

**Znalec:** Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby  
Evidenčné číslo: 914986

**Zadávateľ:** DRAŽOBNÍK, s.r.o.  
Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice  
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 19669/V

**Číslo objednávky:** Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 29.09.2023

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **číslo 64/2023**

**Vo veci:** Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:  
rodinný dom súpisné číslo 238, postavený na pozemku parcelné číslo 1335/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 183, obec Nárada, katastrálne územie Nárada,  
pozemok parcelné číslo 1335/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 183, obec Nárada, katastrálne územie Nárada,  
pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh)** : 39 (z toho 14 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 5x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

## I. ÚVOD

### 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- rodinný dom súpisné číslo 238, postavený na pozemku parcelné číslo 1335/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 183, obec Nárada, katastrálne územie Nárada,
- pozemok parcelné číslo 1335/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 183, obec Nárada, katastrálne územie Nárada.

### 2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

### 3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

24.10.2023- osobná obhliadka

### 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

22.10.2023

### 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

#### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 29.09.2023 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 50/2013, zo dňa 25.11.2013, vypracovala Ing. Monika Tóthová (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 195/2017, zo dňa 25.07.2017, vypracoval Ing. Štefan Dubeň (vo formáte PDF).

#### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 183, zo dňa 05.11.2023, kat. územie Nárada, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 05.11.2023, kat. územie Nárada (vyhotovená z IKS);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 22.10.2023.

### 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

### 7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;

- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

#### Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba tvoriaca predmet znaleckého posudku je predpokladám využívaná vlastníkom, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciacie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciacie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre daný pozemok, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku sú bez výnosu v užívaní svojho vlastníka- zastavané plochy a nádvorcia, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej

východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.** Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne III. štvrt'rok 2023 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 183**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

**PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
1335/1	601	Zast. plochy a nádv.	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
238	1335/1	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - stavba postavaná na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Nagyová Eva r. Iricseková, Ľárada 238, Ľárada, PSČ 930 06, SR	2/3
	Dátum narodenia: 26.08.1952	
Titul nadobudnutia	R II.210/82- 25/82 Z5457/96-PREHLASENIE V 7237/13 Záložná zmluva vklad povolená. dna 13.1.2014- c.z.4/14 Z 2902/23 Uznesenie c. 12D/134/2022, Dnot 198/2022 - č.z. 58/23	

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2	Nagy Tomáš r. Nagy, Ľárada 238, Ľárada, PSČ 930 06, SR	1/6
	Dátum narodenia: 25.01.1981	
Titul nadobudnutia	V 7237/13 Záložná zmluva vklad povolená. dna 13.1.2014- c.z.4/14 Z 2902/23 Uznesenie c. 12D/134/2022, Dnot 198/2022 - č.z. 58/23	

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
3	Nagy Marian r. Nagy, Ľárada 238, Ľárada, PSČ 930 06, SR	1/6
	Dátum narodenia: 25.01.1981	
Titul nadobudnutia	V 7237/13 Záložná zmluva vklad povolená. dna 13.1.2014- c.z.4/14 Z 2902/23 Uznesenie c. 12D/134/2022, Dnot 198/2022 - č.z. 58/23	

**Poznámky** Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská. sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-1715/16, č.z. 319/16 P 186/17 Oznámenie o dražbe DD PSO202/16- c.z.40/17  
Oznámenie o začatí súdneho konania Okresného súdu Dunajská Streda číslo konania 11Csp/53/2017, P-235/2017-c.z.41/17  
Oznámenie o začatí súdneho konania Okresného súdu Dunajská Streda číslo konania 12C/11/2017, P-236/2017-c.z.42/17  
Uznesenie Krajského súdu v Trnave Sp. zn.11Co/94/2017-107 zo dňa 15.05.2017 ktoré nadobudlo právoplatnosť dna 05.06.2017, vykonateľnosť dna 05.06.2017- Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu ( uznesenie Okresného súdu Dunajská Streda zo dňa 10.3.2017, č.k. 12C/11/2017-96 ) prvej inštancie mení tak: že zakazuje žalovanému (Platiť sa oplatí, s.r.o., so sídlom Košická 56, Bratislava, IČO: 45 684 618 ) alebo tretiemu subjektu ním poverenému uskutočniť výkon záložného práva na nehnuteľnostiach vedených Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom, pre obec Ľárada, k.ú. Ľárada, na LV. č.

183 a to rodinný dom súp. č. 238, postavený na parc. č. 1335/1, parc. č. 1335/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 601m<sup>2</sup> a zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo nerušenému užívaniu predmetných nehnuteľností žalobcami. P-787/2017-c.z.206/17

P 967/17 Oznámenie o prebiehajcom súdom konaní podané na OS Dunajská Streda dňa 28.7.2017-c.z.218/17

Uznesenie Krajského súdu v Trnave Sp. zn.11Co/231/2017-117 zo dňa 15.11.2017 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 05.12.2017. Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu ( uznesenie Okresného súdu Dunajská Streda zo dňa 24.08.2017, č. k. 11Csp/53/2017-91) prvej inštancie mení tak: že zakazuje žalovanému (Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, ICO: 00151653) alebo subjektu n.m poverenému uskutočniť výkon záložného práva na nehnuteľnostiach vedených Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom, pre obec Ňárad, k.ú. Ňárad, na LV. č. 183 a to rodinný dom súp. č. 238, postavený na parc. č. 1335/1, parc. č. 1335/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 601m<sup>2</sup> a zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo nerušenému užívaniu predmetných nehnuteľností žalobcami. P-1389/2017-c.z.323/17

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva c. 194EX 27/22 zo dňa 26.01.2022, Exekútorický úrad Hlohovec, Mgr. Ludovít Zeliska. Povinnému sa zakazuje akýmkoľvek spôsobom (predaj, darovanie, zaťaženie...) nakladať s nehnuteľnosťami. P- 77/2022 -c.z.19/22

### ČASŤ C: ŤARCHY

- 1,2,3 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s. ICO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava V 7237/13- c.z.4/14
- 1,2,3, Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky BENCONT INVESTMENTS, s.r.o., Vajnorská A/100, 83104 Bratislava- Nové Mesto, ICO: 36432105 na základe exekučného príkazu c. 194EX 27/22 zo dňa 08.02.2022 Exekútorický úrad Hlohovec, Mgr. Ludovít Zeliska súdny exekútor Z-1172/2022-c.z.22/22
- 2 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a.s., Panónska cesta 2, 85104 Bratislava-Petržalka, IČO: 35937874 na základe exekučného príkazu č. 186EX 518/22 zo dňa 07.08.2023, Exekútorický úrad Dunajská Streda, JUDr. Rudolf Varga súdny exekútor Z-5701/2023 - č.z. 107/23
- 2 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky JUDr. Šikuta Juraj, Alžbetínske námestie 328/6, Dunajská Streda, IČO: 50464671 na základe exekučného príkazu č. 186EX 498/23 zo dňa 16.08.2023, Exekútorický úrad Dunajská Streda, JUDr. Rudolf Varga súdny exekútor Z15943/2023 - č.z. 117/23
- 2 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Intrum Slovakia s.r.o. Bratislava IČO: 37927795 na základe exekučného príkazu č.186EX 194/20 zo dňa 24.8.2023, Exekútorický úrad Dunajská Streda, JUDr. Rudolf Varga súdny exekútor Z 6145/23-č.z.128/23
- 3 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: R Collectors, s.r.o., Dvořákovo nábřeží 8A, 811 02 Bratislava-Staré Mesto,IČO:50094297 na základe exekučného príkazu č. 105EX 178/20 zo dňa 02.08.2023 Exekútorický úrad Senica, JUDr. Soňa Majkútová, Z-5633/2023 - č.z.106/23
- 3 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 01 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 874 na základe exekučného príkazu č. 105EX 670/19 zo dňa 15.08.2023, Exekútorický úrad Senica, JUDr. Soňa Majkútová - súdny exekútor, Z 5922/23, - č.z. 118/23
- 3 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 01 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 874 na základe exekučného príkazu č. 105EX 356/21 zo dňa 15.08.2023, Exekútorický úrad Senica, JUDr. Soňa Majkútová - súdny exekútor, Z 5923/23, - č.z. 119/23
- 3 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 01 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 874 na základe exekučného príkazu č. 105EX 32/22 zo dňa 15.08.2023, Exekútorický úrad Senica, JUDr. Soňa Majkútová - súdny exekútor, Z 5924/23, - č.z. 120/23

