

**Znalec:**

**Ing. Ladislav Szöllősi**, Pávia 811/29, PSČ 945 05 Komárno 5, evidenčné číslo  
znanca: 913305, č. tel.: 0905 413 611, e-mail: lszollosikn@gmail.com

**Zadávateľ:**

**KOMVaK - Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s.**, IČO 36 537 870, so  
sídлом E. B. Lukáča 25, PSČ 945 01 Komárno

**Číslo spisu (objednávky):**

Objednávka zo dňa 24.08.2019

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo úkonu 130/2019

**Vo veci:**

Stanovenia všeobecnej hodnoty rekreačnej chaty so súp. č. 99 na parc. č. 4245/99,  
vrátane príslušenstva a pozemkov parc. č. 4245/99, 4245/269 podľa LV č. 408,  
nachádzajúceho sa v katastrálnom území Patince, obec Patince PSČ 946 39, okres  
Komárno, pre zamýšľaný právny úkon prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti

**Počet strán (z toho príloh):**

33 (z toho 10 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu rekreačnej chaty so súp. č. 99 na parc. č. 4245/99, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. č. 4245/99, 4245/269 podľa LV č. 408, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Patince, obec Patince PSČ 946 39, okres Komárno.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Zamýšľaný právny úkon prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

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

24.08.2019

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

24.08.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5. a) podklady dodané zadávateľom :

- Fotokópia objednávky zo dňa 24.08.2019,
- Fotokópia výpisu z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 408, k.ú. Patince, obec Patince, zo dňa 24.08.2019, vytvorená cez katastrálny portál,
- Fotokópia kópie z katastrálnej mapy na parcelu 4245/99, 4245/269, k.ú. Patince, obec Patince, zo dňa 24.08.2019, vytvorená cez katastrálny portál,
- Fotokópia čestného prehlásenia spoločnosti KOMVaK - Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s., E. B. Lukáča 25, 945 01 Komárno, vydaného na základe konzultácie s obcou Patince o tom, že rekreačná chata so súpisným číslom 99 na parcele č. 4245/99 nachádzajúca sa na LV č. 408 bola postavená pred rokom 1976, t.z. na rekreačnú chatu nebolo vystavené kolaudačné rozhodnutie, nakoľko vtedajšia legislatíva to nevyžadovala,

### 5. b) podklady získané znalcom:

- Fotokópia prehľadnej mapy s vyznačením miesta, kde sa predmetná nehnuteľnosť nachádza,
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti,
- Farebná fotodokumentácia, štyri pohľady vonkajšie na rodinný dom s príslušenstvom J, JZ, SZ, SV a osem pohľadov vnútorných na vybavenie rekreačnej chaty s príslušenstvom, vyhotovená znalcom dňa 24.08.2019,

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z. a vyhlášky č. 47/2009 Z.z., ktorá nadobudla účinnosť dňa 01.07.2010,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. z 26.05.2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorý nadobudol účinnosť dňa 01.09.2004,
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z.z. z 09.02.2009, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. z 23.08.2004, 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, ktorá nadobudla účinnosť dňa 01.03.2009,
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z. z 27.11.2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. z 23.08.2004, 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., ktorá nadobudla účinnosť dňa 01.01.2009,
- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z.z. z 09.02.2009, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov, ktorá nadobudla účinnosť dňom vyhlásenia,
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z.z. z 27.11.2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. z 23.08.2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z.z., ktorá nadobudla účinnosť dňa 01.01.2009,
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z. z 18.05.2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktorá nadobudla účinnosť dňa 01.07.2010,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- STN 7343 01 - Budovy na bývanie,
- 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 výrobného povahy,



- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., zo dňa 22.06.2010, ktorou sa vykonáva Štatistická klasifikácia stavieb a ktorá nadobudla účinnosť dňa 15.07.2010,
- 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,
- Miroslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miroslav Ilavský - Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4,
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I. štvrťrok 2018 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb, uvedené na stránke [www.usz.sk](http://www.usz.sk), [www.usi.sk](http://www.usi.sk),
- Časopisy "Znalectvo" v odboroch Stavebníctvo a Podnikové hospodárstvo,

#### 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno 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.
- **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 a 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. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli stanovené žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z. a vyhlášky č. 47/2009 Z.z. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá podľa názoru znalca najlepšie vystihuje hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre porovnávanie, pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

Rozpočtový ukazovateľ bytových budov je vytvorený na príslušnú mernú jednotku, m<sup>2</sup> zastavanej plochy po podlažiach domu, ostatných budov, studní, plotov a vonkajších úprav, okrem uvedenej na m<sup>3</sup> obostavaného priestoru, bm a ks v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre I. štvrťrok 2018, publikovaný aj na internetových stránkach [www.usz.sk](http://www.usz.sk) a [www.usi.sk](http://www.usi.sk).

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

**LIST VLASTNÍCTVA č. 408**, vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.08.2019;

Okres Komárno

Obec Patince

Katastrálne územie Patince

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 4245/99, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m<sup>2</sup>, spôsob využ. p. 16, umiest. pozemku 1, právny vzťah 4,

parc. č. 4245/269, ostatná plocha o výmere 387 m<sup>2</sup>, spôsob využ. p. 37, umiest. pozemku 1,

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom,



37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok,

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce,

Právny vzťah

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku,

Stavby

súp. č. 99 na parc. č. 4245/99, druh stavby 19, popis stavby rekreačná chata, umiest. stavby 1,

Legenda

19 - Budova pre šport a na rekreačné účely,

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu,

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

Účastník právneho vzťahu; Vlastník

1 KOMVaK - Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s., E. B. Lukáča 25, Komárno, PSČ 945 01, SR, IČO -, spoluvlastnícky podiel 1/1,

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-2150/2013 z 17.07.2013,

**C - Ďalšie:**

Bez zápisu,

Iné údaje

Bez zápisu,

Poznámka

Bez zápisu,

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.08.2019 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti a zadávateľa posudku,
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané znalcom dňa 24.08.2019,
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 24.08.2019,

**d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :**

Projektová dokumentácia stavby rekreačnej chaty so súp. č. 99 nebola pre účely vyhotovenia tohto posudku dodaná, preto ani porovnávaná so skutkovým stavom zisteným pri obhliadke.

Skutkový stav je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

Rekreačná chata so súp. č. 99, umiestnená na parc. č. 4245/99 je k dátumu ohodnotenia zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č. 408. Na tomto liste vlastníctva sú zapísané aj pozemky parc. č. 4245/99 o výmere 60 m<sup>2</sup> ako zastavaná plocha a nádvorie a par. č. 4245/269 o výmere 387 m<sup>2</sup> ako ostatná plocha, umiestnené v zastavanom území obce. V časti B - Vlastníci a iné oprávnené osoby je zapísaný výlučný vlastník s uvedením jeho spoluvlastníckeho podielu a titulu nadobudnutia, ktorým je "Kúpna zmluva V-2150/2013 z 17.07.2013", ktorá nebola dodaná pre účely vyhotovenia tohto posudku, preto netvorí jeho prílohu. Časť C - Ďalšie, iné údaje ako aj poznámka sú bez zápisu.

Na snímke informatívnej kópii z mapy sú označené hranice predmetných parciel č. 4245/99 a 4245/269, ako aj hranice stavby rekreačnej chaty so súp. č. 99 na parc. č. 4245/99.

