

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

Zadávateľ: Dražobník, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 16.01.2025, značka 001/2025

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 01/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 32 na parcele číslo 4402 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 4402, 4404 a 4406/2, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Patince, obec Patince, okres Komárno, vedených na LV č. 40.

Počet strán (z toho príloh): 34 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 19.02.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 32 na parcele číslo 4402 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 4402, 4404 a 4406/2, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Patince, obec Patince, okres Komárno, vedených na LV č. 40.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

10.02.2025.

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

10.02.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 16.01.2025, sp. zn 001/2025 - príloha č. 1,
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľností znalcom za účelom jej ohodnotenia - príloha č. 2,
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky – príloha č. 3,
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 40, vyhotovený dňa 06.02.2025, okres Komárno, obec Patince, katastrálne územie Patince, objednávka K1 – 134/2025 – dodatočne dňa 18.02.2025 e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 4,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 4402, 4404 a 4406/2, Vektorová mapa vyhotovená dňa 06.02.2025, KÚ Patince, číslo zákazky K1 - 134/2025 – dodatočne dňa 18.02.2025 e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 5,
- Znalecký posudok číslo 77/2015, vypracoval znalec Ing. Oto Pisoň dňa 31.05.2015 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 10.02.2025,
- Geometrický plán na zameranie stavby p.č. 4402, vyhotovený 9.2003, autorizačne overený dňa 2.9.2003, číslo plánu 34691588-263/2003, úradne overený dňa 9.IX.2003 pod číslom 1095/2003, KÚ Patince, Mapový list č. ZS-VIII-29-07 - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 77/2015 - príloha č. 6,
- Potvrdenie o začatí užívania stavby, vydala Obec Patince dňa 13.septembra 2011, pod číslom 24/2011 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 77/2015 - príloha č. 7,
- Grafická schéma situácie a podlažia RD pre účely ohodnotenia – kópie prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 77/2015 - príloha č. 8,
- Fotodokumentácia - príloha č. 9.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- 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,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov,

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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

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 dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

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 diferenciácie. Z dôvodu, že ohodnocovaný dom ani pozemky neboli sprístupnené za účelom obhliadky, na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované kópiou originálu Výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z Listu vlastníctva č. 40, vyhotoveným dňa 06.02.2025, okres Komárno, obec Patince, katastrálne územie Patince - ktorý tvorí prílohu č. 4.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a exteriérovou čiastočnou fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 10.02.2025. Vnútorne priestory rodinného domu a ohodnocované pozemky neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené.

d) technická dokumentácia:

Z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 77/2015 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke z exteriéru od ulice so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 77/2015 boli prevzaté Geometrický plán na zameranie stavby p.č. 4402, vyhotovený 9.2003, potvrdenie o začatí užívania stavby a grafická schéma situácie a podlažia RD pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných obmedzene pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 77/2015.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri nesprístupnení ohodnocovaných nehnuteľností nie je možné podrobnejšie porovnať popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností so skutočným stavom.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 4402,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 4404,
- záhrada, parcelné číslo 4406/2.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 32 na parcele číslo 4402,

Ploty:

- oplatenie uličné na p.č. 4404 - P1,
- oplatenie bočné na p.č. 4404 - P2,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka na p.č. 4404 - A,
- vodomerná šachta na p.č. 4404 - B,
- kanalizačná prípojka na p.č. 4404 - C,
- žumpa na p.č. 4404 - D,
- plynová prípojka na p.č. 4404 - E,
- spevnené betónové plochy na p.č. 4404 - F,
- elektrická prípojka vzdušná - G.

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

Predmetom ohodnotenia nie sú v zmysle objednávky pozemky parcelné číslo 4403, 4405/1 a 4405/2.

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

Žiadne neboli získané.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 32 na p.č. 4402

POPIS STAVBY

Popis a technické riešenie ohodnocovanej stavby je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcom za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Rodinný dom súpisné číslo 32 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 4402 v obci Patince. Dom je prízemný, nepodpivničený, bez možnosti využitia podkrovia na bývanie, do užívania bol daný v roku 1970, bola na ňom vykonaná postupná rekonštrukcia hlavne strešnej krytiny, klampiarskych konštrukcií a kúpeľne s WC. Dom je napojený na obecné rozvody vody cez vodomernú železobetónovú šachtu s oceľovým poklopom, osadenú za uličným oplotením rodinného domu, plynu cez plynomernú skrinku v predzáhradke a elektro vzdušnou elektrickou prípojkou cez nástrešák. Splašková kanalizácia je zvedená do vlastnej žumpy.