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobná obhliadka bola vykonaná dňa 24.10.2023 za účasti spoluvlastníkov. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu stavby, príslušenstva a pozemku, ktorej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

#### d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Výkresová a technická dokumentácia (prevzatá zo znaleckého posudku číslo 50/2013) sa nachádza v prílohe znaleckého posudku. Údaje o vonkajších úpravách a príslušenstve ako aj o položkách pre tvorbu rozpočtového ukazovateľa jednotlivých stavieb a príslušenstva boli prevzaté zo znaleckého posudku číslo 50/2013, rovnako aj stavebnotechnické popisy stavieb

a príslušenstva, nakoľko bol zistený súlad so stavom zisteným na miestnej obhliadke. Aktuálny stavebnotechnický stav stavby pri miestnej čiastočnej obhliadke vystihuje fotodokumentácia z exteriéru, ktorá sa nachádza v prílohe.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra (podľa výpisu z listu vlastníctva, snímky z katastrálnej mapy resp. jej informatívnej kópie). Vlastníctvo k stavbe a pozemkom je usporiadané - v podielovom spoluvlastníctve troch fyzických osôb - rodinných príslušníkov.

Podľa vizuálneho zhodnotenie z ortofotomapy sa javí, že v zadnej časti zasahuje časti dvora mimo p. č. 1335/1- a to na p. č. 1335/2, ktorá je vo vlastníctve obce Nárada.

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

Pozemky:

- parcelné číslo 1335/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 183, obec Nárada, katastrálne územie Nárada.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 238, postavený na pozemku parcelné číslo 1335/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 183, obec Nárada, katastrálne územie Nárada;
- drobná stavba- sklad na p. č. 1335/1;
- ploty na p. č. 1335/1- uličný plot, zadný plot, bočný plot, plot dvorový;
- vonkajšie úpravy na p. č. 1335/1- vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka do žumpy, žumpa, plynová prípojka, NN prípojka, Betónové plochy, vonkajšie schody.

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

-

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:**

Predmetom posúdenia sú existujúce stavby s príslušenstvom a zastavané prilahlé pozemky a záhrady, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemkov.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s. č. 238 na p. č. 1335/1, k. ú. Nárada

Stavba rodinného domu je obdĺžnikového tvaru a pozostáva z jedného podzemného podlažia, jedného nadzemného podlažia so šikmou sedlovou strechou.

Podzemné podlažie je prístupné jednak z interiéru po schodisku a z exteriéru po vonkajšej rampe- betónovej spevnenej ploche a to do priestrannej garáže. Ďalej obsahuje chodbu, technickú miestnosť, dva sklady a dielňu.

Nadzemné podlažie je prístupné z exteriéru po vonkajších schodoch. Pozostáva zo štyroch obytných miestností a z príslušenstva- chodba, hala, kuchyňa, špajza, kúpeľňa, WC. Z jednej izby je prístupná lodžia.

Stavebnotechnický popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 195/2017, ktorý je v súlade o skutkovým stavom zisteným na obhliadke:

#### 1. Podzemné podlažie

Murivo suterénu je z monolitického betónu. Deliace konštrukcie sú tehlové, vnútorné omietky sú vápenné hladké. Strop nad suterénom je s rovným podhľadom železobetónový monolitický. Vonkajšia parapety parapety okien sú z pozinkovaného plechu. Fasádna omietka je z dvoch strán vápenná hladká a z dvoch strán keramické obklady. Schody zo suterénu na prízemie sú železobetónové s povrchom zatretým. Dvere sú hladké plné. Okná sú plastové zasklené izolačným dvojsklom. Podlaha je z cementového poteru. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Rodinný dom je plynofikovaný. Vráta garážové sú s automatickým ovládaním plastové (1 ks). Odkanalizovanie rodinného domu je vyriešené do izolovanej žumpy liatinovým potrubím. Zdrojom teplej vody je zásobníkový ohrievač elektrický (1 ks. Zdrojom vykurovania je kotol ústredného vykurovania na plyn (1 ks).

## 1. Nadzemné podlažie

Rodinný dom je založený na betónových základových pásoch. Murivo je murované z pórobetónových blokov. Deliace konštrukcie sú tehlové. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Strop nad prizemím je drevený trámový. Krov je väznicový stanový. Krytina strechy na krove je betónová škridlová typu **Mediterran**. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu úplnej strechy. Vonkajšie parapety okien sú z poplastovaného plechu. Fasádna omietka je brizolitová. Dvere sú zasklené na obytných miestnostiach a hladké plné na ostatných miestnostiach. Okná

sú plastové zasklené izolačným dvojsklom. Na oknách sú vnútorné žalúzie kovové. Podlahy obytných miestností sú prevažne laminátové, podlahy ostatných miestností sú z keramickej dlažby. Ústredné vykurovanie je teplovodné s rozvodmi a radiátormi. Elektromštalácia je svetelná aj motorická. Rozvod vody je z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja. Rodinný dom je plynofikovaný. Odkanalizovanie rodinného domu je vyriešené liatinovým potrubím (1 ks). Vybavenie kuchyne : sporák elektrický s elektrickou rúrou (1 ks), odsávač pár (1 ks), drezové umývadlo nerezové (1 ks) a kuchynská linka. Vnútorne vybavenie kúpeľne : umývadlo (1 ks) a samostatná sprcha masážna (1 ks). Záchod je splachovací bez umývadla (1 ks). Vodovodné batérie sú pákové nerezové so sprchou (1 ks) a pákové nerezové (2 ks). Vnútorne obklady keramicke sú v kúpeľni (1 ks) a v kuchyni pri sporáku a dreze (1 ks). Elektrický rozvádzač je s automatickým istením (1 ks).

Plynofikácia rodinného domu bola realizovaná v roku 1996.

V roku 2008 boli pôvodné drevené okná vymenené na plastové zasklené izolačným dvojsklom.

V rokoch 2011-2013 bola vyhotovená nová strešná krytina typu **Mediterran** a boli vyhotovené nové klampiarske konštrukcie. Bola vyhotovená tepelná izolácia stropu nad prizemím uložením 10 cm sklenej vaty a následným vyhotovením poteru. Bola vykonaná kompletná rekonštrukcia kúpeľne a WC vrátane vybavenia a vyhotovenia nových obkladov a dlažieb. Boli vyhotovené nové nášlapné vrstvy na prizemí (nová podlaha z keramickech dlaždíc v kuchyni, predsieni, v hale, v komore, na loggii).

