

Znalec: Ing. Peter Villant, Hlavná 91, 99111 Balog nad Ipľom, +421 948 161 064,
peter.villant@gmail.com, www.znalec.cc

Zadávateľ: 1. konsolidačná, spol. s r. o., Štefánikova 9, Nitra 949 01, zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Nitra, v odd.: Sro, vo vložke číslo 21675/N

Číslo spisu (objednávky): 1/2019

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 1/2019

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - rodinný dom s. č. 190 na parc. č. 119/4 spolu s príslušenstvom zapísanom na LV č. 415 a pozemkom parc. č. 119/4 zapísanom na LV č. 246, okres Nové Zámky, obec Šarkan, k. ú. Šarkan pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 31 (9)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - rodinný dom s. č. 190 na parc. č. 119/4 spolu s príslušenstvom zapísanom na LV č. 415 a pozemkom parc. č. 119/4 zapísanom na LV č. 246, okres Nové Zámky, obec Šarkan, k. ú. Šarkan pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

3. Dátum vyžiadania posudku:

19.12.2018

4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:

10.1.2019

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

5.2. Obstarané znalcom:

- Fotodokumentácia
- Zameranie nehnuteľnosti
- Výpis z Katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 415 zo dňa 17.1.2019
- Výpis z Katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 246 zo dňa 17.1.2019
- Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 17.1.2019

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z.z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.
- 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.
- Zákon NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Katastrálny portál na internete (www.katasterportal.sk)

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2. Všeobecné údaje:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

2.1. Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie pre výpočet všeobecnej hodnoty. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2019.

2.2. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná 10.1.2019 za účasti majiteľa nehnuteľnosti a zástupcu dražobnej spoločnosti. **Nehuteľnosť nebola sprístupnená.** Zameranie nebolo možné vykonať. Fotodokumentáciu súčasného stavu exteriéru nehnuteľnosti som vykonal dňa 10.1.2019.

2.3. Vlastnícké a evidenčné údaje:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Nové Zámky**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **ŠARKAN**Dátum vyhotovenia **17.01.2019**Katastrálne územie: **Šarkan**Čas vyhotovenia: **10:28:36****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 246**

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.
119/ 4	600	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 119/ 4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 415.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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 (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1 Polgár Zoltán r. Polgár, v konkurze, 943 42, Šarkan, č. 190, SR		1 / 1
Dátum narodenia :	20.07.1954	
Poznámka	VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava vydáva oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 10.11.2010 na nehnuteľnosť parc. č. 119/4 v celosti - P1 4266/10 auctio, s.r.o., IČO 36765121 vydáva oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 26.5.2014 na nehnuteľnosť p.č. 119/4 v celosti - P 688/14	
Titul nadobudnutia	R-II-205/84 - 5/85,D 396/88 - 7/89;	
Titul nadobudnutia	KVITANCIA Z 5877/96 ZO DNA 20.9.1996-33/96	
Účastník právneho vzťahu:	Správca	
2 LawService Recovery, k.s., Štefánikova trieda 9, Nitra, PSČ 949 01, SR		/
IČO :		
Titul nadobudnutia	Uznesenie 32K/3/2015 zo dňa 10.6.2015 - P 890/15 - č. zmeny 36/15	

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- Zriaďuje sa záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Bratislava, IČO: 31 320 155, na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 20271-08 zo dňa 19.12.2008, na pozemok označený ako parc.č. 119/4 v celosti, V 8924/08
- Exekútorický úrad v Nových Zámkoch, Bc. Imrich Majercsik vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 5/10-14 zo dňa 12.04.2010, v prospech oprávneného: Jozef Fazekáš (nar.03.03.1952), na pozemok parc.č. 119/4 v celosti, P1 1294/10
- Exekútorický úrad Topoľčany, Mgr. Július Rosina vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 3000/11 zo dňa 15.06.2012, v prospech oprávneného: WM Consulting & Communication s.r.o. Piešťany, na pozemok parc.č. 119/4 v celosti, Z 4468/12
- Postúpenie pohľadávky vyplývajúcej zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 20271-08 zo dňa 19.12.2008, na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 1.4.2014 uzatvorenej medzi Všeobecnou úverovou bankou, a.s., IČO: 31 320 155 ako postupcom a auctio, s.r.o., IČO: 36 765 121 ako postupníkom, Z 4609/14, č. zmeny 14/15

Iné údaje:

DOM NA LV c.415

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Nové Zámky**
 Obec: **ŠARKAN**
 Katastrálne územie: **Šarkan**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **17.01.2019**
 Čas vyhotovenia: **10:30:39**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 415

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
190	119/ 4	10	Rodinný dom		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 190 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 246.