Dispozične pozostáva z troch izieb, chodby, kúpeľne s WC, kuchyne a špajze s kotlom ÚK.

Základy sú betónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti, podmurovka je betónová omietnutá, obvodové steny sú murované prevažne z plynosilikátových tvárnic, fasáda je brizolitová, vnútorné omietky vápennocementové hladké, stropy sú prefabrikované s rovným podhl'adom, strecha je stanová, krov drevený väznicový, krytina je z ťažkej škridle Bramac, vnútorné dvere sú prevažne drevené plné, okná sú drevené dvojité s osadenými vonkajšími plastovými žalúziami, podlahy obytných priestorov sú z PVC a kobercoviny, v kúpeľni s WC je keramická dlažba, v kuchyni je plynový sporák s odsávačom pár, bežná kuchynská linka s nerezovým drezom s nerezovou výtokovou armatúrou, za sporákom a linkou je keramický obklad stien, v kúpeľni je plastová vaňa, smaltové umývadlo s nerezovými pákovými výtokovými armatúrami, splachovací záchod a závesný ohrievač vody, keramický obklad stien kúpeľne je do výšky nad 1,35m, vykurovanie je kotlom na plyn umiestneným v špajzi, radiátory sú panelové, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

Plot od ulice je vybudovaný z betónovej podmurovky, v ktorej sú kovové stĺpiky s výplňou rámovým pletivom, vráta a vrátka sú kovové, plot bočný je vybudovaný zo strojového pletiva na kovových stĺpikoch. Spevnené plochy tvoria prístupové betónové chodníky.

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	1970	(9,59+9,60)/2*11,63	111,59	120/111,59=1,075

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
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960

3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostení s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7410

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
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) (2.6 bm)	143
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
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
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1043

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7410 + 1043 * 1,075)/30,1260$	283,18

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	11,36	60,00	6,82
2	Zvislé konštrukcie	16,04	50,00	8,02

3	Stropy	12,30	20,00	2,46
4	Zastrešenie bez krytiny	7,39	10,00	0,74
5	Krytina strechy	9,46	10,00	0,95
6	Klampiarske konštrukcie	1,01	10,00	0,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,73	6,00	0,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,08	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	1,66	6,00	0,10
10	Schody	2,19	16,00	0,35
11	Dvere	1,60	24,00	0,38
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,02	10,00	0,40
14	Povrchy podláh	3,19	10,00	0,32
15	Vykurovanie	7,51	10,00	0,75
16	Elektroinštalácia	6,15	20,00	1,23
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,48	10,00	0,15
19	Vnútorná kanalizácia	0,12	10,00	0,01
20	Vnútorný plynovod	0,41	20,00	0,08
21	Ohrev teplej vody	0,77	10,00	0,08
22	Vybavenie kuchýň	3,11	5,00	0,16
23	Hygienické zariadenia a WC	1,18	10,00	0,12
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	1,24	10,00	0,12
	Opotrebenie			23,62%
	Technický stav			76,38%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	283,18 €/m ² * 111,59 m ² * 3,831 * 0,95	115 006,82
Technická hodnota	76,38% z 115 006,82	87 842,21

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie uličné na p.č. 4404

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	18,41m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,41m	926	30,74 €/m

	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	19,70m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $10,06 + 4,40 + 3,95 = 18,41 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $18,41 * 1,07 = 19,70 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 [%]
Oplotenie uličné na p.č. 4404	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,41 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 19,70 \text{ m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 2 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,831 * 0,95$	6 498,60
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 6 498,60 \text{ €}$	541,33

2.2.2 Oplotenie bočné na p.č. 4404

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	45,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	67,50m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 45 m
 Pohľadová plocha výplne: $45 * 1,5 = 67,50 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 [%]
Oploštenie bočné na p.č. 4404	1986	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(45,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 67,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,831 * 0,95$	4 021,50
Technická hodnota	35,00 % z 4 021,50 €	1 407,53