V suteréne bol vyhotovený betónový poter (predtým len v kotolni bol poter), boli vymenené pôvodné drevené okná na plastové s izolačným dvojsklom, boli vyhotovené nové garážové vráta na diaľkové ovládanie.

Rodinný dom bol v čase obhliadky v dobrom technickom a hygienickom stave, v ostatných rokoch čiastočne modernizovaný podľa popisu vyššie, zariadený, obývaný.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1996	$1,2 * (((14,70 + 14,62) / 2) * ((10,75 + 10,76) / 2))$	189,2	$120 / 189,2 = 0,634$
1. NP	1996	$1,2 * (((14,70 + 14,62) / 2) * ((10,75 + 10,76) / 2))$	189,2	$120 / 189,2 = 0,634$

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520

4	Murivo		
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	-	940
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50	-
15	Obklady fasád		
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.6 cementový poter	180	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	-	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	-	480
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	280
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	-



31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	5000	6350

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové		
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	25	25
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.8 bm)	-	264
37	Vnútorne vybavenie		
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	-	60
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	565	949

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(5000 + 565 * 0,634) / 30,1260$	177,86
1. NP	$(6350 + 949 * 0,634) / 30,1260$	230,75

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1996	27	53	80	33,75	66,25
1. NP	1996	27	53	80	33,75	66,25

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1996		
Východisková hodnota	$177,86 \text{ €/m}^2 * 189,20 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	115 502,39
Technická hodnota	66,25% z 115 502,39	76 520,33
1. NP z roku 1996		
Východisková hodnota	$230,75 \text{ €/m}^2 * 189,20 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	149 849,19
Technická hodnota	66,25% z 149 849,19	99 275,09

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	115 502,39	76 520,33
1. nadzemné podlažie	149 849,19	99 275,09
Spolu	265 351,58	175 795,42

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Drobná stavba: Sklad na p. č. 1335/1****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne  
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1996	4,50*6,00	27	18/27=0,667

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	

	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3470

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	-------	---

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3470 + 0 * 0,667)/30,1260$	115,18

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1996	27	23	50	54,00	46,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$115,18 \text{ €/m}^2 * 27,00 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	10 674,13
Technická hodnota	$46,00\% \text{ z } 10 674,13$	4 910,10

**2.2.2 Plot: Uličný plot na p. č. 1335/1****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	28,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	28,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	26,60m <sup>2</sup>	611	20,28 €/m
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 20-4+6+6 = 28,00 m  
Pohľadová plocha výplne: 28\*0,95 = 26,60 m<sup>2</sup>  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličný plot na p. č. 1335/1	1996	27	23	50	54,00	46,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(28,00m * 53,98 €/m + 26,60m^2 * 20,28 €/m^2 + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,613 * 0,95$	7 482,55
Technická hodnota	46,00 % z 7 482,55 €	3 441,97

**2.2.3 Plot: Zadný plot na p. č. 1335/1****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	27,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocel'ové alebo betónové stĺpiky	48,60m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:  $9+18 = 27,00$  m  
 Pohľadová plocha výplne:  $27*1,80 = 48,60$  m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 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 [%]
Zadný plot na p. č. 1335/1	2005	18	22	40	45,00	55,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(27,00m * 23,24 \text{ €/m} + 48,60m^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,613 * 0,95$	4 700,42
Technická hodnota	55,00 % z 4 700,42 €	2 585,23

#### 2.2.4 Plot: Bočný plot na p. č. 1335/1

### 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	17,60m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocel'ových alebo drevených zvlakoch	28,16m <sup>2</sup>	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 17,60 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $17,6*1,6 = 28,16$  m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 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 [%]
Bočný plot na p. č. 1335/1	1996	27	13	40	67,50	32,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,60\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 28,16\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2) * 3,613 * 0,95$	3 364,08
Technická hodnota	32,50 % z 3 364,08 €	1 093,33

**2.2.5 Plot: Plot dvorový na p. č. 1335/1****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	5,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel'. rámoch	6,00m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 5,00 m  
Pohľadová plocha výplne:  $5 * 1,2 = 6,00 \text{ m}^2$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
Koefficient 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 dvorový na p. č. 1335/1	1996	27	13	40	67,50	32,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(5,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 6,00\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,613 * 0,95$	1 132,61
Technická hodnota	32,50 % z 1 132,61 €	368,10

**2.2.6 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka na p. č. 1335/1****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
 Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 5,00 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p. č. 1335/1	1996	27	23	50	54,00	46,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	712,04
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 712,04 \text{ €}$	327,54

**2.2.7 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na p. č. 1335/1****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:  $1,4 * 1,5 * 1,0 = 2,1 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p. č. 1335/1	1996	27	23	50	54,00	46,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95$	1 832,76
Technická hodnota	46,00 % z 1 832,76 €	843,07

**2.2.8 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka do žumpy na p. č. 1335/1****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 9,50 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka do žumpy na p. č. 1335/1	1996	27	23	50	54,00	46,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	925,40
Technická hodnota	46,00 % z 925,40 €	425,68

**2.2.9 Vonkajšia úprava: Žumpa na p. č. 1335/1****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)  
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek: 18,00 m<sup>3</sup> OP  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$



**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p. č. 1335/1	1996	27	23	50	54,00	46,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95$	6 665,07
Technická hodnota	46,00 % z 6 665,07 €	3 065,93

**2.2.10 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka na p. č. 1335/1****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: 4,00 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 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 na p. č. 1335/1	1996	27	13	40	67,50	32,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	193,72
Technická hodnota	32,50 % z 193,72 €	62,96

**2.2.11 Vonkajšia úprava: NN prípojka na p. č. 1335/1****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.e) káblová prípojka vzdušná Al 4\*25 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $320/30,1260 = 10,62 \text{ €/bm}$   
 Počet káblov: 1  
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $6,37 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 6,50 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 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 [%]
NN prípojka na p. č. 1335/1	1996	27	13	40	67,50	32,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 3,613 * 0,95$	236,94
Technická hodnota	$32,50 \% \text{ z } 236,94 \text{ €}$	77,01

**2.2.12 Vonkajšia úprava: Betónové plochy na p. č. 1335/1****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.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $7,6*1,3+8,3*0,7+10,7*0,7+3,00*6,5 = 42,68 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 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 [%]
Betónové plochy na p. č. 1335/1	1996	27	23	50	54,00	46,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	42,68 m <sup>2</sup> ZP * 8,63 €/m <sup>2</sup> ZP * 3,613 * 0,95	1 264,23
Technická hodnota	46,00 % z 1 264,23 €	581,55

**2.2.13 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody na p. č. 1335/1****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 760/30,1260 = 25,23 €/bm stupňa  
 Počet merných jednotiek: 2\*10\*1,3 = 26 bm stupňa  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na p. č. 1335/1	1996	27	23	50	54,00	46,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	26 bm stupňa * 25,23 €/bm stupňa * 3,613 * 0,95	2 251,55
Technická hodnota	46,00 % z 2 251,55 €	1 035,71