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

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	Polgárová Mária r. Mátyášová, 943 42, Šarkan, č. 190, SR, (v konkurze)	1 / 2
Dátum narodenia :	25.07.1966	
Poznámka	VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava vydáva oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 10.11.2010 na nehnuteľnosť stavbu súp. č. 190 na parc. č. 119/4 v 1/2 z celku - P1 4266/10	
Poznámka	auctio, s.r.o., IČO 36765121 vydáva oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 26.5.2014 na nehnuteľnosť stavbu súp. č. 190 na p.č. 119/4 v 1/2 z celku - P 688/14	
Titul nadobudnutia	ZÁPIS NADSTAVBY 4/93	
Účastník právneho vzťahu:	Správca	
2	LawService Recovery, k.s., Štefánikova trieda 9, Nitra, PSČ 949 01, SR	/
IČO :		
Titul nadobudnutia	Uznesenie 32K/3/2015 zo dňa 10.6.2015 - P 890/15 - č. zmeny 36/15	
Titul nadobudnutia	Uznesenie 32K/3/2015 zo dňa 8.6.2018 - P-441/2018 - č. zmeny 17/2018	
K vlastníkovi č. 1,3 je správa k nehnuteľnosti na stavbu súpisné číslo 190 na pozemku C KN parcelné č. 119/4		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
3	Polgár Zoltán r. Polgár, 943 42, Šarkan, č. 190, SR	1 / 2
Dátum narodenia :	20.07.1954	
Poznámka	VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava vydáva oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 10.11.2010 na nehnuteľnosť stavbu súp. č. 190 na parc. č. 119/4 v 1/2 z celku - P1 4266/10	
Poznámka	auctio, s.r.o., IČO 36765121 vydáva oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 26.5.2014 na nehnuteľnosť stavbu súp. č. 190 na p.č. 119/4 v 1/2 z celku - P 688/14	
Titul nadobudnutia	Rozsudok v mene SR o vypořiadaní BSM zo dňa 20.3.2017 - P-934/2017 - č. zmeny 47/2017	

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Zriaďuje sa záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Bratislava, IČO: 31 320 155, na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 20271-08 zo dňa 19.12.2008, na nehnuteľnosť označenú ako stavba rodinného domu so súp.č. 190 postavená na parc.č. 119/4 v 1/2 z celku - V 8924/08
- 1 Exekútorský úrad v Nových Zámkoch, Bc. Imrich Majercsik vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 5/10-14 zo dňa 12.04.2010, v prospech oprávneného: Jozef Fazekaš (nar.03.03.1952), na stavbu rodinného domu s.č. 190 na parc.č. 119/4 v 1/2 z celku - P1 1294/10
- 1 Exekútorský úrad Topoľčany, Mgr. Július Rosina vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 3000/11 zo dňa 15.06.2012, v prospech oprávneného: WM Consulting & Communication s.r.o. Piešťany, na stavbu - rodinný dom s.č. 190 na parc.č. 119/4 v 1/2 z celku - Z 4468/12
- 1 Postúpenie pohľadávky vyplývajúcej zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 20271-08 zo dňa 19.12.2008, na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 1.4.2014 uzatvorenej medzi Všeobecnou úverovou bankou, a.s., IČO: 31 320 155 ako postupcom a auctio, s.r.o., IČO: 36 765 121 ako postupníkom, Z 4609/14, č. zmeny 14/15
- 3 Zriaďuje sa záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Bratislava, IČO: 31 320 155, na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 20271-08 zo dňa 19.12.2008, na nehnuteľnosť označenú ako stavba rodinného domu so súp.č. 190 postavená na parc.č. 119/4 v 1/2 z celku V 8924/08
- 3 Exekútorský úrad v Nových Zámkoch, Bc. Imrich Majercsik vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 5/10-14 zo dňa 12.04.2010, v prospech oprávneného: Jozef Fazekaš (nar.03.03.1952), na stavbu rodinného domu s.č. 190 na parc.č. 119/4 v 1/2 z celku - P1 1294/10
- 3 Exekútorský úrad Topoľčany, Mgr. Július Rosina vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 3000/11 zo dňa 15.06.2012, v prospech oprávneného: WM Consulting & Communication s.r.o. Piešťany, na stavbu - rodinný dom s.č. 190 na parc.č. 119/4 v 1/2 z celku - Z 4468/12
- 3 Postúpenie pohľadávky vyplývajúcej zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 20271-08 zo dňa 19.12.2008, na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 1.4.2014 uzatvorenej medzi Všeobecnou úverovou bankou, a.s., IČO: 31 320 155 ako postupcom a auctio, s.r.o., IČO: 36 765 121 ako postupníkom, Z 4609/14, č. zmeny 14/15

Iné údaje:

POZEMOK JE NA LV Č. 246

- 2 K vlastníkovi č. 1,3 je správa k nehnuteľnosti na stavbu súpisné číslo 190 na pozemku C KN parcelné č. 119/4

Poznámka:

Bez zápisu.

2.4. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi neboli poskytnuté pôvodné stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Stavebno-technický stav nehnuteľnosti nebolo možné porovnávať so žiadnou dokumentáciou. Na nehnuteľnosť sa neviažu žiadne iné ťarchy a iné záväzky znalcovi nie sú známe (okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva). Pri opise a výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti som vychádzal zo Znaleckého posudku č.70/2014, ktorý som sám vypracoval.

2.5. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

- rodinný dom s. č. 190 na parc. č. 119/4 spolu s príslušenstvom zapísanom na LV č. 415, okres Nové Zámky, obec Šarkan, k. ú. Šarkan
- pozemok parc. č. 119/4 zapísanom na LV č. 246, okres Nové Zámky, obec Šarkan, k. ú. Šarkan

2.6. Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s. č. 190, k. ú. Šarkan

POPIS STAVBY

Vzhľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosť nebola sprístupnená, pri opise a výpočte všeobecnej hodnoty som vychádzal zo znaleckého posudku č.70/2014.