Vek stavby rekreačnej chaty so súp. č. 99 pre účel tohto ohodnotenia je stanovený na základe podkladov a údajov poskytnutých zástupcom vlastníka nehnuteľnosti, v súlade s údajom uvedenom v čestnom prehlásení spoločnosti KOMVaK - Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s., E. B. Lukáča 25, 945 01 Komárno, na základe konzultácie s obcou Patince, podľa ktorých rekreačná chata so súpisným číslom 99 na parcele č. 4245/99 nachádzajúca sa na LV č. 408 bola postavená pred rokom 1976, t.j. že na rekreačnú chatu nebolo vystavené kolaudačné rozhodnutie, nakoľko vtedajšia legislatíva to nevyžadovala. Rekreačná chata so súp. č. 99 na pozemku parc. č. 4245/99 bola postavená a jej užívanie zahájené v roku 1975, prístavba a úplná stavebná prestavba bola vyhotovená v roku 2004. Vek stavby k dátumu ohodnotenia je  $V = 2019 - 1975 = 44$  rokov, prístavby  $V = 2019 - 2004 = 15$  rokov.

Čestné prehlásenie spoločnosti KOMVaK - Vodárne a kanalizácie, a.s., bolo znalcovi predložené a tvorí prílohu tohto posudku.

Rekreačná chata bola v čase ohodnotenia v dobrom stavebno-technickom stave, so štandardným vnútorným vybavením, bez známk statického porušenia.

Vstup do rekreačnej chaty je orientovaný na juhovýchodnú svetovú stranu.

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

- Rekreačná chata so súp. č. 99 na parc. č. 4245/99
- Vonkajšie úpravy na parc. č. 4245/269 (prípojka vody, kanalizácie, plynu, elektriny, vodomerná šachta, spevnené plochy, prístrešok)
- Pozemky parc. č. 4245/99, 4245/269



**Poznámka:**

Predmetom ohodnotenia nie je vnútorné vybavenie stavieb hmotným investičným majetkom.

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

- Nie sú žiadne.

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 REKREAČNÉ A ZÁHRADKARSKÉ CHATY

#### 2.1.1 Rekreačná chata so súp. č. 99 na parc. č. 4245/99

##### POPIS STAVBY

Nehnuteľnosťou je stavba rekreačnej chaty so súp. č. 99, umiestnený na pozemku parc. č. 4245/99, s príslušenstvom pozemkami parc. č. 4245/269, ktorý je osadený v okrese Komárno, v obci Patince, v katastrálnom území Patince, v zastavanom území obce, v jej časti určenej na rekreáciu a oddych s názvom termálne kúpele Patince, v areáli vybudovanom okolo termálneho prameňa, ktorý vyviera z hĺbky 160-170 m s teplotou 27 stupňov celzia.

Vzdialenosť obce od okresného mesta Komárno je asi 15 km, od termálneho kúpaliska asi 17 km. Doprava je možná autobusom, alebo vlastným autom. Ohodnocované pozemky sú prístupné cez spevnenú prístupovú komunikáciu s asfaltovým povrchom. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod vody, vnútroareálový rozvod kanalizácie, plynu, sekundárny rozvod elektrickej energie. Základné prvky občianskej vybavenosti sa nachádzajú v obci a úplné v okresnom meste Komárno.

Na snímke informatívnej kópii z mapy sú označené hranice predmetných parciel č. 4245/99 a 4245/269, ako aj hranice stavby rekreačnej chaty so súp. č. 99 na parc. č. 4245/99.

Vek stavby rekreačnej chaty so súp. č. 99 pre účel tohto ohodnotenia je stanovený na základe podkladov a údajov poskytnutých zástupcom vlastníka nehnuteľnosti, v súlade s údajom uvedenom v čestnom prehlásení spoločnosti KOMVaK - Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s., E. B. Lukáča 25, 945 01 Komárno, na základe konzultácie s obcou Patince, podľa ktorých rekreačná chata so súpisným číslom 99 na parcele č. 4245/99 nachádzajúca sa na LV č. 408 bola postavená pred rokom 1976, t.j. že na rekreačnú chatu nebolo vystavené kolaudačné rozhodnutie, nakoľko vtedajšia legislatíva to nevyžadovala. Rekreačná chata so súp. č. 99 na pozemku parc. č. 4245/99 bola postavená a jej užívanie zahájené v roku 1975, prístavba a úplná stavebná prestavba bola vyhotovená v roku 2004. Vek stavby k dátumu ohodnotenia je  $V = 2019 - 1975 = 44$  rokov, prístavby  $V = 2019 - 2004 = 15$  rokov.

Čestné prehlásenie spoločnosti KOMVaK - Vodárne a kanalizácie, a.s., bolo znalcovi predložené a tvorí prílohu tohto posudku.

Rekreačná chata bola v čase ohodnotenia v dobrom stavebno-technickom stave, so štandardným vnútorným vybavením, bez známkov statického porušenia.

Vstup do rekreačnej chaty je orientovaný na juhovýchodnú svetovú stranu.

##### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rekreačná chata je riešená ako prízemná s jedným nadzemným podlažím, so šikmou sedlovou strešnou konštrukciou, s krytinou z asfaltových šindľov na drevenom debnení.

Dispozične sú na I. NP priestory, ktoré pozostávajú z miestností, ako sú dve obytné miestnosti, kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC a zádverie.

Pri posudzovaní charakteru stavby, či sa jedná o rekreačnú chatu, bol uvažovaný stav stavby zistený obhliadkou, posúdenie stavby s kritériom uvedeným v stavebnom zákone pod § 43 c nebytové budovy, a charakter stavby uvedený v liste vlastníctva.

##### TECHNICKÝ POPIS SKUTOČNÉHO VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:

Základy stavby sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka je vyhotovená ako omietaná do výšky 20 cm. Obvodové steny I. NP sú vyhotovené na báze dreva ako sendvičová konštrukcia s požadovaným tepelným odporom, deliace priečky sú vyhotovené ako montované na báze dreva a sadrokartónu. Strop nad prízemím drevený trámčekový s rovným podhľadom. Podlaha všetkých miestností s povrchom z keramickej dlažby, vrátane podláh izieb, schody nie sú vyhotovené. Vonkajšie omietky sú vyhotovené na báze umelých látok. Omietky vnútorných stien s hladkou vápennou omietkou s maľbou. Strešná konštrukcia je šikmá sedlová s krytinou strechy z asfaltových šindľov na drevenom debnení. Klampiarske konštrukcie žlabov, zvodov, úplných striech sú z oceleového obojstranne pozinkovaného plechu, vonkajšie parapety okien sú z hliníkového plechu s povrchovým emailom. Vchodové dvere do sú plastové rámové s výplňou otváracie osadené do plastovej dvernej zárubne, ostatné vnútorné dvere sú drevené hladké plné a presklené osadené do oceľových lisovaných dverných zárubní. Fasádne okná sú plastové s výplňou z izolačného dvojskla s vnútornými hliníkovými žalúziami. Vykurovanie je riešené ako lokálne pomocou troch kusov plynových kachlí. Zabezpečenie budovy teplou úžitkovou vodou je z centrálného zdroja, ktorým je nástenný elektrický zásobníkový ohrievač teplej vody s objemom 120 l typ Tatramat, umiestnený v kúpeľni. Z inštalovaných rozvodov boli v čase obhliadky realizované rozvody elektriny svetelnej a motorickej a poistkovými automatmi, plynu, teplej a studenej vody a kanalizácie, bleskozvod je vyhotovený. Vnútorné vybavenie v čase obhliadky pozostávalo v



kuchyni 1\*plynového sporáka s plynovou rúrou na pečenie s bielym smaltovaným povrchom typ Mora 218 T, 1\*oceľového nerezového drezu s nerezovou pákovou vodovodnou batériou umiestneného v zostave kuchynskej linky, keramický obklad vyhotovený za sporákom a kuchynskou linkou, v kúpeľni bola osadená 1\*samostatná sprcha s murovanými stenami s keramickým obkladom s nerezovou pákovou vodovodnou batériou so sprchovacou hlaviceou, 1\*keramickým umývadlom s nerezovou pákovou vodovodnou batériou, keramický obklad v miestnosti vyhotovený do výšky 2,00 m a v časti samostatnej sprchy, v samostatnom WC bol osadený 1\*splachovací záchod kombi s keramickou splachovacou nádržou na vodu, 1\*keramické umývadlo s nerezovou pákovou vodovodnou batériou, keramický obklad vyhotovený do výšky 1,80 m. Elektrický rozvádzač vyhotovený s poistkovými automatmi.

