omietky sú vápenné hladké, stropy sú drevené s rovným podhl'adom, prevažne z veľkoplošných sadrokartónových dosiek s nedokončenou elektroinštaláciou bodových svietidiel, podlahy v izbách sú betónové, v kuchyni a časti vstupnej miestnosti je nášlapná vrstva z novej keramickej dlažby, v kúpeľni s WC je pôvodná dlažba 10/10 s podlahovou vpusťou, dvere sú drevené, okná v kuchyni, izbe od ulice a predsieni kúpeľne sú od roku 2017 nové plastové s izolačným dvojsklom a interiérovými horizontálnymi hliníkovými žalúziami, ostatné okná sú prevažne drevené zdvojené, v kuchyni je novšia kuchynská linka s nerezovým drezom s pákovou batériou, inštalovaný je kombinovaný sporák značky Esper, stena medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami je obložená obkladom, v kúpeľni je obmurovaná a keramikým obkladom obložená vaňa s klasickou miešacou batériou a keramické umývadlo v toaletnej skrinke s výtokovým ventilom studenej vody, dodatočne je osadený kombizáchod, v predsieni kúpeľne je osadený elektrický zásobníkový 80 litrový ohrievač úžitkovej vody, vnútorné rozvody vody, kanalizácie a elektroinštalácie sú novšie, kúrenie je možné lokálne, pôvodné plynové kachle boli zrušené, elektroinštalácia v dome je svetelná a motorická, elektromer s automatickými ističmi je v drevenej skrinke na dvornej fasáde domu, elektrická prípojka je novšia vzdušná z betónového stĺpa cez nástrešák, dom je napojený na verejný vodovod, vodomer je vo vodomernej šachte vo dvore pri bráne, kanalizácia je zvedená do novej žumpy vyhotovenej zo zakopanej oceľovej nádrži za domom mimo vlastných pozemkov, miesto pre plynomer je v skrinke osadenej v predzáhradke, plynomer prevádzkovateľ zdemontoval, plot od ulice má betónovú podmurovku, výplň z tyčoviny a plechu v rámoch medzi oceľovými stĺpikmi, súčasťou plotu je bránka a dvojkrídlová plechová brána, spevnené plochy tvoria betónové chodníky a plochy.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1945	5,8*10,0	58	
1. NP	1964	9,96*7,79-2,01*0,79+2,15*(5,7+4,3)	97,5	
1. NP	2010	2,01*(4,30+0,79)	10,23	
Spolu 1. NP			165,73	120/165,73=0,724

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	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	10	40,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	10	76,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465	100	465,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	100	65
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30	100	30
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90	50	45
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	15	50	7.5
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	6060		4949,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
34	Zdroj teplej vody			

	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.45 bm)	190	100	189,8
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
	38.4 ostatné (1 ks)	15	100	15,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	735		735,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(6060 + 735 * 0,724)/30,1260$	$(4949,5 + 735 * 0,724)/30,1260$	218,82	181,96

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1945	73	27	100	73,00	27,00
1. NP - prístavba	1964	54	27	81	66,67	33,33
1. NP - prístavba	2010	8	27	35	22,86	77,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1945		
Východisková hodnota	$218,82 \text{ €/m}^2 * 58,00 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	29 358,75
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$181,96 \text{ €/m}^2 * 58,00 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	24 413,30
Technická hodnota	27,00% z 24 413,30	6 591,59

1. NP - prístavba z roku 1964		
Východisková hodnota	218,82 €/m ² *97,50 m ² *2,435*0,95	49 353,07
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	181,96 €/m ² *97,50 m ² *2,435*0,95	41 039,60
Technická hodnota	33,33% z 41 039,60	13 678,50
1. NP - prístavba z roku 2010		
Východisková hodnota	218,82 €/m ² *10,23 m ² *2,435*0,95	5 178,28
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	181,96 €/m ² *10,23 m ² *2,435*0,95	4 306,00
Technická hodnota	77,14% z 4 306,00	3 321,65

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	83 890,10	69 758,90	23 591,74
Spolu	83 890,10	69 758,90	23 591,74

Dokončenosť stavby: (69 758,90€ / 83 890,10€) * 100 % = 83,16%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot od ulice s brámkou

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	12,20m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,20m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	19,52m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 10+2,2 = 12,20 m

Pohľadová plocha výplne: $12,2 \cdot 1,6 = 19,52 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
 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 od ulice s brámkou	1964	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,20\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 19,52\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 134,44 \text{ €/ks}) \cdot 2,435 \cdot 0,95$	3 057,34
Technická hodnota	10,00 % z 3 057,34 €	305,73