Rodinný dom je samostatne stojaca dvojpodlažná, čiastočne nepodpivničená murovaná stavba so sedlovou strechou. 1. nadzemné podlažie (1NP) je čiastočne zapustené do terénu a skladá sa z vstupnej chodbičky, kuchyne, jednej obytnej miestnosti, ďalej je tu kotolňa s kotlom, ktorá slúži aj ako skladisko a dreváreň. Zo stredovej chodbičky vystupuje schodisko na 2NP a je prepojená aj s garážou. Na 2NP sa nachádza predsieň spojená s chodbou, kde je aj hlavný vstup do domu (vchodové dvere). V tejto miestnosti sa nachádza pec na tuhé palivo, ktorá slúži ako hlavný vykurovací systém. Z chodby je prístupná veľká obývací izba, 2 izby a prechodová chodbička, ktorá je napojená na kuchyňu a kúpeľňu. WC je samostatné a je prístupné z predsiene. Kuchyňa je prepojená aj z obývacou izbou. Obývací izba, ktorá je orientovaná do vnútorného dvora a záhrady, je balkónovými dverami spojená s balkónom. Rodinný dom je napojený na verejný plynovod, vodovod a verejnú elektrickú sieť. Kanalizácia je napojená do žumpy. Údržba objektu je primeraná, predpokladanú životnosť uvažujem preto obvyklú v dĺžke 100 rokov. Dom bol do užívania uvedený v roku 1985.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1985	$1,2 \cdot (1,611 \cdot 1,781 + 3,357 \cdot 4,186 + 5,909 \cdot 3,644 + 1,9 \cdot 2,6 + 3,532 \cdot 4,292 + 4,325 \cdot 4,948 + 4,299 \cdot (1,176 + 1,194)) =$	108,17	$120 / 108,17 = 1,109$
2. NP	1985	$1,2 \cdot (1,609 \cdot 1,592 + 2,681 \cdot 2,802 + (4,89 - 2,681) \cdot 1,153 + 0,889 \cdot 0,952 + 2,1 \cdot 2,905 + 4,299 \cdot 2,754 + 4,179 \cdot 6,337 + 3,623 \cdot 4,632 + 5,043 \cdot 3,173) =$	108,8	$120 / 108,8 = 1,103$

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
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735

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 podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	90
15	Obklady fasád	
	15.3.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) nad 1/3 do 1/2	85
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
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 svietyplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4175

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.5 oceľové (1 ks)	95
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (5 ks)	125
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	220
37	Vnútorné vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10

38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	1040

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
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.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
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	
	16.4 PVC, guma	180
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
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 svietyplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5870

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	220
37	Vnútorne vybavenie	
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	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
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	875

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4175 + 1040 * 1,109)/30,1260$	176,87
2. NP	$(5870 + 875 * 1,103)/30,1260$	226,88

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1985	34	66	100	34,00	66,00
2. NP	1985	34	66	100	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1985		
Východisková hodnota	176,87 €/m ² *108,17 m ² *2,485*0,95	45 165,93
Technická hodnota	66,00% z 45 165,93	29 809,51
2. NP z roku 1985		
Východisková hodnota	226,88 €/m ² *108,80 m ² *2,485*0,95	58 274,04
Technická hodnota	66,00% z 58 274,04	38 460,87

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	45 165,93	29 809,51
2. nadzemné podlažie	58 274,04	38 460,87
Spolu	103 439,97	68 270,38

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Oplotenie uličné****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	17,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	26,25m 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 vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 17,5 m
Pohľadová plocha výplne: 17,5*1,5 = 26,25 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
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	1985	34	6	40	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,50\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 26,25\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,485 * 0,95$	2 747,89
Technická hodnota	15,00 % z 2 747,89 €	412,18

2.2.2 Oplotenie pozemku

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 ocelových, betónových alebo drevených	81,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	145,80m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: $31+32,5+17,5 = 81,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $81*1,8 = 145,80 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
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 pozemku	1985	34	6	40	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 145,80\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,485 * 0,95$	6 006,92
Technická hodnota	15,00 % z 6 006,92 €	901,04

2.2.3 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
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	1985	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,485 * 0,95$	627,74
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 627,74 \text{ €}$	200,88

2.2.4 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
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	1985	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,485 * 0,95$	581,52
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 581,52 \text{ €}$	251,97

2.2.5 Kanalizačná žumpa**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $7 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
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 žumpa	1985	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,485 * 0,95$	1 782,74
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 1 782,74 \text{ €}$	570,48

2.2.6 Vonkajšie schody

Predložené schody pred vstupom do domu. Rok vybudovania 1985, súčasne so stavbou domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $2,0 \cdot 5 = 10 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1985	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm stupňa * $12,78 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,485$ * $0,95$	301,70
Technická hodnota	$43,33 \%$ z 301,70 €	130,73

2.2.7 Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
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	1985	34	6	40	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,485 * 0,95$	333,10
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 333,10 \text{ €}$	49,97

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s. č. 190, k. ú. Šarkan	103 439,97	68 270,38
Oplotenie uličné	2 747,89	412,18
Oplotenie pozemku	6 006,92	901,04
Vodovodná prípojka	627,74	200,88
Kanalizačná prípojka	581,52	251,97
Kanalizačná žumpa	1 782,74	570,48
Vonkajšie schody	301,70	130,73
Plynová prípojka	333,10	49,97
Celkom:	115 821,58	70 787,63