Rekreačná chata je napojená na sekundárny rozvod elektrickej energie, verejný rozvod plynu, vody, vnútroareálovú kanalizáciu a komunikáciu so spevneným asfaltovým povrchom.

#### VÝPOČET MERNÝCH JEDNOTIEK:

Výpočet podlahovej PP a zastavanej plochy ZP v m<sup>2</sup>:

I. NP

ZP I. NP = ZP I. NP pôv. č. z r. 1975 + ZP I. NP príst. z r. 2004 = (6,60 m \* 7,60 m) + (2,70 m \* 4,60 m) = 50,16 m<sup>2</sup> + 12,42 m<sup>2</sup> = 62,58 m<sup>2</sup>

#### VÝPOČET OPOTREBENIA:

Vek stavby rekreačnej chaty so súp. č. 99 pre účel tohto ohodnotenia je stanovený na základe podkladov a údajov poskytnutých zástupcom vlastníka nehnuteľnosti, v súlade s údajom uvedenom v čestnom prehlásení spoločnosti KOMVaK - Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s., E. B. Lukáča 25, 945 01 Komárno, na základe konzultácie s obcou Patince, podľa ktorých rekreačná chata so súpisným číslom 99 na parcele č. 4245/99 nachádzajúca sa na LV č. 408 bola postavená pred rokom 1976, t.j. že na rekreačnú chatu nebolo vystavené kolaudačné rozhodnutie, nakoľko vtedajšia legislatíva to nevyžadovala. Rekreačná chata so súp. č. 99 na pozemku parc. č. 4245/99 bola postavená a jej užívanie zahájené v roku 1975, prístavba a úplná stavebná prestavba bola vyhotovená v roku 2004. Vek stavby k dátumu ohodnotenia je V = 2019-1975 = 44 rokov, prístavby V = 2019-2004 = 15 rokov.

Čestné prehlásenie spoločnosti KOMVaK - Vodárne a kanalizácie, a.s., bolo znalcovi predložené a tvorí prílohu tohto posudku.

Rekreačná chata bola v čase ohodnotenia v dobrom stavebno-technickom stave, so štandardným vnútorným vybavením, bez známk statického porušenia.

Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch na obvodovej konštrukcii vyhotovenej na báze dreva (porovnateľne s panelovým obvodovým plášťom), stropov a strešnej krytiny. Predpokladaná základná životnosť budovy na bývanie (JKSO 803 8 Rekreačné chaty) je ZZ = 50 - 100 rokov, podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" z apríla 2001, prílohy č. 9, str. 111. Vzhľadom na stavebno-technický stav zistený pri obhliadke, opotrebenie prvkov krátkodobej životnosti, použité materiály predpokladám životnosť Z = 70 rokov. Opotrebenie je stanovené odborným výpočtom analytickou metódou na úrovni 30,01 %. Údržba prvkov krátkodobej životnosti vykonávaná pravidelne.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu

KS: 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1975	6,60 m * 7,60 m	50,16	
1. NP	2004	2,70 m * 4,60 m	12,42	
Spolu 1. NP			62,58	80/62,58=1,278

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy</b>	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	1005
3	<b>Podmurovka</b>	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná	380



4	<b>Murivo</b>	
	4.5 sendvičová konštrukcia (drevená s tepelným odpor min. 2.0)	1300
5	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečovky, panelová konštrukcia, drevené)	165
6	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	315
7	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhladom drevené trémové	760
8	<b>Krovy</b>	
	8.3 väzníkové sedlové	600
10	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	955
12	<b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky)	55
13	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny a pod.)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.3 škrabaný brizolit	240
16	<b>Dvere</b>	
	16.3 hladké plné alebo zasklené	140
17	<b>Okná</b>	
	17.6 plastové s dvojvrstvovým zasklením	530
18	<b>Okenné žalúzie</b>	
	18.3 kovové	280
21	<b>Podlahy miestností</b>	
	21.7 keramické dlažby	190
23	<b>Elektroinštalácia ( vrátane rozvážačov)</b>	
	23.1 svetelná, motorická (min. dĺžka 5 m)	250
25	<b>Bleskozvod</b>	
	- vyskytujúca sa položka	100
26	<b>Rozvod vody</b>	
	26.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	25
27	<b>Inštalácia plynu</b>	
	27.1 rozvod zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>7345</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

29	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	29.2 plastové potrubie (1 ks)	10
30	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	30.1 zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický (1 ks)	70
31	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	31.2.c lokálne plynové kachle (3 ks)	240
32	<b>Vybavenie kuchyne</b>	
	32.1 sporák plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	70
	32.6 drezové umývadlo nerezové (1 ks)	30



<b>33</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	33.5 umývadlo (1 ks)	15
	33.9 samostatná sprcha (1 ks)	80
<b>34</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	34.1 pákové nerezové (4 ks)	100
<b>35</b>	<b>Záchod</b>	
	35.1 splachovací s umývadlom (1 ks)	40
<b>36</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	36.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	36.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	36.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	36.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
	<b>Spolu</b>	<b>800</b>

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

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $K_{CU} = 2,435$  (IV. Q 1996 → I. Q 2018)

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $K_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(7345 + 800 * 1,278) / 30,1260$	277,75

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	12,34	1975	175	44	3,10
2	Zvislé konštrukcie	22,64	1975	140	44	7,12
3	Stropy	9,33	1975	140	44	2,93
4	Zastrešenie bez krytiny	7,37	1975	110	44	2,95
5	Krytina strechy	11,72	2004	60	15	2,93
6	Klampiarske konštrukcie	0,92	2004	55	15	0,25
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,87	2004	65	15	0,89
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,95	2004	45	15	0,98
9	Vnútorne keramické obklady	1,78	2004	44	15	0,61
10	Schody	0,00	1975	0	0	0,00
11	Dvere	1,72	2004	65	15	0,40
12	Vráta	0,00	1975	0	0	0,00
13	Okná	6,51	2004	65	15	1,50
14	Povrchy podláh	2,33	2004	48	15	0,73
15	Vykurovanie	2,95	2004	44	15	1,01
16	Elektroinštalácia	3,07	2004	44	15	1,05
17	Bleskozvod	1,23	2004	44	15	0,42
18	Vnútorný vodovod	1,53	2004	44	15	0,52
19	Vnútorná kanalizácia	0,12	2004	45	15	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,43	2004	44	15	0,15
21	Ohrev teplej vody	0,86	2004	44	15	0,29
22	Vybavenie kuchýň	1,23	2004	44	15	0,42



23	Hygienické zariadenia a WC	1,66	2004	45	15	0,55
24	Výťahy	0,00	1975	0	0	0,00
25	Ostatné	3,44	2004	44	15	1,17
Opotrebenie						30,01%
Technický stav						69,99%

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1975		
Východisková hodnota	$277,75 \text{ Eur/m}^2 * 62,58 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	40 207,97
Technická hodnota	$69,99\% \text{ z } 40 207,97$	28 141,56