2.2.3 Vodovodná prípojka na p.č. 4404

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 3,831$
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. 4404	2006	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	1 812,01
Technická hodnota	62,00 % z 1 812,01 €	1 123,45

2.2.4 Vodomerná šachta na p.č. 4404

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: $1,2 \cdot 1,2 \cdot 1,07 = 1,54 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
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. 4404	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,54 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,831 \cdot 0,95$	1 425,12
Technická hodnota	$31,25 \% \text{ z } 1\,425,12 \text{ €}$	445,35

2.2.5 Kanalizačná prípojka na p.č. 4404

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na p.č. 4404	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	619,73
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 619,73 \text{ €}$	51,62

2.2.6 Žumpa na p.č. 4404

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: $4,86 * 3,72 * 1,60 = 28,93 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p.č. 4404	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,93 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 0,95$	11 358,61
Technická hodnota	$31,25 \% \text{ z } 11 358,61 \text{ €}$	3 549,57

2.2.7 Elektrická prípojka vzdušná

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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AIFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,56 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
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 vzdušná	2006	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,831 * 0,95$	695,72
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 695,72 \text{ €}$	431,35

2.2.8 Plynová prípojka na p.č. 4404

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: 4,4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
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. 4404	1992	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	225,95
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 225,95 \text{ €}$	76,82

2.2.9 Spevnené betónové plochy na p.č. 4404

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: $12,50 * 1,22 = 15,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 betónové plochy na p.č. 4404	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 0,95$	478,98
Technická hodnota	$31,25 \% \text{ z } 478,98 \text{ €}$	149,68

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 32 na p.č. 4402	115 006,82	87 842,21
Oploenie uličné na p.č. 4404	6 498,60	541,33
Oploenie bočné na p.č. 4404	4 021,50	1 407,53
Vodovodná prípojka na p.č. 4404	1 812,01	1 123,45
Vodomerná šachta na p.č. 4404	1 425,12	445,35
Kanalizačná prípojka na p.č. 4404	619,73	51,62
Žumpa na p.č. 4404	11 358,61	3 549,57

Elektrická prípojka vzdušná	695,72	431,35
Plynová prípojka na p.č. 4404	225,95	76,82
Spevnené betónové plochy na p.č. 4404	478,98	149,68
Celkom:	142 143,04	95 618,91

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Patince v rovnomennom katastrálnom území. Obec Patince je vzdialená komunikáciami cca 13,6 km východne od centra okresného mesta Komárno. V obci je materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, hotely, penzióny, turistické ubytovne a ostatné hromadné ubytovacie zariadenia, kúpaliska, ihrisko pre futbal, knižnica, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v južnej časti obce, v okolí sú prevažne pôvodné rodinné domy, cca 1,6 km severovýchodne sa nachádza vyhľadávané rekreačné stredisko s termálnym kúpaliskom, vyhľadávaného prevažne občanmi nitrianskeho kraja, ale aj zo zahraničia, cca 350 m južne od rodinného domu je hraničné koryto rieky Dunaj. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, plynu a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 40 z Katastra nehnuteľností je v Poznámke uvedené:

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva 1390/23891/2014 zo dňa 12.9.2014, P-1136/14 v prospech záložného veriteľa Prima banka Slovensko, a.s., Žilina formou predaja na dražbe na pozemky parc. „C“ č. 4402, 4404, 4406/2 a na rodinný dom so súp.č. 32 na parc. „C“ č. 4402.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 40 z Katastra nehnuteľností je v časti Ťarchy uvedené:

Vklad záložného práva V-3825/11 v prospech Dexia banka Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, č. zmluvy 20/291/11 na pozemky parc. „C“ č. 4402, 4404, 4406/2 a na rodinný dom so súp.č. 32 na parc. „C“ č. 4402.-pvz. 127/11;