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s. č. 238 na p. č. 1335/1, k. ú. Ňarad	265 351,58	175 795,42
Sklad na p. č. 1335/1	10 674,13	4 910,10
Uličný plot na p. č. 1335/1	7 482,55	3 441,97
Zadný plot na p. č. 1335/1	4 700,42	2 585,23
Bočný plot na p. č. 1335/1	3 364,08	1 093,33
Plot dvorový na p. č. 1335/1	1 132,61	368,10
Celkom za Ploty	16 679,66	7 488,63
Vodovodná prípojka na p. č. 1335/1	712,04	327,54

Vodomerná šachta na p. č. 1335/1	1 832,76	843,07
Kanalizačná prípojka do žumpy na p. č. 1335/1	925,40	425,68
Žumpa na p. č. 1335/1	6 665,07	3 065,93
Plynová prípojka na p. č. 1335/1	193,72	62,96
NN prípojka na p. č. 1335/1	236,94	77,01
Betónové plochy na p. č. 1335/1	1 264,23	581,55
Vonkajšie schody na p. č. 1335/1	2 251,55	1 035,71
Celkom za Vonkajšie úpravy	14 081,71	6 419,45
<b>Celkom:</b>	<b>306 787,08</b>	<b>194 613,60</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Ňárad (s počtom asi 623 obyvateľov), v jej severnej časti, asi 300m od centra obce. Sú prístupné po miestnej komunikácii, v priamom okolí sa nachádzajú stavby na individuálne bývanie alebo záhrady. V dosahu do 2 minút autom je dostupná občianska vybavenosť obce- obecný úrad, detské ihrisko, obchod s potravinami, pekáreň, autobusová zástavka.

Okresné mesto Dunajská Streda sa nachádza 19 km severne, asi 22 minút autom. Centrum Bratislavy 66 km severozápadne, asi 50 minút autom po novovybudovanom úseku rýchlostnej cesty R7.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba so súpisným číslom 238 s príslušenstvom, na pozemku s parcelným číslom 1335/1 v katastrálnom území Ňárad na základe kolaudačného rozhodnutia (nachádza sa v prílohe) je určená na bývanie ako rodinný dom. V prípade prenajímania odlišné možnosti jej využitia by predpokladám neboli vhodné ani efektívne, vzhľadom na samotnú polohu ani vzhľadom na jej dispozičné riešenie. V čase miestnej obhliadky predmetná stavba rodinného domu s príslušenstvom bola obývaná. Iné využitie ako na bývanie sa nepredpokladá ani v blízkej budúcnosti- túto možnosť sa však nedá jednoznačne a úplne vylúčiť.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 183, katastrálne územie Ňárad, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- záložné právo, poznámka o začatí výkonu záložného práva, viaceré exekučné záložné práva, pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na polohu, typ, celkový technický stav stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku s prihliadnutím aj na vývoj trhu s obdobnými stavbami v predmetnej lokalite uvažujem pri výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45, ktorá hodnota môže zodpovedať priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavieb v predmetnej lokalite obce Ňárad k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené nižšie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,475

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,475 + 0,950)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,475 - 0,428)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,261	13	3,22
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,475	30	13,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,950	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,425	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,475	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,475	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,950	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,950	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,950	5	4,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,425	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,475	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,261	7	1,74
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,475	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,261	8	1,98
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,425	9	12,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,475	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				

	žadna možnosť rozšírenia	V.	0,048	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,048	4	0,18
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,475	20	9,00
	Spolu			180	103,29

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 103,29 / 180$	0,574
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 194\ 613,60 \text{ €} * 0,574$	<b>111 708,21 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Ňarad. Je rovinný, ktorý je z juhozápadnej strany v priamom dotyku s miestnou prístupovou betónovou komunikáciou, kde sú inžinierske siete- vodovod, elektrická energia a telekomunikácie, plyn.

Parcela je zastavaná stavbou rodinného domu, drobnou stavbou a príslušenstvom, z ostatnej časti s pestovaným trávnikom. Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý v maximálnej výške 3,00 z dôvodu zrealnenia východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku a zároveň pri východisková hodnota vo výške 75% z východiskovej hodnoty pre okresné mesto Dunajská streda.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1335/1	zastavané plochy a nádvoria	601	601,00	1/1	601,00

Obec:

Ňarad

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 75,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,47 \text{ €/m}^2$

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	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	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)	1,25
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30

$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,25 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	3,9488
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,47 \text{ €/m}^2 * 3,9488$	29,50 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 601,00 \text{ m}^2 * 29,50 \text{ €/m}^2$	<b>17 729,50 €</b>

**III. ZÁVER****1. OTÁZKY A ODPOVEDE****OTÁZKA:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 238, postavený na pozemku parcelné číslo 1335/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 183, obec Ňárad, katastrálne územie Ňárad,

pozemok parcelné číslo 1335/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 183, obec Ňárad, katastrálne územie Ňárad,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**ODPOVEĎ:**

Ku dňu 05.11.2023 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

**129 000,00 Eur**

**2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s. č. 238 na p. č. 1335/1, k. ú. Ňárad	100 906,57
Sklad na p. č. 1335/1	2 818,40
Uličný plot na p. č. 1335/1	1 975,69
Zadný plot na p. č. 1335/1	1 483,92
Bočný plot na p. č. 1335/1	627,57
Plot dvorový na p. č. 1335/1	211,29
Spolu za Ploty	4 298,47
Vodovodná prípojka na p. č. 1335/1	188,01
Vodomerná šachta na p. č. 1335/1	483,92
Kanalizačná prípojka do žumpy na p. č. 1335/1	244,34
Žumpa na p. č. 1335/1	1 759,84
Plynová prípojka na p. č. 1335/1	36,14

NN prípojka na p. č. 1335/1	44,20
Betónové plochy na p. č. 1335/1	333,81
Vonkajšie schody na p. č. 1335/1	594,50
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 684,76
Spolu stavby	111 708,21
Pozemky	
P. č. 1335/1, k. ú. Ňárad - parc. č. 1335/1 (601 m <sup>2</sup> )	17 729,50
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>129 437,71</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>129 000,00</b>

Slovom: Jedenstodvadsať deväť tisíc Eur

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

#### Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnostiach.

#### Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

#### Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

#### Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach nie sú ťarchy, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

#### Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy- záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., exekučné záložné práva  
Začatie výkonu záložného práva.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v šiestich exemplároch, z ktorých päť odovzdaných Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 5.11.2023



  
Ing. Juraj Talian, PhD.

### IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 29.09.2023 (1x A4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 183 (3x A4)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1x A4)
- Výkresová dokumentácia- prevzaté zo ZP č. 50/2013 (6x A4)
- Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 07.10.1996- prevzaté zo ZP č. 50/2013 (1x A4)
- Fotodokumentácia (2x A4)

**SPOLU PRÍLOHY: 14x A4**

Strana č. 25  
Strana č. 26 - 28  
Strana č. 29  
Strana č. 30 - 35  
Strana č. 36  
Strana č. 37 - 38  
**STRANA č. 25 - 38**





Titul nadobudnutia		K nehnuteľnosti
V 7237/13 Záložná zmluva vklad povolený dňa 13.1.2014 - č.z.4/14 Z 2902/23 Uznesenie č. 12D/134/2022, Dňat 198/2022 - č.z. 38/23		-
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva založeným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-1715/16, č.z. 319/16		
P 186/17 Oznámenie o dražbe DD, PSO202/16- č.z.40/17		
Oznámenie o začatí súdneho konania Okresného súdu Dunajská Streda číslo konania 11Csp/53/2017-č.z.41/17		
Oznámenie o začatí súdneho konania Okresného súdu Dunajská Streda číslo konania 12C/11/2017, P-236/2017-č.z.42/17		
Uznesenie Krajského súdu v Trnave Sp. zn. 11Co/94/2017-107 zo dňa 15.05.2017 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 05.06.2017, vykonateľnosť dňa 05.06.2017. Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu (uznesenie Okresného súdu Dunajská Streda zo dňa 10.3.2017, č.k. 12C/11/2017-96) prvej inštancie mení tak: že zakazuje založenému (Platí sa oplatí, s.r.o., so sídlom Kosičská 56, Bratislava, IČO: 45 684 618) alebo tretiemu subjektu ním poverenému uskutočniť výkon záložného práva na nehnuteľnostiach vedených Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom, pre obec Nárada, k.ú. Nárada, na LV.č. 183 a to rodinný dom súp. č. 238, postavený na parc. č. 1335/1, parc.č. 1335/1 zastavané plochy a nádvorie o výmere 601m2 a držať sa akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo nerušenému užívaniu predmetných nehnuteľností žalobcami. P-1389/2017-č.z.323/17		
P 967/17 Oznámenie o prebiehajúcom súdom konaní podané na OS Dunajská Streda dňa 28.7.2017-č.z.218/17		
Uznesenie Krajského súdu v Trnave Sp. zn. 11Co/231/2017-117 zo dňa 15.11.2017 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 05.12.2017. Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu (uznesenie Okresného súdu Dunajská Streda zo dňa 24.08.2017, č.k. 11Csp/53/2017-91) prvej inštancie mení tak: že zakazuje založenému ( Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653) alebo subjektu ním poverenému uskutočniť výkon záložného práva na nehnuteľnostiach vedených Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom, pre obec Nárada, k.ú. Nárada, na LV.č. 183 a to rodinný dom súp. č. 238, postavený na parc. č. 1335/1, parc.č. 1335/1 zastavané plochy a nádvorie o výmere 601m2 a držať sa akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo nerušenému užívaniu predmetných nehnuteľností žalobcami. P-1389/2017-č.z.323/17		
Upravdomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 194EX.27/22 zo dňa 26.01.2022, Exekútorický úrad Hlohovec,Mgr. Ľudovít Zeliska.Povinnému sa zakazuje akýmkoľvek spôsobom (predaj, darovanie, zat'azenie,...) nakladať s nehnuteľnosťami. P-77/2022 - č.z.19/22		
<b>3</b>		1/6
Titul nadobudnutia		
V 7237/13 Záložná zmluva vklad povolený dňa 13.1.2014 - č.z.4/14 Z 2902/23 Uznesenie č. 12D/134/2022, Dňat 198/2022 - č.z. 38/23		
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva založeným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-1715/16, č.z. 319/16		
P 186/17 Oznámenie o dražbe DD, PSO202/16- č.z.40/17		
Oznámenie o začatí súdneho konania Okresného súdu Dunajská Streda číslo konania 11Csp/53/2017, P-235/2017-č.z.41/17		
Oznámenie o začatí súdneho konania Okresného súdu Dunajská Streda číslo konania 12C/11/2017, P-236/2017-č.z.42/17		

Uznesenie Krajského súdu v Trnave Sp. zn. 11Co/94/2017-107 zo dňa 15.05.2017 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 05.06.2017, vykonateľnosť dňa 05.06.2017. Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu (uznesenie Okresného súdu Dunajská Streda zo dňa 10.3.2017, č.k. 12C/11/2017-96) prvej inštancie mení tak: že zakazuje založenému ( Platí sa oplatí, s.r.o., so sídlom Kosičská 56, Bratislava, IČO: 45 684 618) alebo tretiemu subjektu ním poverenému uskutočniť výkon záložného práva na nehnuteľnostiach vedených Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom, pre obec Nárada, k.ú. Nárada, na LV.č. 183 a to rodinný dom súp. č. 238, postavený na parc. č. 1335/1, parc.č. 1335/1 zastavané plochy a nádvorie o výmere 601m2 a držať sa akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo nerušenému užívaniu predmetných nehnuteľností žalobcami. P-787/2017-č.z.206/17	
P 967/17 Oznámenie o prebiehajúcom súdom konaní podané na OS Dunajská Streda dňa 28.7.2017-č.z.218/17	
Uznesenie Krajského súdu v Trnave Sp. zn. 11Co/231/2017-117 zo dňa 15.11.2017 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 05.12.2017. Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu (uznesenie Okresného súdu Dunajská Streda zo dňa 24.08.2017, č.k. 11Csp/53/2017-91) prvej inštancie mení tak: že zakazuje založenému ( Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653) alebo subjektu ním poverenému uskutočniť výkon záložného práva na nehnuteľnostiach vedených Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom, pre obec Nárada, k.ú. Nárada, na LV.č. 183 a to rodinný dom súp. č. 238, postavený na parc. č. 1335/1, parc.č. 1335/1 zastavané plochy a nádvorie o výmere 601m2, a držať sa akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo nerušenému užívaniu predmetných nehnuteľností žalobcami. P-1389/2017-č.z.323/17	
Upravdomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 194EX.27/22 zo dňa 26.01.2022, Exekútorický úrad Hlohovec,Mgr. Ľudovít Zeliska.Povinnému sa zakazuje akýmkoľvek spôsobom (predaj, darovanie, zat'azenie,...) nakladať s nehnuteľnosťami. P-77/2022 - č.z.19/22	