2.2.2 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
 Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navítavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 16,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1987	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,5 \text{ bm} \cdot 59,09 \text{ €/bm} \cdot 2,435 \cdot 0,95$	2 255,38
Technická hodnota	38,00 % z 2 255,38 €	857,04

2.2.3 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,6 \cdot 1,2 \cdot 1,4 = 2,69 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1987	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,69 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,435 \cdot 0,95$	1 582,23
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 1\,582,23 \text{ €}$	601,25

2.2.4 Kanalizácia do žumpy

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: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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 [%]
Kanalizácia do žumpy	2010	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	203,45
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 203,45 \text{ €}$	170,90

2.2.5 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $12 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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	2010	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,435 * 0,95$	2 994,64
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 2 994,64 \text{ €}$	2 515,50

2.2.6 Elektrická prípojka

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.c) káblová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 9 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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	2010	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 2,435 * 0,95$	186,54
Technická hodnota	84,00 % z 186,54 €	156,69

2.2.7 Plynová prípojka

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: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1995	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	326,40
Technická hodnota	54,00 % z 326,40 €	176,26

2.2.8 Spevnené plochy

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $10*0,5+7,5*1+2*1+9*1+3*3 = 32,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
 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	1964	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,435 * 0,95$	648,81
Technická hodnota	$32,50 \% \text{ z } 648,81 \text{ €}$	210,86

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 45 na p.č. 154/1 a 154/6	69 758,90	23 591,74
Plot od ulice s brámkou	3 057,34	305,73
Vodovodná prípojka	2 255,38	857,04
Vodomerná šachta	1 582,23	601,25
Kanalizácia do žumpy	203,45	170,90
Žumpa	2 994,64	2 515,50
Elektrická prípojka	186,54	156,69
Plynová prípojka	326,40	176,26
Spevnené plochy	648,81	210,86
Celkom:	81 013,69	28 585,97

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom súpisné číslo 45 sa nachádza v zastavanom území obce Pataš v rovnomennom katastrálnom území. Obec Pataš je vzdialená komunikáciami cca 16 km južne od centra okresného mesta Dunajská Streda. V obci je základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho a nepotravinárskeho tovaru, pohostinstvá, ihrisko pre futbal, knižnica, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, zneškodňovaný komunálny odpad. V blízkosti sú rodinné domy. Lokalita, v ktorej sa nachádza ohodnocovaný rodinný dom je umiestnená v širšom centre obce. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Okolité pozemky sú rovinaté. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecný vodovod, plyn a elektrický rozvod.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je vybudovaný v zástavbe rodinných domov, ktoré sú určené výhradne na bývanie. Z toho dôvodu neuvažujem s možnosťou využívania rodinného domu na iné účely ako na bývanie. Funkčné využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 506 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: OTP Banka Slovensko, a.s. Štúrova ul.5,813 54 Bratislava IČO:31 318 916 formou dobrovoľnej dražby,(vklad záložného práva povolený pod. č. V 8006/07),P-657/16,č.z.66/16;

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva, EX 2492/16 zo dňa 07.10.2016, Exekútorový úrad Košice, JUDr. Peter Molnár, PhD. , P-1770/16, č.z.149/16.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 506 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s. Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava IČO: 31318916 na základe záložnej zmluvy zo dňa 05.12.2007-V8006/07 - 7/08;

Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky SR, Krajské riaditeľstvo PZ v Trnave, Trnava na základe exekučného príkazu č. EX 2227/11 zo dňa 08.02.2013 Exekútorový úrad Trnava, JUDr. Ladislav Bango súdny exekútor Z-1041/13 - č.z. 12/13;

Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava, IČO: 35724803 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 33144/14 zo dňa 6.2.2015, EÚ Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, Z-1411/15, č.z. 44/15;

Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Intrum Justitia Slovakia, s.r.o., Karadžičova 8, 810 00 Bratislava, IČO: 35831154 na základe exekučného príkazu č. EX 2894/2015 zo dňa 4.4.2016, EÚ Trnava, Mgr. Dušan Čerešňa , Z-2678/16, č.z.60/16;

Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Orange Slovensko a.s., IČO: 35697270, Metodova 8, 821 08 Bratislava na základe exekučného príkazu č. EX 2045/16 - 10 zo dňa 14.09.2016, Exekútorový úrad Galanta, JUDr. Peter Urbánek súdny exekútor, Z 7620/16,č.z.133/16;

Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: ČEZ Slovensko, s.r.o., IČO: 36797332, Mlynské Nivy 48, 821 09 Bratislava na základe exekučného príkazu č. EX 2492/16 zo dňa 04.05.2017, Exekútorový úrad Košice, JUDr. Peter Molnár, PhD - súdny exekútor, Z-3666/2017, č.z.72/17;

Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky Notársky úrad - Mgr. Csala Alexander, Alžbetínske nám. 1203, Dunajská Streda na základe exekučného príkazu č. EX 1018/12 zo dňa 22.02.2018 Exekútorový úrad v Galante, JUDr. Peter Urbánek súdny exekútor Z-1462/2018 - č.z. 22/18.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti som sa rozhodol pre metódu polohovej diferenciacie vzhľadom na tú skutočnosť, že mi neboli dostupné vierohodné informácie a podklady použiteľné z už zrealizovaných predajov ani z jednej z dostupných realitných kancelárií a realitných časopisov ohľadne porovnateľných rodinných domov v danom mieste a čase a ani podobné nehnuteľnosti v okolí hodnoteného rodinného domu nie sú využívané na prenájom s relevantnými podkladmi, takže nie je možné stanoviť porovnávaciu metódu, stavba nie je ukončená, takže nie je možné stanoviť ani kombinovanú metódu.

Z týchto dôvodov som použil výpočet všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 45 na parcele číslo 154/1 a 154/6 s príslušenstvom metódou polohovej diferenciacie.

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Stanovil som hodnotu 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,220	8	1,76
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				

	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,220	5	1,10
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	89,42

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 89,42 / 180$	0,497
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 28\,585,97 \text{ €} * 0,497$	14 207,23 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 pozemok POPIS

Pozemky parcelné číslo 154/1, 154/4, 154/6 a 154/7 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoría. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Pataš v rovnomennom katastrálnom území. Obec Pataš má podľa údaju z internetovej stránky cca 824 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na okresné mesto Dunajská Streda. Stanovil som hodnotu 70 % z východiskovej hodnoty 9,96 €.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M \times V\dot{S}HMJ \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

V \dot{S} HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
154/1	zastavané plochy a nádvoría	98	98,00	1/1	98,00
154/4	zastavané plochy a nádvoría	234	234,00	1/1	234,00
154/6	zastavané plochy a nádvoría	58	58,00	1/1	58,00
154/7	zastavané plochy a nádvoría	10	10,00	1/1	10,00
Spolu výmera					400,00

Obec:

Pataš

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 6,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,3689
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,97 \text{ €/m}^2 * 1,3689$	9,54 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 400,00 \text{ m}^2 * 9,54 \text{ €/m}^2$	3 816,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 154/1	934,92
parcels č. 154/4	2 232,36
parcels č. 154/6	553,32
parcels č. 154/7	95,40
Spolu	3 816,00

III. ZÁVER

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

VŠEOBECNÁ HODNOTA METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 45 na p.č. 154/1 a 154/6	11 725,10
Plot od ulice s brámkou	151,95
Vodovodná prípojka	425,95
Vodomerná šachta	298,82
Kanalizácia do žumpy	84,94
Žumpa	1 250,20
Elektrická prípojka	77,87
Plynová prípojka	87,60
Spevnené plochy	104,80
Spolu stavby	14 207,23
Pozemky	
pozemok - parc. č. 154/1 (98 m ²)	934,92
pozemok - parc. č. 154/4 (234 m ²)	2 232,36
pozemok - parc. č. 154/6 (58 m ²)	553,32
pozemok - parc. č. 154/7 (10 m ²)	95,40
Spolu pozemky (400,00 m²)	3 816,00
Spolu VŠH	18 023,23
Zaokrúhlená VŠH spolu	18 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 18 000,00 €

Slovom: Osemnásťtisíc Eur

V Bratislave, dňa 1.8.2018

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 25.06.2018, sp. zn PDS–080/4-2018-MŠ - 1 strana,
 - Výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 506 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 30.07.2018 (aktualizácia dňa 27.07.2018), okres Dunajská Streda, obec Pataš, katastrálne územie Pataš - 2 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcely číslo 154/1, 154/4, 154/6 a 154/7 - vytvorená dňa 30.07.2018 katastrálny portál, okres Dunajská Streda, obec Pataš, katastrálne územie Pataš - 1 strana,
 - Užívacie povolenie prístavby vydal Miestny národný výbor v Pastuchách zo dňa 07.12.1964 pod značkou 253/1964 - 2 strany,
 - Grafický náčrt rodinného domu pre účely ohodnotenia - 1 strana,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 10 strán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 47/2018.

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