Por.č.: 1 – Exekučný príkaz 334EX 1540/21 zo dňa 18.1.23022 zriadením exekučného záložného práva v prospech Silverside a.s., Bratislava IČO: 50052560 na "C" parc.č. 4402, 4403, 4404, 4405/1, 4405/2, 4406/2 a na rodinný dom s.č. 32 na parc.č. 4402 (Exekútorický úrad Nové Zámky, súdny exekútor JUDr. Petra Bednáriková). Z-334/22.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Na trhu s nehnuteľnosťami je v danom mieste a v čase vypracovania znaleckého posudku dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v rovnováhe, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú vo vzťahu k centru obce v časti obce vhodnej k bývaniu, situovanej na okraji obce juhovýchodne, nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu, v okolí nehnuteľnosti sú prevažne objekty pre bývanie a rekreáciu, príslušenstvo nehnuteľnosti nemá dopad na cenu nehnuteľnosti, ohodnocovaný rodinný dom má priaznivé dispozičné riešenie, v dosahu dopravy je dostatočná ponuka pracovných možností, v okolí je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností je k južnej svetovej strane, pozemky sú rovinaté, v blízkosti stavby je elektrická prípojka, vodovod a prípojka plynu, kanalizácia je zvedená do žumpy, doprava v okolí nehnuteľnosti je autobusová, obecný úrad, materská škola, predajne

potravínarskeho tovaru, pohostinstvá, hotely, penzióny, turistické ubytovne a ostatné hromadné ubytovacie zariadenia, kúpaliska, ihrisko pre futbal, knižnica, káblová televízia, v bezprostrednom okolí cca 350 m južne od rodinného domu je hraničné koryto rieky Dunaj, kvalita životného prostredia v okolí stavby je bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov a bez nadmernej hlučnosti, zmeny v zástavbe v dohľadnej dobe nie sú známe, rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu je až trojnásobok súčasnej zástavby, nehnuteľnosti nedosahujú výnos, podľa názoru znalca ide o priemernú nehnuteľnosť.

Koeficient polohovej diferenciácie 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. Z dôvodu, že vo dvornej časti tesne za rodinným domom sa nachádza pozemok parcelné číslo 4403 výmery 72 m² pod neidentifikovateľnou stavbou kvôli nesprístupneniu obhliadky znalcovi, stanovil som hodnotu 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
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 priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
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 JJZ - J - JJV	I.	1,200	5	6,00
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	II.	0,800	7	5,60

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
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	102,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 102,4 / 180$	0,569
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 95\,618,91 \text{ €} * 0,569$	54 407,16 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok POPIS

Pozemky parcelné číslo 4402 a 4404 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok parcelné číslo 4402 je zastavaný stavbou rodinného domu súpisné číslo 32. Pozemok parcelné číslo 4406/2 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrada. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Patince v rovnomennom katastrálnom území. Obec Patince má podľa údaju z internetovej stránky cca 536 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, 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 diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na krajské mesto Nitra. Stanovil som hodnotu 60 % z východiskovej hodnoty 26,56 €.

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 diferenciacie 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 diferenciacie, 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 povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4402	zastavaná plocha a nádvorie	112,00	1/1	112,00
4404	zastavaná plocha a nádvorie	669,00	1/1	669,00
Spolu výmera				781,00

Obec:

Patince

Východisková hodnota:

VHMJ = 60,00% z 26,56 €/m² = 15,94 €/m²

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)	1,20
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

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,2636
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 1,2636$	20,14 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 4402	$112,00 \text{ m}^2 * 20,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 255,68
parcely č. 4404	$669,00 \text{ m}^2 * 20,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 473,66
Spolu		15 729,34

3.2.1.2 pozemok

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4406/2	záhrada	513,00	1/1	513,00

Obec:

Patince

Výhodisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 0,80 * 1,00 * 1,00$	0,7776
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 0,7776$	12,39 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 4406/2	$513,00 \text{ m}^2 * 12,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 356,07
Spolu		6 356,07

III. ZÁVER OTÁZKY A ODPOVEDE

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 neprimeranou pohnútkou.

Zadávatel' znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 32 na p.č. 4402	49 982,22
Oplotenie uličné na p.č. 4404	308,02
Oplotenie bočné na p.č. 4404	800,88
Vodovodná prípojka na p.č. 4404	639,24
Vodomerná šachta na p.č. 4404	253,40
Kanalizačná prípojka na p.č. 4404	29,37
Žumpa na p.č. 4404	2 019,71
Elektrická prípojka vzdušná	245,44
Plynová prípojka na p.č. 4404	43,71
Spevnené betónové plochy na p.č. 4404	85,17
Spolu stavby	54 407,16
Pozemky	
pozemok - parc. č. 4402 (112 m ²)	2 255,68
pozemok - parc. č. 4404 (669 m ²)	13 473,66
pozemok - parc. č. 4406/2 (513 m ²)	6 356,07
Spolu pozemky (1 294,00 m²)	22 085,41
Všeobecná hodnota celkom	76 492,57
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	76 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatšesťtisícpäťsto Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 19.02.2025