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Oceňovaný rodinný dom s. č. 190 sa nachádza v zastavanom obytnom území obce Šarkan v Novozámockom okrese. Je postavený pri miestnej komunikácii. Je to samostatne stojaca dvojpodlažná, nepodpivničená murovaná stavba so sedlovou strechou. Okolitú zástavbu tvoria výlučne rodinné domy. Vstup do rodinného domu je orientovaný na východ. V danom území sú vybudované verejné siete vodovod, plynovod a rozvod el. energie. Rodinný dom je napojený na verejný rozvod plynu a elektrickej energie. Obec Šarkan má približne 380 obyvateľov, prevažne maďarskej národnosti. Nachádza sa tu unikátny kamenný múr okolo kaštieľa, ktorý je jediný svojho druhu v Európe. S pomerne malým počtom obyvateľov, obec bola ovplyvnená s historickými udalosťami okolitých miest a dedín. Obec leží v juhozápadnej časti Novozámockého okresu, cca 17 km od mesta Štúrovo a cca 36 km od okresného mesta Nové Zámky. V obci je základná občianska vybavenosť. Kompletná vybavenosť a služby sú dostupné v blízkom Štúrove, vybavenosť okresného mesta a služby v Nových Zámkoch.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Vzhľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nebolo možné preskúmať stavebnotechnický a vizuálny stav nehnuteľnosti, rovnako aj vybavenosť a údržbu. Toto považujem za vysoké riziko pre budúceho vydražiteľa.

Iné riziká s využívaním nehnuteľností neboli zistené. Okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva, žiadne iné nie sú známe..

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Metóda polohovej diferenciacie spočíva v úprave technickej hodnoty domu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a case. Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v case ohodnotenia na danom mieste. Pritom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a case, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciacie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 16 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciacie v 5 kvalitatívnych triedach. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1Q2019 (2,485). Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{pDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,020	13	0,26
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,200	9	1,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,200	5	1,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,200	7	1,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,110	7	0,77
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.	0,110	10	1,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,200	8	1,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,110	7	0,77
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,110	4	0,44
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,110	20	2,20
	Spolu			180	50,14

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 50,14 / 180$	0,279
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 70\,787,63 \text{ €} * 0,279$	19 749,75 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok je mierne svahovitý a zastavaný domom a dvor k rod. domu s. č. 190.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
119/4	zastavané plochy a nádvoría	600	600,00	1/1	600,00

Obec:

Šarkan

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,85
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	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,25 * 1,00 * 1,00$	1,0838
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,0838$	3,60 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 600,00 \text{ m}^2 * 3,60 \text{ €/m}^2$	2 160,00 €

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s. č. 190, k. ú. Šarkan	19 047,44
Oplotenie uličné	115,00
Oplotenie pozemku	251,39
Vodovodná prípojka	56,05
Kanalizačná prípojka	70,30
Kanalizačná žumpa	159,16
Vonkajšie schody	36,47
Plynová prípojka	13,94
Pozemky	
Pozemky LV č. 246 - parc. č. 119/4 (600 m ²)	2 160,00
Všeobecná hodnota celkom	21 909,75
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	21 900,00

Slovom: Dvadsaťjedentisícdeväťsto Eur

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

Okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva, žiadne iné nie sú známe.

V Bratislave dňa 24.1.2019

Ing. Peter Villant

IV. PRÍLOHY

- 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku**
- 2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 415, zo dňa 17.1.2019**
- 3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 246, zo dňa 17.1.2019**
- 4. Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 17.1.2019**
- 5. Nákres pôdorysu domu**
- 6. Fotodokumentácia**



Ing. Peter Villant
Agátová 539/4
962 71 Dudince

V Nitre, 19.12.2018

Vec:

Objednávka znaleckého posudku (LV č. 415, k.ú.: Šarkan, LV č. 246, k.ú. Šarkan)

Touto cestou si u Vás spoločnosť 1. konsolidačná, spol. s r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:**

vedenej na Okresnom úrade Nové Zámky, Katastrálny odbor, pre obec Šarkan, katastrálne územie Šarkan, zapísanej na:

➤ liste vlastníctva číslo 415 ako:

- rodinný dom so súpisným číslom 190, na parcele registra „C“ číslo 119/ 4;

vo vlastníctve:

Meno a priezvisko: **Zoltán Polgár**
Rodné priezvisko: Polgár
Dátum narodenia: 20.07.1954
Rodné číslo: 540720/4594
Adresa: Šarkan 190, 943 42 Šarkan
Vlastnícky podiel: 1/2
a

Meno a priezvisko: **Mária Polgárová**
Rodné priezvisko: Mátyášová
Dátum narodenia: 25.07.1966
Rodné číslo: 665725/6870
Adresa: Šarkan 190, 943 42 Šarkan
Vlastnícky podiel: 1/2

➤ liste vlastníctva číslo 246 ako:

- parcela registra „C“, parcelné číslo 119/4, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 600 m²;

vo vlastníctve

Meno a priezvisko: **Zoltán Polgár**
Rodné priezvisko: Polgár
Dátum narodenia: 20.07.1954
Rodné číslo: 540720/4594
Adresa: Šarkan 190, 943 42 Šarkan
Vlastnícky podiel: 1/1.

(ďalej len „**Nehnuteľnosť**“ v príslušnom gramatickom tvare).

