

Znalec: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince, +421 948 161 064, peter.villant@gmail.com,
www.znalec.cc

Zadávateľ: 1. konsolidačná spol. s r.o., Radlinského 2, 949 01 Nitra, IČO: 43 987 397, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č.: 21675/N

Číslo spisu (objednávky): 157/2019

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 157/2019

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - rodinný dom súpisné číslo 220 s príslušenstvom na pozemku parcela č. 738 a pozemky parcelné č. 737, 738 zapísané na liste vlastníctva č. 3257, k. ú. Horné Saliby, obec Horné Saliby, okres Galanta, pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 19 (4)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - rodinný dom súpisné číslo 220 s príslušenstvom na pozemku parcela č. 738 a pozemky parcelné č. 737, 738 zapísané na liste vlastníctva č. 3257, k. ú. Horné Saliby, obec Horné Saliby, okres Galanta, 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:

21.8.2019

4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:

12.9.2019

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

5.2. Obstarané znalcom:

- Informatívny výpis z Katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3257 zo dňa 13.9.2019

- Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 13.9.2019

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 3. štvrtrok 2019.

2.2. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná 12.9.2019 za účasti majiteľa nehnuteľnosti. **Majiteľ nehnuteľnosť nesprístupnil.** Fotodokumentáciu súčasného stavu exteriéru nehnuteľnosti som vykonal dňa 12.9.2019.

2.3. Vlastnícke a evidenčné údaje:

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

Okres: Galanta

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: HORNÉ SALIBY

Dátum vyhotovenia 13.09.2019

Katastrálne územie: Horné Saliby

Čas vyhotovenia: 22:32:49

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3257

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.
737	796	záhrada	4	1		
738	738	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
220	738	10	Rodinný dom		1

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	Brázda Karel r. Brázda a Jana Brázdová r. Knittelová, Farské pole, Nesvady, 94651, SK, 636, Diakovce, 92581, SK	1 / 1
Dátum narodenia :	02.05.1957	Dátum narodenia :
Informatívna poznámka	P2 544/2015 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby od auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36 765 121 zo dňa 21.10.2015 - č.z. 368/2015	
Informatívna poznámka	P2 231/2018-Návrh na zápis poznámky z 13.8.2018 o prebiehajúcom súdnom konaní - žaloba o neplatnosť zmluvy-v.z.290/2018	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. V 4677/08 z 12.12. 2008 (z LV č. 315) - č.z. 438/08	

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- Z 5464/2015 - Zmluva o postúpení pohľadávok z postupcu Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na postupníka auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36 765 121 zo dňa 1.10.2015 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V 4355/08 z 25.11. 2008 - č.z. 367/2015
- Z 5809/2012 - Colný úrad Trnava - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9005831/1/1293100/2012 z 29.11. 2012 - č.z. 423/2012
- Z 1252/2013 - EÚ Košice - Ing. JUDr. Bohumik Husťák - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1361/2012-15 z 27.2. 2013 v prospech opr. ZSE Energia, a.s., Bratislava, IČO: 36677281 - č.z. 105/2013
- Z 3918/2015 - EÚ Bratislava - JUDr. Bohumil Kubát - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 3074/2014 z 28.7. 2015 v prospech opr. TELERVIS PLUS a.s., Bratislava, IČO: 35717769 - č.z. 280/2015

Iné údaje:

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 12.09.2019 18:00

2.4. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené pôvodné stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Stavebno-technický stav nehnuteľnosti nie je v rozpore s poskytnutou dokumentáciou. Na nehnuteľnosť sa neviažu žiadne iné ťarchy a iné záväzky znalcovi nie sú známe okrem zapísaných ťarch na liste vlastníctva. Vzhľadom na skutočnosť, že dom nebol sprístupnený vychádzal som zo znaleckého posudku č.158/2015.