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	40 207,97	28 141,56
Spolu	40 207,97	28 141,56

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Prípojka vody na parc. č. 4245/269

Predmetom ohodnotenia je prípojka vody z oceleového potrubia DN 25 mm, ktorou sa rekreačná chata napája na verejný rozvod vody, s celkovou dĺžkou DI = 9,50 bm, umiestnená na parc. č. 4245/269. Vybudovaná bola v roku 2004, podľa zástupcu vlastníka nehnuteľnosti, v súlade so stavom zisteným pri obhliadke. Vek stavby k dátumu ohodnotenia je 2019-2004 = 15 rokov. Životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády oceleové potrubie
Položka:	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrhovacieho pásu
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1780/30,1260 = 59,09 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek:	9,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,435 \text{ (IV. Q 1996} \rightarrow \text{I. Q 2018)}$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na parc. č. 4245/269	2004	15	35	50	30,00	70,00



## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 2,435 * 0,95$	1 298,55
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1\,298,55 \text{ Eur}$	908,99

### 2.2.2 Prípojka kanalizácie na parc. č. 4245/269

Predmetom ohodnotenia je prípojka kanalizácie z plastového potrubia DN 150 mm, ktorou sa rekreačná chata napája na vnútroareálový rozvod kanalizácie, s dĺžkou 9,50 bm, umiestnená na parc. č. 4245/269. Vybudovaná bola v roku 2004, podľa zástupcu vlastníka nehnuteľnosti, v súlade so stavom zisteným pri obhliadke. Vek stavby k dátumu ohodnotenia je 2019-2004 = 15 rokov. Životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

#### 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
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek:	9,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,435 \text{ (IV. Q 1996} \rightarrow \text{I. Q 2018)}$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie na parc. č. 4245/269	2004	15	35	50	30,00	70,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 2,435 * 0,95$	623,68
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 623,68 \text{ Eur}$	436,58

### 2.2.3 Prípojka plynu na parc. č. 4245/269

Predmetom ohodnotenia je prípojka plynu z oceleového potrubia DN 25 mm, ktorou sa rekreačná chata napája na verejný rozvod plynu, s dĺžkou 7,50 m, umiestnená na parc. č. 4245/269. Vybudovaná bola, podľa zástupcu vlastníka nehnuteľnosti v roku 2004, v súlade so stavom zisteným pri obhliadke. Vek stavby k dátumu ohodnotenia je 2019-2004 = 15 rokov. Životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod:	5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS:	2221 Miestne plynovody
Kód KS2:	2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu



Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11$  Eur/bm  
 Počet merných jednotiek: 7,50 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,435$  (IV. Q 1996 → I. Q 2018)  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na parc. č. 4245/269	2004	15	35	50	30,00	70,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,435 * 0,95$	244,80
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 244,80 \text{ Eur}$	171,36

### 2.2.4 Prípojka elektriny NN na parc. č. 4245/269

Predmetom ohodnotenia je prípojka elektriny NN zemná Cu 4\*16 mm\*mm, v počte 1 kábel, ktorou sa rekreačná chata napája na verejný rozvod elektriny, s dĺžkou DI = 7,50 bm. Vybudovaná bola v roku 2004, podľa zástupcu vlastníka nehnuteľnosti, v súlade so stavom zisteným pri obhliadke. Vek stavby k dátumu ohodnotenia je 2019-2004 = 15 rokov. Životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
 Bod: 7.1. NN prípojky  
 Položka: 7.1.v) káblová prípojka zemná Cu 4\*16 mm\*mm  
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $525/30,1260 = 17,43$  Eur/bm  
 Počet káblov: 1  
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 Eur/bm  
 Počet merných jednotiek: 7,50 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,435$  (IV. Q 1996 → I. Q 2018)  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny NN na parc. č. 4245/269	2004	15	35	50	30,00	70,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ bm} * (17,43 \text{ Eur/bm} + 0 * 10,46 \text{ Eur/bm}) * 2,435 * 0,95$	302,40
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 302,40 \text{ Eur}$	211,68



## 2.2.5 Vodomerná šachta na parc. č. 4245/269

Predmetom ohodnotenia je vodomerná šachta betónová monolitická s oceľovým poklopom, umiestnená na parc. č. 4245/269, za rekreačnou chatou. Obstavaný priestor šachty je  $Op = 1,30 \text{ m} \times 1,30 \text{ m} \times 1,50 \text{ m} = 2,54 \text{ m}^3$ . Šachta bola vybudovaná v roku 2004, podľa zástupcu vlastníka nehnuteľnosti, v súlade so stavom zisteným pri obhliadke. Vek stavby k dátumu ohodnotenia je 2019-2004 = 15 rokov. Životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

### 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
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$1,30 \text{ m} \times 1,30 \text{ m} \times 1,50 \text{ m} = 2,54 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 2,435 \text{ (IV. Q 1996} \rightarrow \text{I. Q 2018)}$
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 parc. č. 4245/269	2004	15	35	50	30,00	70,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,54 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \times 2,435 \times 0,95$	1 494,00
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1 494,00 \text{ Eur}$	1 045,80

## 2.2.6 Spevnené plochy betónové na parc. č. 4245/269

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy z monolitického betónu do hrúbky 100 mm, umiestnené na parc. č. 4245/269. Ide o prístupové chodníky z dvoch strán hlavného vchodu. Celková zastavaná plocha spevnených plôch je  $ZP = 0,80 \text{ m} \times (5,20 \text{ m} + 4,00 \text{ m}) = 7,36 \text{ m}^2$ . Vybudované boli v roku 1975, podľa zástupcu vlastníka nehnuteľnosti, v súlade so stavom zisteným pri obhliadke. Vek stavby k dátumu ohodnotenia je 2019-1975 = 44 rokov. Životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

### 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
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$0,80 \text{ m} \times (5,20 \text{ m} + 4,00 \text{ m}) = 7,36 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 2,435 \text{ (IV. Q 1996} \rightarrow \text{I. Q 2018)}$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové na parc. č. 4245/269	1975	44	6	50	88,00	12,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7,36 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,435 *$ 0,95	146,93
Technická hodnota	12,00 % z 146,93 Eur	17,63

### 2.2.7 Spevnené plochy dláždené na parc. č. 4245/269

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy s povrchom dláždeným betónovým zo zámkovej dlažby kladenej do piesku, umiestnené na parc. č. 4245/269. Ide o plochu pred hlavným vchodom do rekreačnej chaty. Celková zastavaná plocha spevnených plôch je  $\text{ZP} = 5,10 \text{ m} * 5,10 \text{ m} = 26,01 \text{ m}^2$ . Vybudované boli v roku 2004, podľa zástupcu vlastníka nehnuteľnosti, v súlade so stavom zisteným pri obhliadke. Vek stavby k dátumu ohodnotenia je 2019-2004 = 15 rokov. Životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$440/30,1260 = 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$5,10 \text{ m} * 5,10 \text{ m} = 26,01 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{\text{CU}} = 2,435 \text{ (IV. Q 1996} \rightarrow \text{I. Q 2018)}$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_{\text{M}} = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy dláždené na parc. č. 4245/269	2004	15	35	50	30,00	70,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$26,01 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,435 *$ 0,95	879,05
Technická hodnota	70,00 % z 879,05 Eur	615,34