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

• **Zadávatel':**

1.konsolidačná, spol. s r.o., IČO : 43987397, Štefánikova 9, Nitra 949 01, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, v odd.: Sro, vo vložke číslo 21675/N

• **Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije :**

ohodnotenie predmetu dražby pre účel speňaženia konkurznej podstaty úpadcu v konkurze formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Zákon**“ v príslušnom gramatickom tvare)

• **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej).
2. zistiť prípadné závädy (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným



spôsobom odhad ceny.

4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

• **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie**

Vlastník predmetu dražby bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne : **10.01.2019 o 9:30 hod** a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že vlastník Nehnuteľnosti neumožní vykonanie ohodnotenia žiada spoločnosť 1. konsolidačná, spol. s r.o. o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona, podľa ktorého:

(3) *Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.*

Znalecký posudok žiada spoločnosť 1. konsolidačná, spol. s r.o. vypracovať a odovzdať najneskôr 17.01.2019 do 12.00 hod.

Spoločnosť 1. konsolidačná, spol. s r.o. žiada dodať nasledovné:

- ✓ Znalecký posudok v 5 vyhotoveniach (zaslať na adresu Štefánikova tr.9, 949 01 Nitra)
- ✓ Znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a jeho zaslanie na adresu: foigelova@1konsolidacna.sk
- ✓ Foto dokumentáciu na CD a jej zaslanie na vyššie uvedenú emailovú adresu
- ✓ Vyúčtovanie znalečného

S úctou,

KONSOLIDAČNÁ

 spol. s r.o.

 Štefánikova 9, 949 01 Nitra

 IČO: 43 987 397, DIČ: 2022793267

 Okr. súd v NR, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 21675/N

1.konsolidačná, spol. s r.o.

 konateľ spoločnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Nové Zámky**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **ŠARKAN**Dátum vyhotovenia **17.01.2019**Katastrálne územie: **Šarkan**Čas vyhotovenia: **10:30:39****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 415**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
190	119/ 4	10	Rodinný dom		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 190 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 246.

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

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 Polgárová Mária r. Mátyášová, 943 42, Šarkan, č. 190, SR, (v konkurze)

1 / 2

Dátum narodenia : 25.07.1966

Poznámka

VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava vydáva oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 10.11.2010 na nehnuteľnosť stavbu súp. č. 190 na parc. č. 119/4 v 1/2 z celku - P1 4266/10

Poznámka

auctio, s.r.o., IČO 36765121 vydáva oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 26.5.2014 na nehnuteľnosť stavbu súp. č. 190 na p.č. 119/4 v 1/2 z celku - P 688/14 ZÁPIS NADSTAVBY-4/93

Titul nadobudnutia

ZÁPIS NADSTAVBY-4/93

Účastník právneho vzťahu:

Správca

2 LawService Recovery, k.s., Štefánikova trieda 9, Nitra, PSČ 949 01, SR

/

IČO :

Titul nadobudnutia

Uznesenie 32K/3/2015 zo dňa 10.6.2015 - P 890/15 - č. zmeny 36/15

Titul nadobudnutia

Uznesenie 32K/3/2015 zo dňa 8.6.2018 - P-441/2018 - č. zmeny 17/2018

K vlastníkom č. 1,3 je správa k nehnuteľnosti na stavbu súpisné číslo 190 na pozemku C KN parcelné č. 119/4

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

3 Polgár Zoltán r. Polgár, 943 42, Šarkan, č. 190, SR

1 / 2

Dátum narodenia : 20.07.1954

Poznámka

VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava vydáva oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 10.11.2010 na nehnuteľnosť stavbu súp. č. 190 na parc. č. 119/4 v 1/2 z celku - P1 4266/10

Poznámka

auctio, s.r.o., IČO 36765121 vydáva oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 26.5.2014 na nehnuteľnosť stavbu súp. č. 190 na p.č. 119/4 v 1/2 z celku - P 688/14

Titul nadobudnutia

Rozsudok v mene SR o vyporiadaní BSM zo dňa 20.3.2017 - P-934/2017 - č. zmeny 47/2017