#### Správca

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

#### Nájomca

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

#### Iná oprávnená osoba

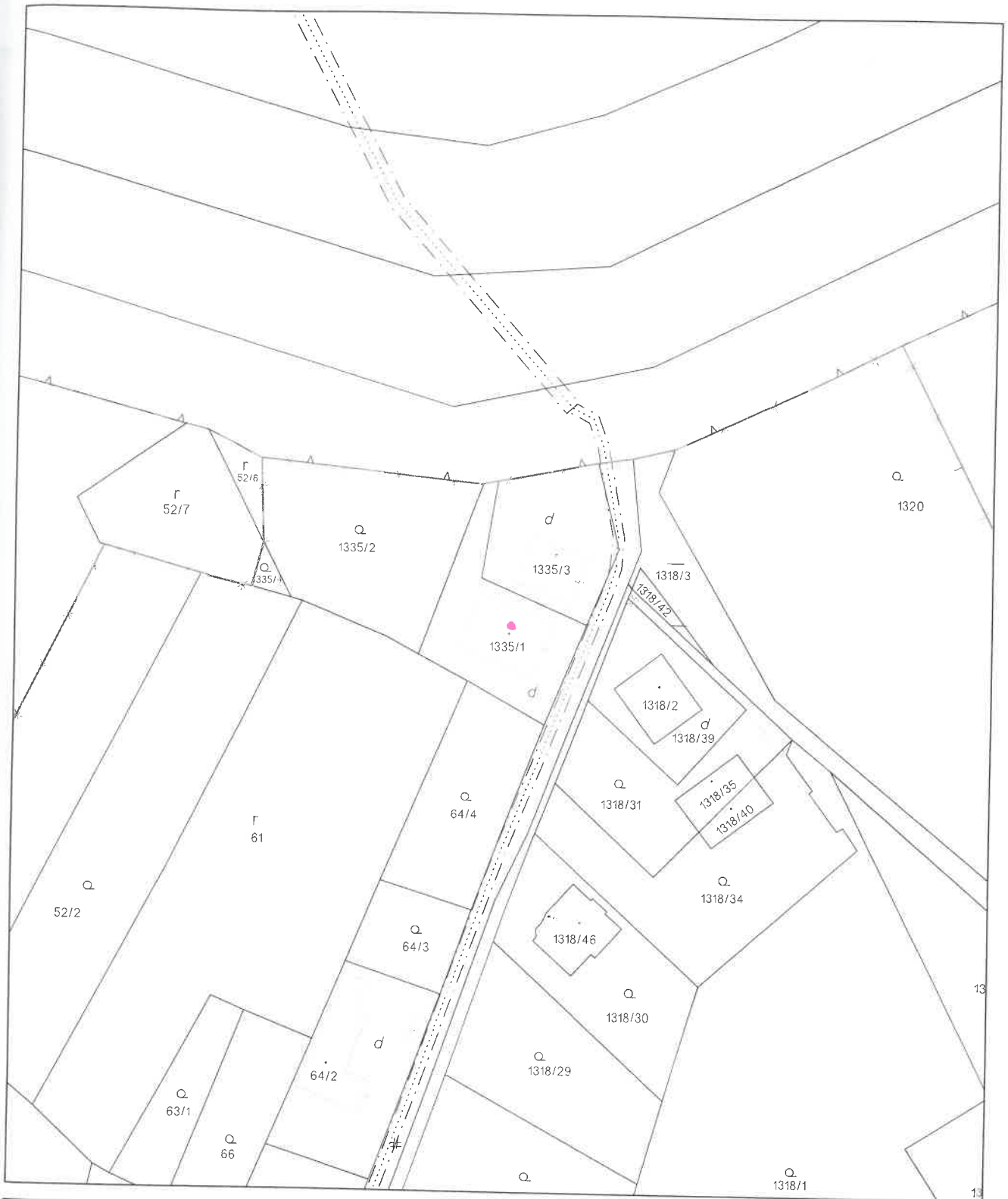
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	
	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
	Necevidovaní	

#### ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 1, 2, 3</b>	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s. IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava V 7237/13- č.z.4/14
<b>Vlastník poradové číslo 1, 2, 3</b>	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky BENCONT INVESTMENTS, s.r.o., Vajnorská A/100, 83104 Bratislava-Nové Mesto, IČO: 36432105 na základe exekučného príkazu č. 194EX.27/22 zo dňa 08.02.2022 Exekútorický úrad Hlohovec, Mgr. Ľudovít Zeliska súdny exekútor Z-1172/2022-č.z.22/22

Vlastník poradové číslo 2	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 85104 Bratislava-Petržalka, IČO: 35937874 na základe exekučného príkazu č. 186EX 518/22 zo dňa 07.08.2023, Exekútor: súdny exekútor Z-5701/2023 - č.z. 107/23
Vlastník poradové číslo 2	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: JUDr. Šikuta Juraj, Alžbetínske námestie 328/6, Dunajská Streda, IČO: 50464671 na základe exekučného príkazu č. 186EX 498/23 zo dňa 16.08.2023, Exekútor: súdny exekútor Z-5943/2023 - č.z. 117/23
Vlastník poradové číslo 2	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Intrum Slovakia s.r.o. Bratislava IČO: 37927795 na základe exekučného príkazu č. 186EX 194/20 zo dňa 24.8.2023, Exekútor: súdny exekútor Z-6145/23-č.z.128/23
Vlastník poradové číslo 3	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: R Collectors, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 8A, 811 02 Bratislava-Staré Mesto, IČO:50094297 na základe exekučného príkazu č. 105EX 178/20 zo dňa 02.08.2023, Exekútor: súdny exekútor Z-5633/2023 - č.z.106/23
Vlastník poradové číslo 3	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 01 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 874 na základe exekučného príkazu č. 108EX 670/19 zo dňa 15.08.2023, Exekútor: súdny exekútor, Z 5922/23, - č.z. 118/23
Vlastník poradové číslo 3	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 01 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 874 na základe exekučného príkazu č. 108EX 356/21 zo dňa 15.08.2023, Exekútor: súdny exekútor, Z 5923/23, - č.z. 119/23
Vlastník poradové číslo 3	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 01 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 874 na základe exekučného príkazu č. 108EX 32/22 zo dňa 15.08.2023, Exekútor: súdny exekútor, Z 5924/23, - č.z. 120/23

Výpis je nepoužiteľný na právne účkony



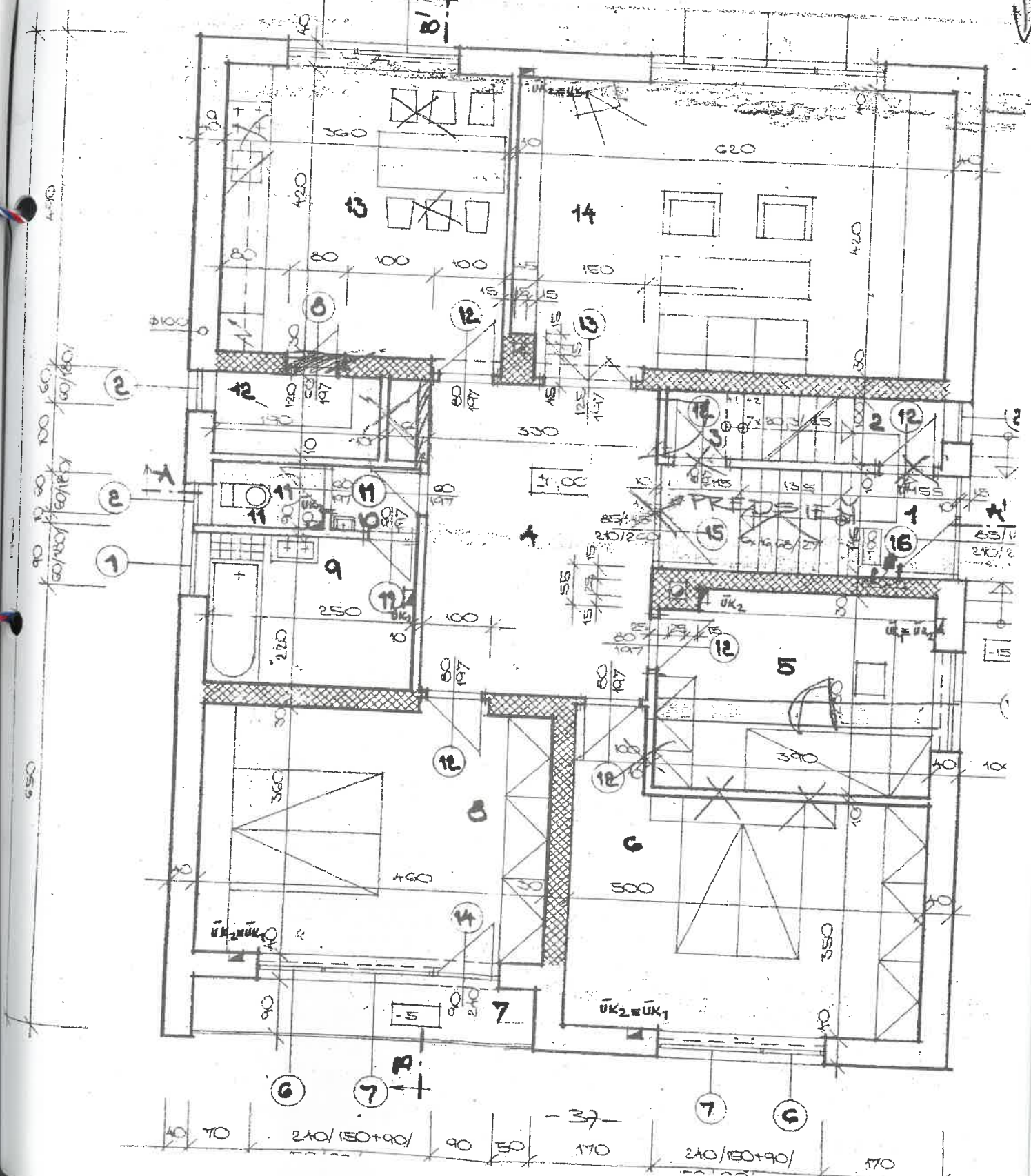
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Ňarad	Katastrálne územie Ňarad
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 1335/1			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 5.11.2023 17:44:51	Bez autorizácie		
Údaje platné k 3.11.2023 18:00:00			