## 2.2.8 Prístrešok pri vstupe na parc. č. 4245/269

Predmetom ohodnotenia je prístrešok na drevenej stĺpikovej konštrukcii, bez bočnej výplne, so šikmou pultovou strechou, s krytinou z profilovaného oceľového pozinkovaného plechu na drevenom latovaní, umiestnený na parc. č. 4245/269, pred hlavným vchodom do rekreačnej chaty. Ako porovnateľný objekt bola vybraná položka "Altánok". Celková zastavaná plocha stavby je  $ZP = 2,70 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 8,10 \text{ m}^2$ . Vybudovaný bol v roku 2004, podľa zástupcu vlastníka nehnuteľnosti, v súlade so stavom zisteným pri obhliadke. Vek stavby k dátumu ohodnotenia je 2019-2004 = 15 rokov. Životnosť je stanovená odborným odhadom na 25 rokov.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 21. Altánok  
**Bod:** 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2,70 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 8,1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,435 \text{ (IV. Q 1996} \rightarrow \text{I. Q 2018)}$   
**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 [%]
Prístrešok pri vstupe na parc. č. 4245/269	2004	15	10	25	60,00	40,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,435 * 0,95$	1 940,62
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 1 940,62 \text{ Eur}$	776,25

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rekreačná chata so súp. č. 99 na parc. č. 4245/99	40 207,97	28 141,56
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka vody na parc. č. 4245/269	1 298,55	908,99
Prípojka kanalizácie na parc. č. 4245/269	623,68	436,58
Prípojka plynu na parc. č. 4245/269	244,80	171,36
Prípojka elektriny NN na parc. č. 4245/269	302,40	211,68
Vodomerná šachta na parc. č. 4245/269	1 494,00	1 045,80
Spevnené plochy betónové na parc. č. 4245/269	146,93	17,63
Spevnené plochy dláždené na parc. č. 4245/269	879,05	615,34
Prístrešok pri vstupe na parc. č. 4245/269	1 940,62	776,25
<b>Celkom:</b>	<b>47 138,00</b>	<b>32 325,19</b>



### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehuteľnosťou je stavba rekreačnej chaty so súp. č. 99, umiestnený na pozemku parc. č. 4245/99, s príslušenstvom pozemkami parc. č. 4245/269, ktorý je osadený v okrese Komárno, v obci Patince, v katastrálnom území Patince, v zastavanom území obce, v jej časti určenej na rekreáciu a oddych s názvom termálne kúpele Patince, v areáli vybudovanom okolo termálneho prameňa, ktorý vyviera z hĺbky 160-170 m s teplotou 27 stupňov celzia.

Vzdialenosť obce od okresného mesta Komárno je asi 15 km, od termálneho kúpaliska asi 17 km. Doprava je možná autobusom, alebo vlastným autom. Ohodnocované pozemky sú prístupné cez spevnenú prístupovú komunikáciu s asfaltovým povrchom. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod vody, vnútroareálový rozvod kanalizácie, plynu, sekundárny rozvod elektrickej energie. Základné prvky občianskej vybavenosti sa nachádzajú v obci a úplné v okresnom meste Komárno.

Na snímke informatívnej kópii z mapy sú označené hranice predmetných parciel č. 4245/99 a 4245/269, ako aj hranice stavby rekreačnej chaty so súp. č. 99 na parc. č. 4245/99.

Vek stavby rekreačnej chaty so súp. č. 99 pre účel tohto ohodnotenia je stanovený na základe podkladov a údajov poskytnutých zástupcom vlastníka nehnuteľnosti, v súlade s údajom uvedenom v čestnom prehlásení spoločnosti KOMVaK - Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s., E. B. Lukáča 25, 945 01 Komárno, na základe konzultácie s obcou Patince, podľa ktorých rekreačná chata so súpisným číslom 99 na parcele č. 4245/99 nachádzajúca sa na LV č. 408 bola postavená pred rokom 1976, t.j. že na rekreačnú chatu nebolo vystavené kolaudačné rozhodnutie, nakoľko vtedajšia legislatíva to nevyžadovala. Rekreačná chata so súp. č. 99 na pozemku parc. č. 4245/99 bola postavená a jej užívanie zahájené v roku 1975, prístavba a úplná stavebná prestavba bola vyhotovená v roku 2004. Vek stavby k dátumu ohodnotenia je  $V = 2019 - 1975 = 44$  rokov, prístavby  $V = 2019 - 2004 = 15$  rokov.

Čestné prehlásenie spoločnosti KOMVaK - Vodárne a kanalizácie, a.s., bolo znalcovi predložené a tvorí prílohu tohto posudku.

Rekreačná chata bola v čase ohodnotenia v dobrom stavebno-technickom stave, so štandardným vnútorným vybavením, bez známk statického porušenia.

Vstup do rekreačnej chaty je orientovaný na juhovýchodnú svetovú stranu.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rekreačná chata bola v čase ohodnotenia v dokončenom, dobrom stavebno-technickom stave, určená na využívanie na rekreačné účely. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený, je predurčený na využívanie pre rekreačné účely. Iné využitie v danej lokalite sa nepredpokladá. Užívanie nehnuteľnosti na iné účely (napr. administratívne a pod.) je možné, ale len zmenou účelu jej užívania a vykonaním potrebných stavebných úprav.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti (závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou):

Na predmetnej nehnuteľnosti neviazne žiadna ťarcha, ani iné vecné bremeno. Tieto skutočnosti vyplývajú z poznatkov, ktoré boli získané počas spracovania posudku, ako aj z LV č. 408.

Nehuteľnosť, podľa zástupcu jeho vlastníka, nie je zaťažovaná súdnymi spormi.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", s použitím tabuľky č. 7 "Orientčné priemerné koeficienty predajnosti v SR" pre bytové budovy, obce z doporučeného rozpätia 0,20-0,30, vydané ÚSI ŽU v Žiline, 2. vydanie z apríla 2001.

V prípadoch ak ide o oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient predajnosti zvýšiť max. o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu. V danom prípade sa pôvodne rozpätie koeficientu predajnosti z 0,20 - 0,30 zvýši na 0,20 - 0,45, pričom z uvedeného rozpätia bola zvolená hodnota koeficientu predajnosti vo výške 0,40.

Pri stanovení výšky koeficientu bolo prihliadnuté na stav, kvalitu, lokalitu stavby a jej možnú predajnosť, záujem o podobné nehnuteľnosti. Pri voľbe koeficientu sa prihliadalo aj na skutočnosť, že obec Patince je obcou s počtom obyvateľov 444 k 31.12.2018, podľa údajov poskytnutých ŠÚ SR, s dobrou úrovňou základných služieb a občianskej vybavenosti. Vzďialenosť obce od okresného mesta Komárno je asi 13 km, s primeranými možnosťami štúdia, získania zamestnania, so sieťou obchodov, služieb a pod.



Zvolený priemerný koeficient polohovej diferenciácie na úrovni 0,40, zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty rodinných domov v obci Patince. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,40

**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	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b> veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,200	8	9,60
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením	I.	1,200	10	12,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý	I.	1,200	6	7,20
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón	II.	0,800	7	5,60
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	<b>Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				

becnej a  
vedené v

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	V.	0,040	10	0,40
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	IV.	0,220	8	1,76
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehmot.	I.	1,200	9	10,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	III.	0,400	8	3,20
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	V.	0,040	7	0,28
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	III.	0,400	4	1,60
		II.	0,800	20	16,00
	Spolu			180	126,38

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 126,38 / 180$	0,702
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 32\,325,19 \text{ Eur} * 0,702$	22 692,28 Eur

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 3.2.1.1.1 LV č. 408, k.ú. obce Patince

#### POPIS

Pozemky sa nachádzajú v okrese Komárno, v obci Patince, v katastrálnom území Patince, v zastavanom území obce, v jej časti určenej na rekreáciu a oddych s názvom termálne kúpele Patince, v areáli vybudovanom okolo termálneho prameňa, ktorý vyviera z hĺbky 160-170 m s teplotou 27 stupňov celzia.