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Zriaďuje sa záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Bratislava, IČO: 31 320 155, na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 20271-08 zo dňa 19.12.2008, na nehnuteľnosť označenú ako stavba rodinného domu so súp.č. 190 postavená na parc.č. 119/4 v 1/2 z celku - V 8924/08
- 1 Exekútorový úrad v Nových Zámkoch, Bc. Imrich Majercsik vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 5/10-14 zo dňa 12.04.2010, v prospech oprávneného: Jozef Fazekáš (nar.03.03.1952), na stavbu rodinného domu s.č. 190 na parc.č. 119/4 v 1/2 z celku - P1 1294/10
- 1 Exekútorový úrad Topoľčany, Mgr. Július Rosina vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 3000/11 zo dňa 15.06.2012, v prospech oprávneného: WM Consulting & Communication s.r.o. Piešťany, na stavbu - rodinný dom s.č. 190 na parc.č. 119/4 v 1/2 z celku - Z 4468/12
- 1 Postúpenie pohľadávky vyplývajúcej zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 20271-08 zo dňa 19.12.2008, na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 1.4.2014 uzatvorenej medzi Všeobecnou úverovou bankou, a.s., IČO: 31 320 155 ako postupcom a auctio, s.r.o., IČO: 36 765 121 ako postupníkom, Z 4609/14, č. zmeny 14/15
- 3 Zriaďuje sa záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Bratislava, IČO: 31 320 155, na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 20271-08 zo dňa 19.12.2008, na nehnuteľnosť označenú ako stavba rodinného domu so súp.č. 190 postavená na parc.č. 119/4 v 1/2 z celku V 8924/08
- 3 Exekútorový úrad v Nových Zámkoch, Bc. Imrich Majercsik vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 5/10-14 zo dňa 12.04.2010, v prospech oprávneného: Jozef Fazekáš (nar.03.03.1952), na stavbu rodinného domu s.č. 190 na parc.č. 119/4 v 1/2 z celku - P1 1294/10
- 3 Exekútorový úrad Topoľčany, Mgr. Július Rosina vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 3000/11 zo dňa 15.06.2012, v prospech oprávneného: WM Consulting & Communication s.r.o. Piešťany, na stavbu - rodinný dom s.č. 190 na parc.č. 119/4 v 1/2 z celku - Z 4468/12
- 3 Postúpenie pohľadávky vyplývajúcej zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 20271-08 zo dňa 19.12.2008, na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 1.4.2014 uzatvorenej medzi Všeobecnou úverovou bankou, a.s., IČO: 31 320 155 ako postupcom a auctio, s.r.o., IČO: 36 765 121 ako postupníkom, Z 4609/14, č. zmeny 14/15

Iné údaje:

POZEMOK JE NA LV Č. 246

- 2 K vlastníkovi č. 1,3 je správa k nehnuteľnosti na stavbu súpisné číslo 190 na pozemku C KN parcelné č. 119/4

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍOkres: **Nové Zámky**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **ŠARKAN**Dátum vyhotovenia **17.01.2019**Katastrálne územie: **Šarkan**Čas vyhotovenia: **10:28:36****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 246**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
119/ 4	600	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 119/ 4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 415.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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	Polgár Zoltán r. Polgár, v konkurze, 943 42, Šarkan, č. 190, SR	1 / 1
Dátum narodenia :	20.07.1954	
Poznámka	VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava vydáva oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 10.11.2010 na nehnuteľnosť parc. č. 119/4 v celosti - P1 4266/10	
Poznámka	auctio, s.r.o., IČO 36765121 vydáva oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 26.5.2014 na nehnuteľnosť p.č. 119/4 v celosti - P 688/14	
Titul nadobudnutia	R-II-205/84 - 5/85,D 396/88 - 7/89;	
Titul nadobudnutia	KVITANCIA Z 5877/96 ZO DNA 20.9.1996-33/96	
Účastník právneho vzťahu:	Správca	
2	LawService Recovery, k.s., Štefánikova trieda 9, Nitra, PSČ 949 01, SR	/
IČO :		
Titul nadobudnutia	Uznesenie 32K/3/2015 zo dňa 10.6.2015 - P 890/15 - č. zmeny 36/15	

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Zriaďuje sa záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Bratislava, IČO: 31 320 155, na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 20271-08 zo dňa 19.12.2008, na pozemok označený ako parc.č. 119/4 v celosti, V 8924/08
- 1 Exekútorický úrad v Nových Zámkoch, Bc. Imrich Majercsik vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 5/10-14 zo dňa 12.04.2010, v prospech oprávneného: Jozef Fazekaš (nar.03.03.1952), na pozemok parc.č. 119/4 v celosti, P1 1294/10
- 1 Exekútorický úrad Topoľčany, Mgr. Július Rosina vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 3000/11 zo dňa 15.06.2012, v prospech oprávneného: WM Consulting & Communication s.r.o. Piešťany, na pozemok parc.č. 119/4 v celosti, Z 4468/12
- 1 Postúpenie pohľadávky vyplývajúcej zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 20271-08 zo dňa 19.12.2008, na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 1.4.2014 uzatvorenej medzi Všeobecnou úverovou bankou, a.s., IČO: 31 320 155 ako postupcom a auctio, s.r.o., IČO: 36 765 121 ako postupníkom, Z 4609/14, č. zmeny 14/15

Iné údaje:

DOM NA LV c.415

Poznámka:

Informatívny výpis

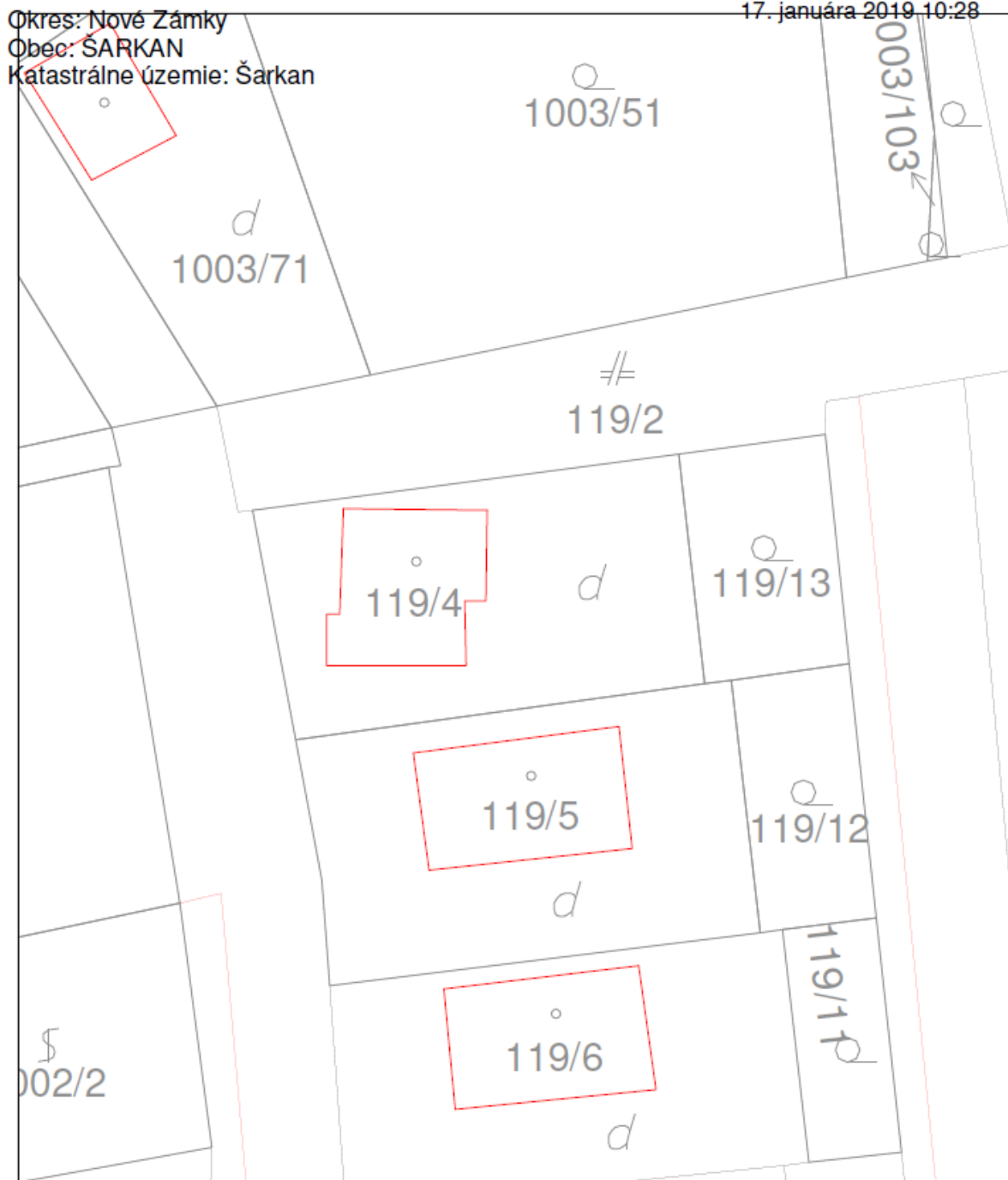
1/2

Údaje platné k: 16.01.2019 18:00

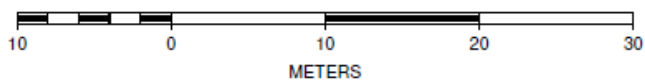
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

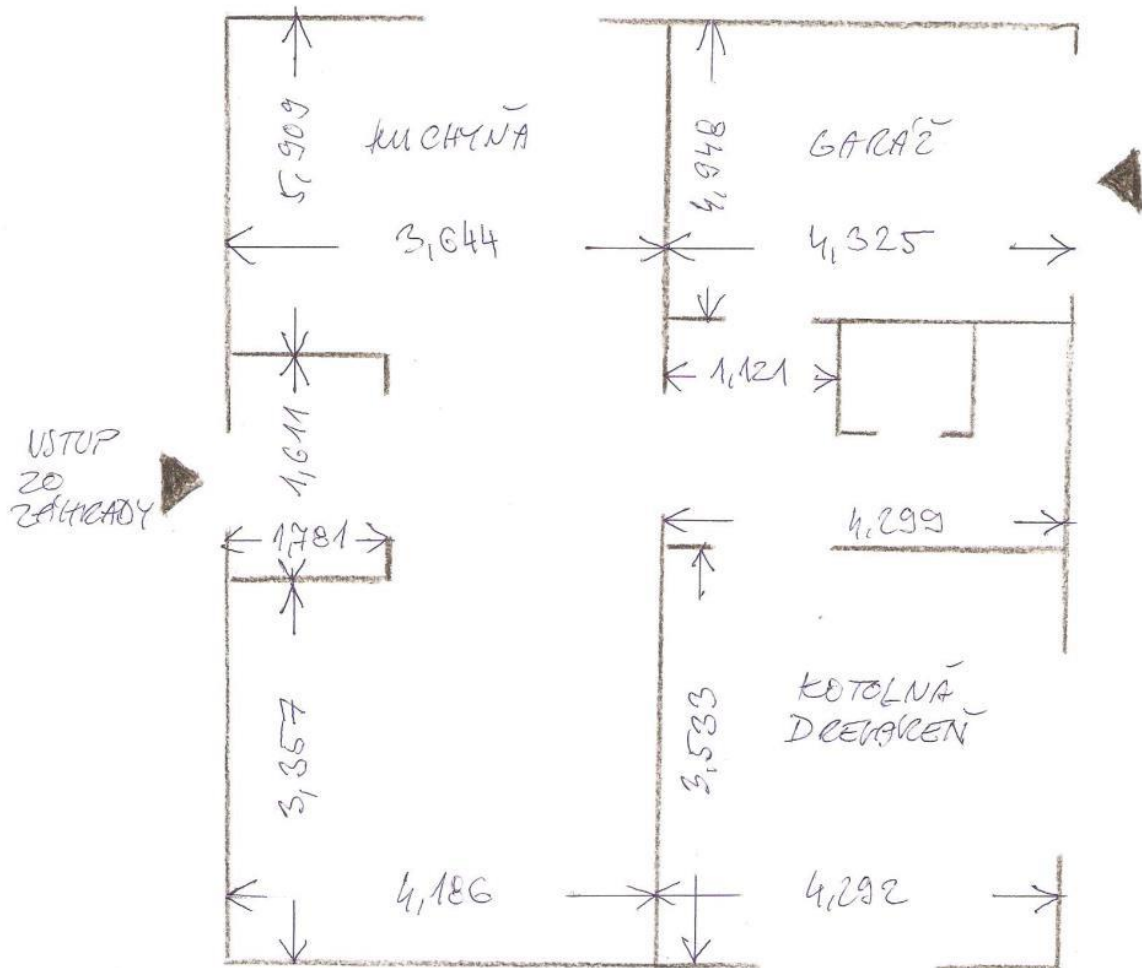
Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 415