Plan skladowy

# PŌDORYS PRIZEMIA



# LEGENDA:

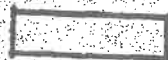
OZN.	MIESTNOSTI	PLOCHA	PODLAHA	POZNAMKA
	SUTERÉN			
01	VTRCVANAVAJUCE SCHODY	3,90	CEM. POTER	C
02	PREDSIEN	15,53	—    —	C
03	SKLAD ZELENYNY	2,86	—    —	C
04	KOTOLNA - UHOLNA	11,40	—    —	C
05	KOCHKA	15,60	—    —	C
06	BARAK	20,55	—    —	C
07	FRAGOVNA	4,80	—    —	C
08	SKLAD	3,45	—    —	C
09	CIERNA KUCHYNA	14,35	KERAM. DLAC	B
010	SKLAD	25,01	CEM. POTER	C

# STAVEBNÉ ÚPRAVY

OZN.	NÁZOV	ROZMER	ZAC. KOTA	UKON. K.	KS
UK1	ZVISLA DRAZKA	17,5 x 12,5	-50	+80	4
UK2	PRESTUP STROPOM NA PODLAHOU	17,5 x 12,5			7
E1	NIKA	60 x 60	+100		1
ET1	PRESTUP MURIVOM	20 x 20	-850		2

Dokumentácia bola vypracovaná v stavebných kanceláriách a je pokračovaním projektu stavebného povolenia č. Vysp. 35-72/74 dňa 24.9.1974. Príloha č. 10 - Dopravný technický náčrt náborov v rámci výstavby. Vedení stavebných úprav a TP.

# POZNAMKA:



MURIVO SUTERENU Z DUBANÉHO BETÓNU TR I (B 135)



MURIVO Z TEHL PLNÝCH PALENÝCH P 150 NA MALTU MVC 25



MURIVO PRIECIENIA Z POROBETÓNOVÝCH TVÁRNIC NA MALTU MVC 10



27-55-117

BARTEL K	FILIPSOVA H.
NAGT JAN	TOPOFOVEC Z.