Vzdialenosť obce od okresného mesta Komárno je asi 15 km, od termálneho kúpaliska asi 17 km. Doprava je možná autobusom, alebo vlastným autom. Ohodnocované pozemky sú prístupné cez spevnenú prístupovú komunikáciu s asfaltovým povrchom. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod vody, vnútroareálový rozvod kanalizácie, plynu, sekundárny rozvod elektrickej energie. Základné prvky občianskej vybavenosti sa nachádzajú v obci a úplné v okresnom meste Komárno.

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku bola vybraná z tabuľky vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z. a vyhlášky č. 47/2009 Z.z. z riadku g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov s hodnotou 3,32.-Eur/m<sup>2</sup>.

Počet obyvateľov v obci Patince k 31.12.2018 je 444 podľa údajov poskytnutých ŠÚ SR.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4245/99	zastavané plochy a	60	60,00	1/1	60,00



	nádvoria				
4245/269	orná pôda	387	387,00	1/1	387,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>447,00</b>

Obec:  
Východisková hodnota:

Patince  
 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_p$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	3,4425
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 3,4425$	11,43 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 447,00 \text{ m}^2 * 11,43 \text{ Eur/m}^2$	5 109,21 Eur

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 4245/99	685,80
parcela č. 4245/269	4 423,41
<b>Spolu</b>	<b>5 109,21</b>

387,00  
447,00

nota  
cientu

,90

,00

85

20

50

50

00

,4425

ur/m<sup>2</sup>

1. Eur

nota  
osti

85,80

23,41

109,21

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 24.08.2019 bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rekreačnej chaty so súp. č. 99 na parc. č. 4245/99, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. č. 4245/99, 4245/269 podľa LV č. 408, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Patince, obec Patince PSČ 946 39, okres Komárno k dátumu, ku ktorému sa posudok vyhotovuje a tým je 24.08.2019, t.j. dátum vykonania miestnej obhliadky nehnuteľnosti spojenej s jej zameraním.

Účelom podania znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, pre zamýšľaný právny úkon prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

Úloha bola splnená, pričom výsledná všeobecná hodnota nehnuteľnosti je uvedená v rekapitulácii tohto posudku.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rekreačná chata so súp. č. 99 na parc. č. 4245/99		0,00	62,58	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
LV č. 408, k.ú. obce Patince	4245/99	60,00
LV č. 408, k.ú. obce Patince	4245/269	387,00

### 2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, ktorá podľa názoru znalca najlepšie vystihuje hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

Výnosová hodnota nehnuteľnosti (HV) sa nestanovovala s ohľadom na skutočnosť, že sa jedná o nehnuteľnosť, ktorá sa nevyužíva formou prenájmu.

Kombinovaná metóda nebola použitá v dôsledku toho, že sa nestanovovala hodnota nehnuteľnosti výnosovou metódou.

Pre použitie porovnávacej metódy chýbal dostatočný súbor aspoň troch nehnuteľností (stavieb) podložené identifikovateľnými dokladmi o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponukami realitných kancelárií.



### 3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
Rekreačná chata so súp. č. 99 na parc. č. 4245/99	19 755,37
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka vody na parc. č. 4245/269	638,11
Prípojka kanalizácie na parc. č. 4245/269	306,48
Prípojka plynu na parc. č. 4245/269	120,29
Prípojka elektriny NN na parc. č. 4245/269	148,60
Vodomerná šachta na parc. č. 4245/269	734,15
Spevnené plochy betónové na parc. č. 4245/269	12,38
Spevnené plochy dláždené na parc. č. 4245/269	431,97
Prístrešok pri vstupe na parc. č. 4245/269	544,93
<b>Spolu stavby</b>	<b>22 692,28</b>
<b>Pozemky</b>	
LV č. 408, k.ú. obce Patince - parc. č. 4245/99 (60 m <sup>2</sup> )	685,80
LV č. 408, k.ú. obce Patince - parc. č. 4245/269 (387 m <sup>2</sup> )	4 423,41
<b>Spolu pozemky (447,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>5 109,21</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>27 801,49</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>27 800,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 27 800,00 Eur

Slovom: **Dvadsaťsedemtisícosemsto Eur**

V Komárne, dňa 28.08.2019

.....  
Miesto a dátum



.....  
odtlačok úradnej pečiatky znalca

Ing. Ladislav Szöllösi

.....  
podpis znalca

### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na základe vyhotovenej obhliadky, vyhodnotení dodaných a zabezpečených podkladov je možno konštatovať, že žiadne mimoriadne riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené, ktoré by mali vplyv na ich výslednú všeobecnú hodnotu.

## IV. PRÍLOHY

[Eur]		
755,37	• Originál objednávky zo dňa 24.08.2019,	1 strana
638,11	• Fotokópia výpisu z LV č. 408 zo dňa 24.08.2019,	1 strana
306,48	• Fotokópia informatívnej kópie z mapy zo dňa 24.08.2019,	1 strana
120,29	• Fotokópia čestného prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti o roku postavenia rekreačnej chaty,	1 strana
148,60	• Fotokópia prehľadnej mapy s označením umiestnenia ohodnocovanej nehnuteľnosti,	2 strany
734,15	• Fotokópia situačného náčrtu rekreačnej chaty so súp. č. 99 s príslušenstvom v k.ú. obce Patince,	1 strana
12,38	• Farebná fotodokumentácia, 4 pohľady vonkajšie J, JZ, SZ, SV a 8 pohľadov vnútorných,	3 strany
131,97		
544,93		
<b>692,28</b>	<b>Počet príloh spolu</b>	<b>10 strán</b>

685,80

23,41

**109,21****801,49****00,00**

si

e žiadne  
výslednú



# OBJEDNÁVKA

pre znalca:

**Ing. Ladislav Szöllősi**, Pávia 811/29, PSČ 945 05 Komárno 5, č. tel.: 0905 413 611  
v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, poruchy stavieb, odhad hodnoty  
nehnutelností

Objednávateľ: **KOMVaK - Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s.**  
(Meno, názov):  
Adresa, sídlo: E. B. Lukáča 25, PSČ 945 01 Komárno  
Nar., IČO: 36 537 870  
Tel. číslo:

## Objednávam(e) u Vás vypracovanie

☒ **znaleckého posudku** podľa vyhl. č. 254/2010 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ktorou sa mení vyhl. č. 492/2004 Z.z. v znení vyhl. č. 626/2007 Z.z., vyhl. č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č. 47/2009 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, všetkých častí nehnuteľnosti, alebo len vlastnícky vysporiadaných, prípadne iných a to: nehnuteľnosti, ktorou je:

Rekreačná chata so súp. č. 99 na parc. č. 4245/99, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. č. 4245/99, 4245/269 podľa LV č. 408, nachádzajúca sa v katastrálnom území Patince, obec Patince PSČ 946 39, okres Komárno

pre účel:

☒ **ohodnotenie nehnuteľnosti** pre zamýšľaný právny úkon prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti

Súhlas so spracovaním osobných údajov v súlade s ust. § 19 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Zažiadosť, ako dotknutá osoba, dobrovoľne a slobodne udeľuje súhlas znalcovi, so spracovaním osobných údajov v rozsahu potrebnom pre vyhotovenie znaleckého posudku.

Osobné údaje budú pre účely zákonných povinností uchovávané najviac po dobu nevyhnutnú na plnenie príslušnej právnej povinnosti stanovenej platnými zákonmi a právnymi predpismi. Po uplynutí tejto doby budú osobné údaje zlikvidované.