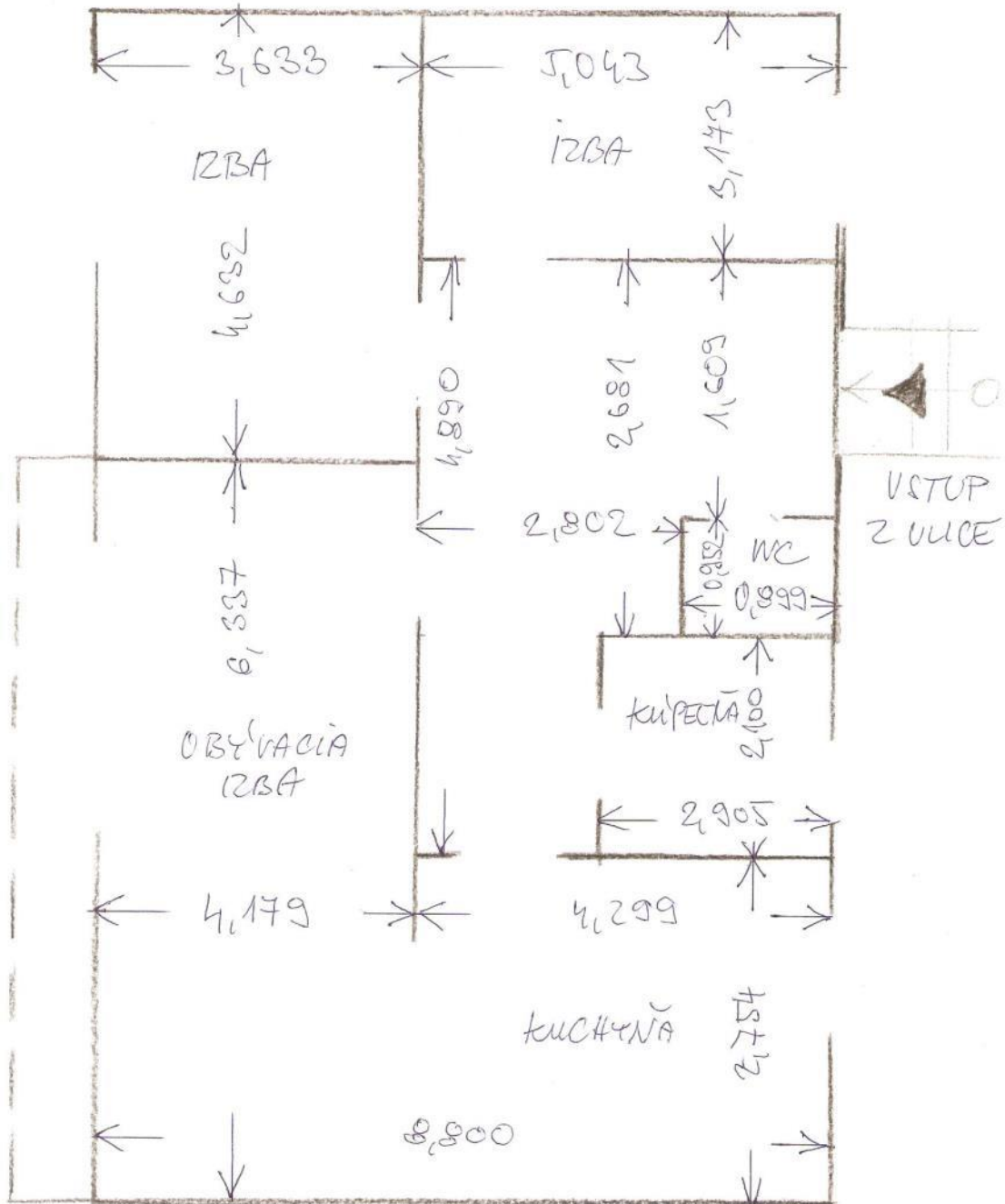


PODORYS 1NP



ZD PÁČKAN

PODROBY ZNP



RD ŠARĀKAN



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, evidenčné číslo znalca : 914920. Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 1/2019. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Villant
znalec