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 16.01.2025, sp. zn 001/2025 – 1 strana,
 - Výzva na sprístupnenie nehnuteľností znalcovi za účelom jej ohodnotenia - 1 strana,
 - Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky – 1 strana,
 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 40, vyhotovený dňa 06.02.2025, okres Komárno, obec Patince, katastrálne územie Patince, objednávka K1 – 134/2025 – 2 strany,
 - Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 4402, 4404 a 4406/2, Vektorová mapa vyhotovená dňa 06.02.2025, KÚ Patince, číslo zákazky K1 - 134/2025 – 1 strana,
 - Geometrický plán na zameranie stavby p.č. 4402, vyhotovený 9.2003, autorizačne overený dňa 2.9.2003, číslo plánu 34691588-263/2003, úradne overený dňa 9.IX.2003 pod číslom 1095/2003, KÚ Patince, Mapový list č. ZS-VIII-29-07 - 1 strana,
 - Potvrdenie o začatí užívania stavby, vydala Obec Patince dňa 13.septembra 2011, pod číslom 24/2011 – 1 strana,
 - Grafická schéma situácie a podlažia RD pre účely ohodnotenia – 2 strany,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 11 strán

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

res : 401 Komárno
ec : 501 310 PATINCE
katastrálne územie: 845 663 Patince

Dátum vyhotovenia: 06.02.2025
Čas vyhotovenia : 09:16:52

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.40

ST A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
1402	112	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	
1403	72	ostatná plocha	37		1	
1404	669	zastavaná plocha a nádvorie	19		1	
1405/1	793	orná pôda	1		2	
1405/2	512	záhrada	4		1	
1406/2	513	záhrada	4		1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor
- 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
32	4402	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Kód druhu 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 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Marcinko Peter r. Marcinko, Hlavná 32, Patince, PSČ 946 39, SR
Dátum narodenia: 15.10.1989
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-3827/11 z 10. 11. 2011

Výmaz zál. práva (V-3013/03), Z-7137/2011

Uznesenie 10C/453/2015, vykonateľné dňa 14.08.2015

Poznámka

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva 1390/23891/2014 zo dňa 12.9.2014, P-1136/14 v prospech záložného veriteľa Prima banka Slovensko a.s., Žilina formou predaja na dražbe na pozemky parc. "C" č. 4402, 4404, 4406/2 a na rodinný dom so súp. č. 32 na parc. "C" č. 4402.

ČASŤ C: ĎALŠIE

Vklad záložného práva V-3825/11 v prospech Dexia banka Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, č. zmluvy: 20/291/11 na pozemky parc. "C" č. 4402, 4404, 4406/2 a na rodinný dom so súp. č. 32 na parc. "C" č. 4402.-pvz. 127/11

Por.č.: 1

Exekučný príkaz 334EX 1540/21 zo dňa 18.1.23022 zriadením exekučného záložného práva v prospech Silverside a.s., Bratislava IČO:50052560 na "C"parc.č. 4402, 4403, 4404, 4405/1, 4405/2, 4406/2 a na rodinný dom s.č. 32 na parc.č. 4402(Exekútorský úrad Nové Zámky, súdny exekútor JUDr. Petra Bednáriková).Z-334/22

Iný údaj

Por.č.: 1

Z-626/2021,

Por.č.: 1

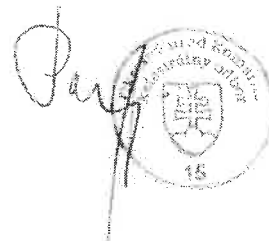
P-100/2021,

Por.č.: 1

P-974/2024 -pvz.152/2024

Spoplatnené v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch.