Znalcem nezamýšľa prenos osobných údajov tretím osobám, do tretej krajiny ani medzinárodnej organizácii. Poskytnutie osobných údajov, ako aj udelenie súhlasu s ich spracúvaním je dobrovoľné.

Súhlas môže dotknutá osoba kedykoľvek písomne odvolať. Odvolanie je účinné dňom jeho doručenia. Dotknutá osoba vyhlasuje, že poskytnuté osobné údaje sú pravdivé, aktuálne a boli poskytnuté slobodne.

Patince, dňa 24.08.2019

.....  
podpis

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ**

Okres: **Komárno**  
Obec: **PATINCE**  
Katastrálne územie: **Patince**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **24.08.2019**  
Čas vyhotovenia: **18:15:07**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 408**

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.
4245/ 99	60	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		4
4245/269	387	ostatná plocha	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
99	4245/ 99	19	Rekreačná chata		1

Legenda:

Druh stavby:

19 - Budova pre šport a na rekreačné účely

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

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

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 KOMVaK - Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s., E.B.Lukáča 25,  
Komárno, PSČ 945 01, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-2150/2013 z 17.07.2013.

**ČASŤ C: ĎALŠIE**

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.



# Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

24. augusta 2019 19:11

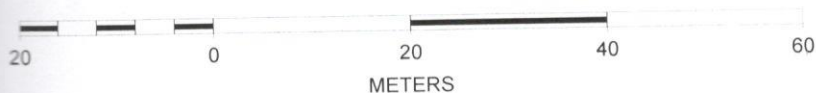
Okres: Komárno

Obec: PATINCE

Katastrálne územie: Patince



SCALE 1 : 768





KOMVaK - Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s.

E. B. Lukáča 25, 945 01 Komárno

IČO: 36 537 870 IČ DPH: SK 2020 159 735

Obchodný register: Okresný súd Nitra, oddiel Sa, vložka č. 10148/N

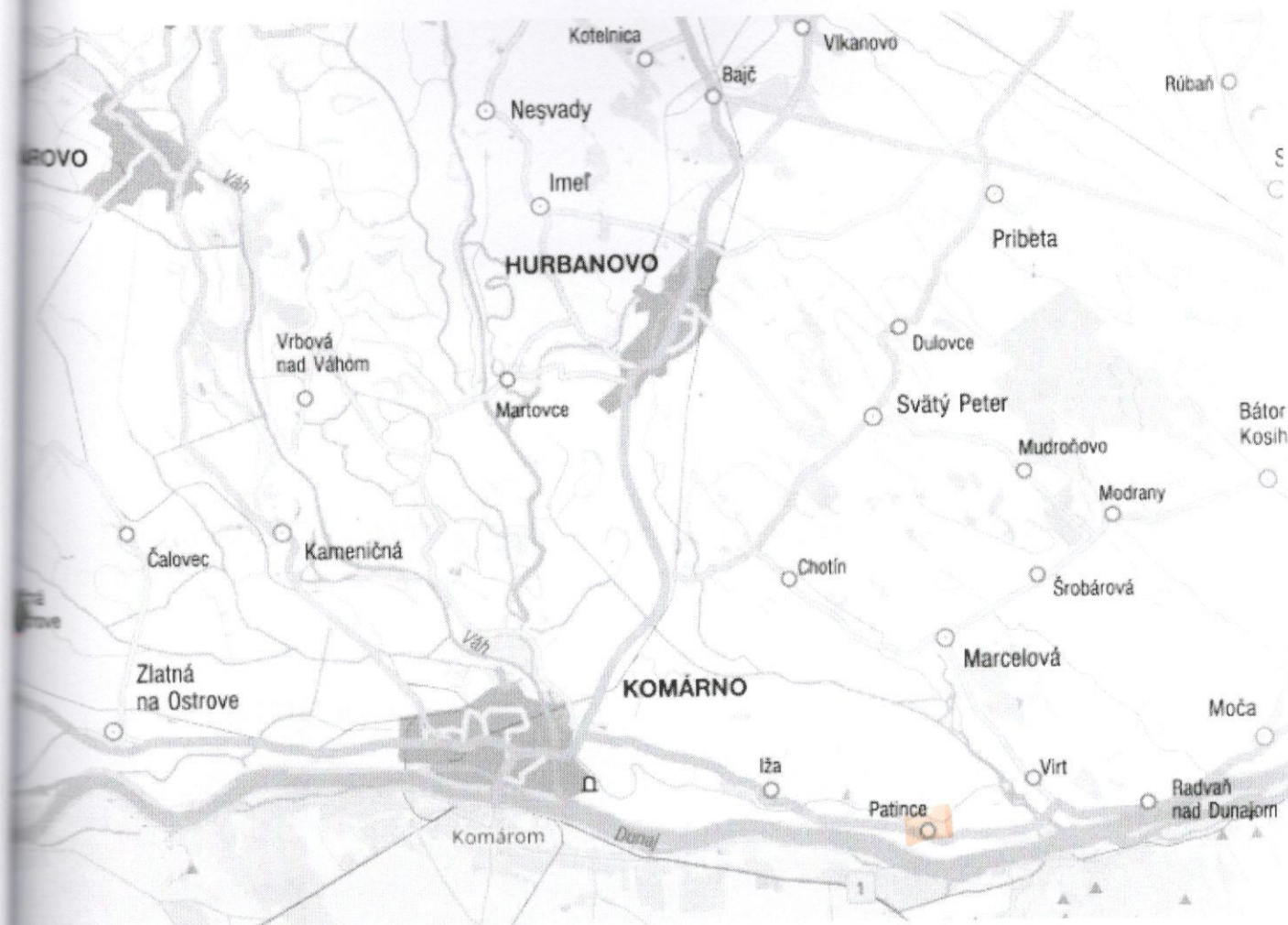
### Čestné prehlásenie

Spoločnosť KOMVaK – Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s., E.B. Lukáča 25, 945 01 Komárno, na základe konzultácie s obcou Patince čestne prehlasuje, že rekreačná chata so súpisným číslom 99 na parcele č. 4245/99 nachádzajúca sa na LV č.: 408 bola postavená pred rokom 1976, t.z. na rekreačnú chatu nebolo vystavené kolaudačné rozhodnutie, nakoľko vtedajšia legislatíva to nevyžadovala.

KOMVaK -2-  
Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s.  
so sídlom: E.B. Lukáča 25, 945 01 Komárno  
IČO: 36 537 870 IČ DPH: SK 2020 159 735  
Reg. Okresný súd Nitra, odd. Sa, vložka 10148/N