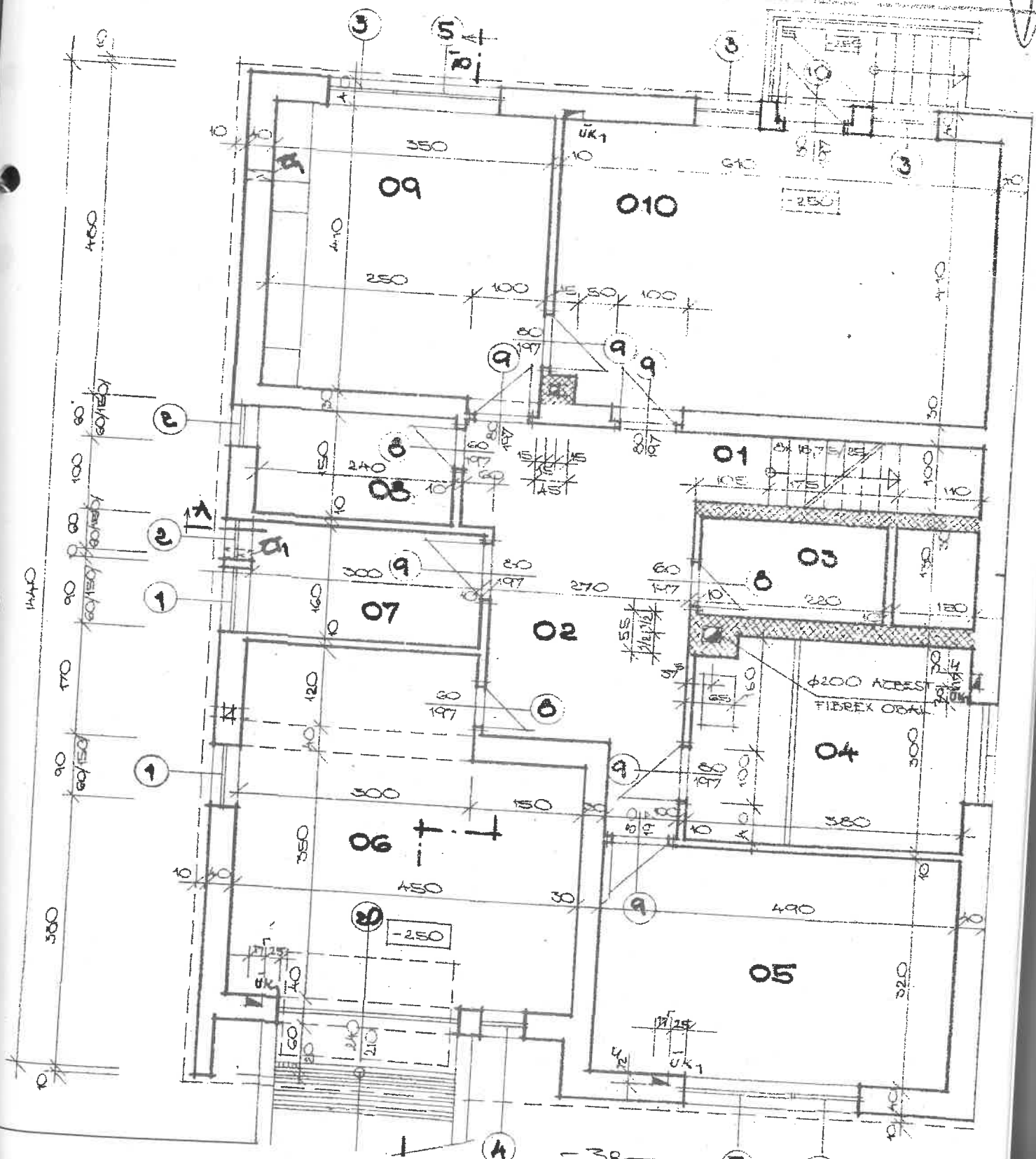
# RODINNÝ DOM

PÓDORYS SUTERENU A PRIECIENIA

647/36  
100  
1/20

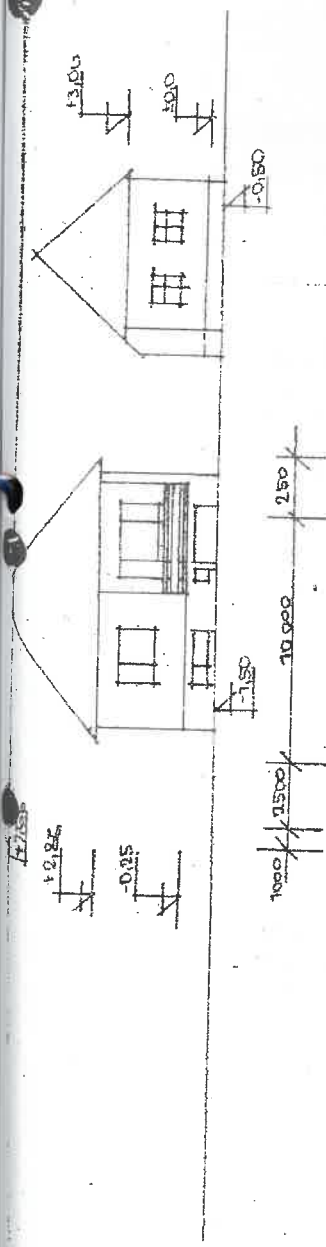
plati skladový objekt

# PÔDORYS SUTERÉNU









**LEGENDA:**

- 1. PLÁNOV. ROD. DOM
- 2. SOSEP. ROD. DOM
- 3. IZOLOV. ŽUMPA
- 5. VRÁŽANÁ STUDIÁ
- ELEKT. VLDNŠ. VED.

Objemová úprava domu v stavebnom kresle je poškodená  
 zo dňa 21. 4. 1984  
 Smeďa vborčená v...  
 Vediaci inžinier výstavby a št.



**UPOZORNENIE:**

PLÁŤ ZRKADLOVÝ OBRÁZ  
 PREDIŠENÉHO PROJEKTU,  
 TREBA ZVÝŠIŤ POZORNOSŤ  
 PRI PREVÁDZANI STAVBY!

**POZUÁMKA:**

POLOHOPIŠNÉ A VÝŠKOVÉ  
 VYTÝČENIE STAVBY PREVEDE  
 U.P. GEODÉZIA NA ZAKLADE

OBJEDNÁVKY...  
 DUNAJSKÁ...  
 projektová spoločnosť

**2P-55-117**

BOG. JAROVÁ  
 (projektantka)

NADY JÁN - TOPOLOVEC - 22

**RODINNÝ DOM**

*M. J. J.*  
 ING. MOLNÁR, J.

AVG. 1984  
 J.P.  
 542/84

Okresný úrad DUNAJSKÁ STREDA  
odbor životného prostredia

Číslo: 96/50340-VM  
Vybuje: Ing. Vighová

dňa 07.10.96

S rozhodnutím som bol oznámený a o oprávnených  
podmienkach poučený. Týmto sa záväzujem prijať  
odvolanie dňa 08.10.1996 *Nagy Ján*

Kolaudačné rozhodnutie

nahovateľ: Nagy Ján a manželka Eva  
adresa: Nárada 238  
podal dňa 03.10.1996 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu:  
novostavba rodinného domu  
pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa 21.09.1984  
pod číslom: Výst. 3572/84.

Okresný úrad odbor životného prostredia v Dunajskej Strede ako príslušný  
stavebný úrad v zmysle §117 zákona č.50/1976Zb. o územnom plánovaní a stavebnom  
poriadku v znení zákona č. 103/90Zb., v znení zákona č. 262/92Zb. posúdil návrh a  
podľa §82 odst. 1 zákona č. 50/76 Zb. v znení neskorších predpisov

p o v o l u j e  
užívanie stavby

rodinného domu.

Stavba obsahuje: vlastný objekt, vodovodnú, elektrickú prípojku, kanalizačnú  
prípojku a izolovanú žumpu.

Pre užívanie stavby Okresný úrad Dunajská Streda odbor životného prostredia  
určuje § 82 odst. 2 zákona č. 50/1976 Zb. a § 43 odst. 2 vyhlášky č. 85/1976 Zb. tieto  
podmienky: žiadne

Pri miestnom šetrení boli zistené tieto nedostatky v prevedení stavby, ktoré  
musia byť odstránené v týchto lehotách: žiadne.

Nepodstatné zmeny skutočného realizovaní stavby od dokumentácie overenej v  
stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii. Tieto zmeny nevyžadujú osobitné  
konanie.

O d ť o v o d n e n i e :

Stavebný úrad preskúmal návrh pri istom konaní spojenom s miestnym  
zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 07.10.1996.

V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie  
overenej v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky určené v územnom  
rozhodnutí a v stavebnom povolení. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie  
osôb, ani životné prostredie. Zistené drobné nedostatky nebránia riadnemu a  
nerušenému užívaniu stavby a preto bolo užívanie stavby povolené ešte pred ich  
odstránením.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho donúenia  
na Krajskom úrade v Trnave cestou tunajšieho úradu.

Žiadateľ zaplatil v zmysle zákona SNR č. 145/1995 Zb. položky id o  
poplatkoch správny poplatok za vydanie tohto rozhodnutia v hodnote 300,- Sk v  
koľkoch.

*Ing. arch. Jozef Šutovský*

Ing. arch. Jozef Š u t o v s k ý  
vedúci odboru ŽP OÚ  
Dunajská Streda

Doruči sa:

1. Nagy Ján a manžel, Eva, Nárada 238  
Na vedomie.
2. Starosta obce Nárada



## FOTODOKUMENTÁCIA

Rodinný dom s. č. 238 na p. č. 1335/1, kat. územie Ňárad



Pristupová miestna komunikácia



Pohľad od ulice- juhovýchodný



Pohľad od ulice- juhovýchodný



Pohľad z dvora- severozápadný



Pohľad z dvora- juhozápadný



Dvor na p. č. 1335/1 v zadnej časti



Dvor z bočnej strany na p. č. 1335/1



Drobná stavba- sklad na p. č. 1335/1



Predzáhradka na p. č. 1335/1



PP: garáž



PP: garáž



PP: tech. miestnosť



PP: tech. miestnosť



PP: hala



PP: sklad



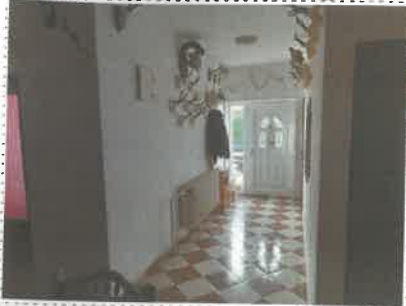
PP: dielňa



PP: dielňa



Schodisko do NP



NP: chodba



NP: hala



NP: izba 1



NP: kuchyňa



NP: kuchyňa



NP: špajza



NP: WC



NP: kúpeľňa



NP: kúpeľňa



NP: izba 2



NP: izba 3



NP: izba 4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

### Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 64/2023.

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



Ing. Juraj Talian, PhD.