Objednávka: K1-134/2025
Vyhotovil: Erika Paxnerova



VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD KOMÁRNO V MENE ÚGKK SR



Okresný úrad Komárno katastrálny odbor	Okres Komárno	Obec PATINCE	Kat. územie Patince
	Číslo zákazky K1-134/2025	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: 4402, 4404, 4406/2			
Výhotovil: Okresný úrad v mene ÚGKK SR		Spoplatnenie podľa Zak. č. 145/95 Z.z. 	
Dňa 06.02.2025	Meno Poxnerová E.		
		Pečiatka a podpis	

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav				Zmeny						Nový stav				
Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Diel	k. parcely číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník nájomca – držiteľ (adresa)	
	PK	KN								ha	m ²			ha
Stav právny je totožný s registrom C KN														
4402			112	zast.pl.	4 2	4404	23	4404	23	4402		112	zast.pl. (dom sč 32)	Marcinková Mária r. Zengarová Hlavná 32, Patince
4403			72	ost.pl.						4403		72	ost.pl. (iná pl.)	detto
4404			669	zast.pl.	2 4	4402	23	4402	23	4404		669	zast.pl. (dvor)	detto
			853					46	46			853		



Tento plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Kraj Nitriansky		Okres Komárno		Obec PATINCE	
Kat. územie PATINCE		Číslo plánu 34691588-263/2003		Mapový list č. ZS-VIII-29-07	
GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie stavby p.č. 4402					
Výstavil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: 2.9.2003		Dňa: 2.9.2003		Dňa: 3.9.2003	
Meno: Hamarová Katarína		Meno: Ing. Mészáros Attila		Meno: Ing. Mészáros Attila	
Nálež Pastorná a príslušnosť zariadenia príslušníkom		Overené podľa p.č. 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		Pečiatka a podpis	
Výstavil v prírode označená		múrmí		Pečiatka a podpis	
Výstavil v prírode označená		466		Pečiatka a podpis	
Výstavil v prírode označená		466		Pečiatka a podpis	

O b e c P a t i n c e s o s í d l o m 9 4 6 3 9 P a t i n c e u l. L i p o v á č. 233

Číslo:24/2011

v Patinciach, dňa 13. septembra 2011

Váž.

Mária Marcinková

Hlavná č. 32

946 39 Patince

Vec:

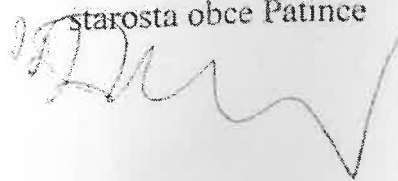
P o t v r d e n i e

Obec Patince týmto potvrdzuje, že rodinný dom na parc. č. 4402 k.ú. Patince č. 32 na ul. Hlavná je obývaný od roku 1970.

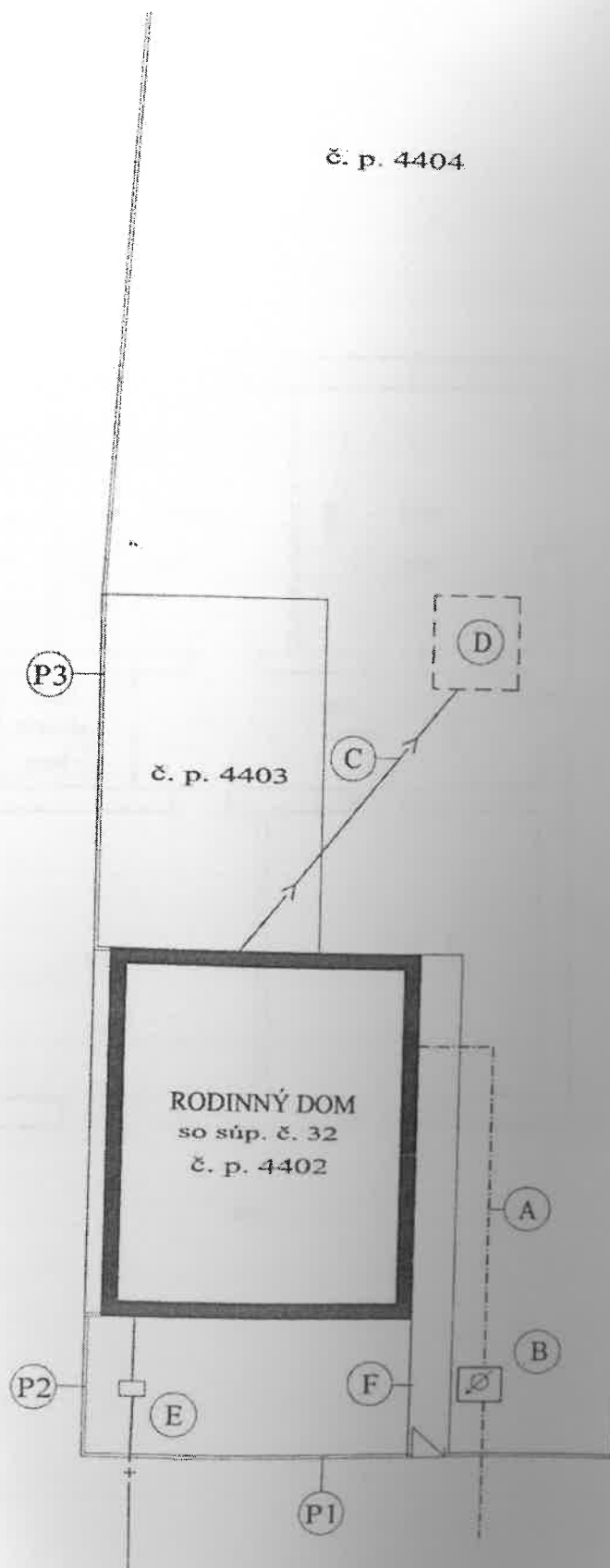
Toto potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť pre menovanú.