Mgr. Patrik Ruman  
generálny riaditeľ spoločnosti

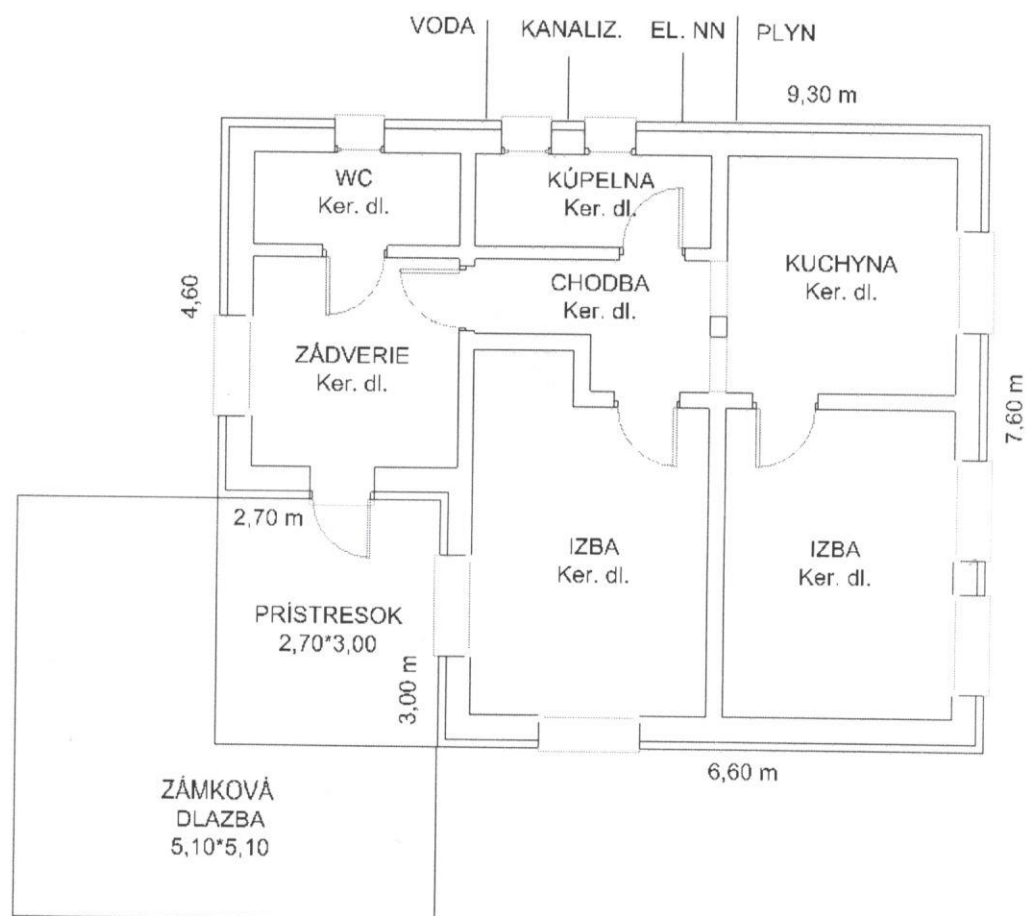






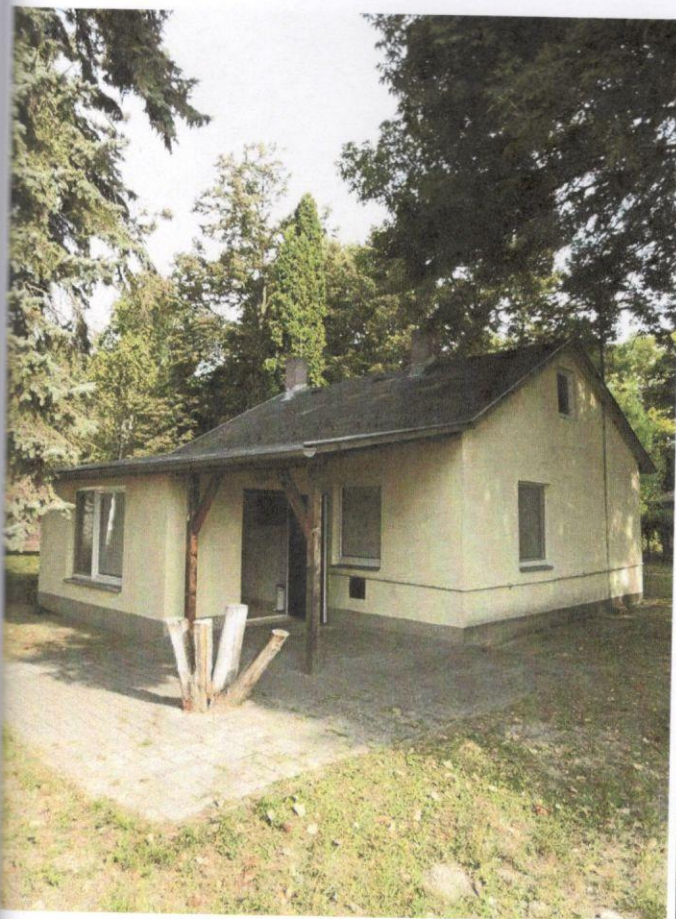


Rekrečná chata so súp. c. 99, na parc. c. 4245/99, 269,  
k.ú. Patince, obec Patince, okres Komárno

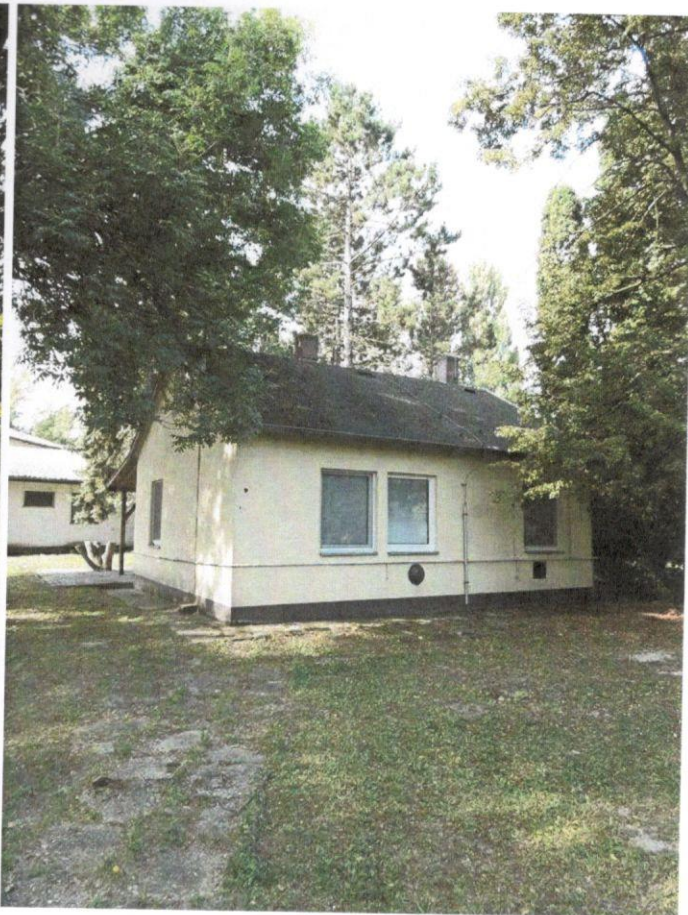




**Rekreačná chata so súp. č. 99 s príslušenstvom, na parc. č. 4245/99,  
4245/269, v k.ú. Patince, obec Patince, okres Komárno**



**Pohľad J**



**Pohľad SV**



**Pohľad JZ**



**Pohľad SZ**



**Rekreačná chata so súp. č. 99 s príslušenstvom, na parc. č. 4245/99,  
4245/269, v k.ú. Patince, obec Patince, okres Komárno**



Pohľad na vyb. I. NP, zádverie



Pohľad na vyb. I. NP, WC



Pohľad na vyb. I. NP, chodba



Pohľad na vyb. I. NP, kuchyňa



**Rekreačná chata so súp. č. 99 s príslušenstvom, na parc. č. 4245/99,  
4245/269, v k.ú. Patince, obec Patince, okres Komárno**



Pohľad na vyb. I. NP, izba



Pohľad na vyb. I. NP, izba



Pohľad na vyb. I. NP, kúpeľňa



Pohľad na vyb. I. NP, kúpeľňa

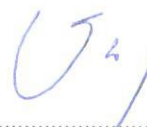


# ZNALECKÁ DOLOŽKA

lecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie  
sterstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, v odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty  
uteľností, Poruchy stavieb, pod evidenčným číslom 913305.

lecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 130/2019.

veň vyhlasujem, že som si vedomí následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



.....  
Podpis znalca  
Ing. Ladislav Szöllősi