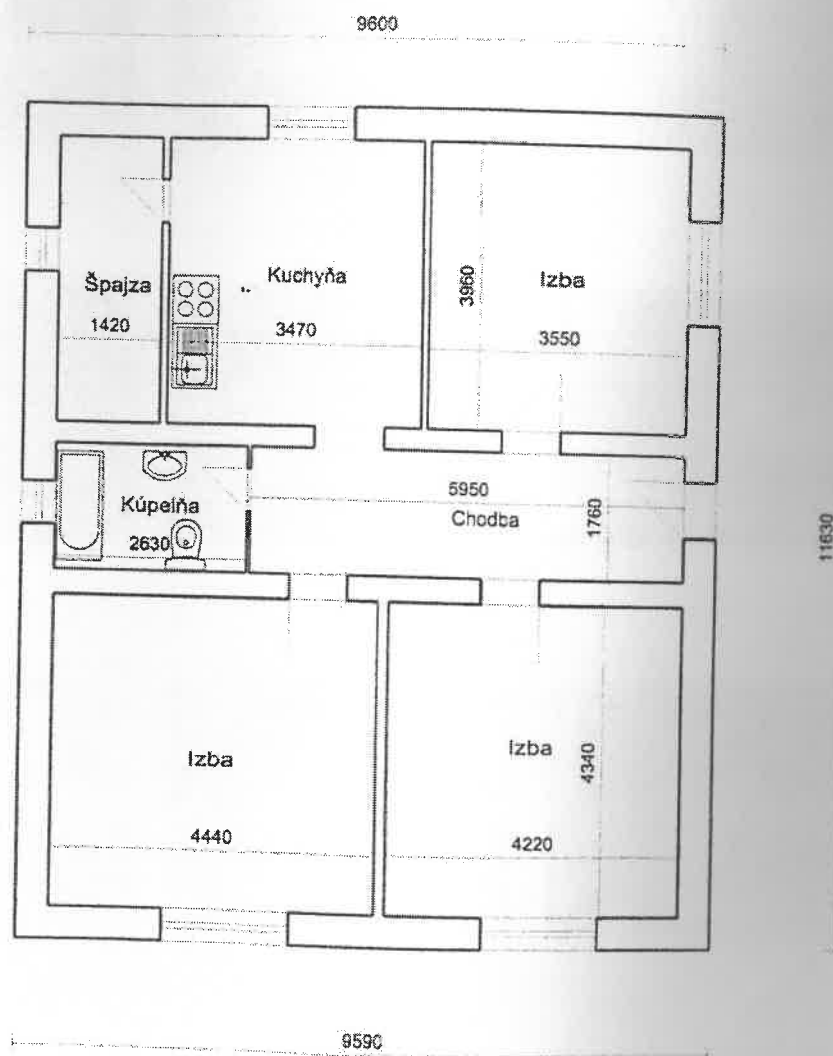
O B E C N Ý U R A D
Lipová 233.
946 39 PATINCE

JUDr. Olga Szabó
starosta obce Patince



Situácia M 1: 200





Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 32 na parcele č. 4402,
katastrálne územie Patince



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok 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 913556.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 01/2025.

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