2.5. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

- rodinný dom súp. č. 220 s príslušenstvom na pozemku parcela č. 738,
- pozemky parcelné č. 737, 738 zapísané na liste vlastníctva č. 3257, k. ú. Horné Saliby, obec Horné Saliby, okres Galanta

2.6. Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súpisné č. 220 k. ú. Horné Saliby

POPIS STAVBY

Vzhľadom na skutočnosť, že dom nebol sprístupnený vychádzam som zo znaleckého posudku č.158/2015. Rodinný dom súp. č. 220 je prízemný postavený na rovinnom pozemku parcela č. 738. Prístup je z miestnej komunikácie. Dom bol používaný viac rokov ako chalupa. Skladá sa z čiastočne prestavanej starej uličnej časti a nedokončenej dvornej časti. V starej časti sú dve izby, kuchyňa, komora a kúpeľňa. Tri obvodové steny sú postavené z hlíny hr. nad 50 cm a jedna je nová z poroblokov hr. 25 cm. Jej súčasťou je aj krb s komínom v obývacej izbe a komín z murovanej kuchynskej pece, na ktorý je možné napojiť aj ďalšie vykurovacie teleso v zadnej izbe. Objekt je napojený na miestny vodovod a to cez veľkú podzemnú vodomernú šachtu. Studená aj teplá voda sú vedené do kuchyne a kúpeľne. Kuchyňa má kuchynskú linku a plynový sporák. V kuchyni je postavená murovaná pec. Kanalizácia je vedená do žumpy nachádzajúcej sa cca 30 m od razenej studne. Vyhodená je aj šachta tlakovej obecnej kanalizácie, prepojená spoločným potrubím dvoch šachiet na uličnú stoku. Objekt je napojený na elektrinu a rozvod plynu. Vykurovaný je telesami na tuhé palivo. Novú časť tvorí komora a dvojgaráž. Postavená z betónových prefabrikátov bez vonkajších povrchových úprav a omietok. Dom je vo veľmi zlom technickom stave a vyžaduje si kompletnú rekonštrukciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1930	17,74*7,41	131,45	120/131,45=1,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565
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 podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6630

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	

	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
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
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1200

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6630 + 1200 * 0,913)/30,1260$	256,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1930	89	11	100	89,00	11,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$256,44 \text{ €/m}^2 * 131,45 \text{ m}^2 * 2,554 * 0,95$	81 788,24
Technická hodnota	11,00% z 81 788,24	8 996,71

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Hospodárska časť - garáž

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2007	5,71*9,6	54,82	18/54,82=0,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	2625

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.2 plastové rolovacie alebo segmentové (1 ks)	1250
	Spolu	1250

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2625 + 1250 * 0,328)/30,1260$	100,74

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2007	12	68	80	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	100,74 €/m ² *54,82 m ² *2,554*0,95	13 399,40
Technická hodnota	85,00% z 13 399,40	11 389,49

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súpisné č. 220 k. ú. Horné Saliby	81 788,24	8 996,71
Hospodárska časť - garáž	13 399,40	11 389,49
Celkom:	95 187,64	20 386,20

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Rodinný dom sa nachádza v obci Horné Saliby. Vzdialenosť do okresného mesta Galanta je 9 km. V lokalite sa nachádza základná občianska vybavenosť. Doprava je zabezpečená autobusovou dopravou.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Len na bývanie.

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

Okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva je nehnuteľnosť vo veľmi zlom technickom stave a vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu. Podľa slov majiteľa tento stav je nezmenený od poslednej obhliadky v roku 2015.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Metóda polohovej diferenciácie spočíva v úprave technickej hodnoty domu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. 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 čase 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 čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciácie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 16 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciácie v 5 kvalitatívnych triedach. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3.Q 2019 (2,554). Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.

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 $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,110	13	1,43
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,400	30	12,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,020	8	0,16
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,600	7	4,20
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	IV.	0,110	10	1,10
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,400	9	3,60
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,600	6	3,60
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	IV.	0,110	5	0,55
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,600	6	3,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,200	7	1,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,110	7	0,77
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,110	10	1,10
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,020	8	0,16
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,400	9	3,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,200	8	1,60

	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,020	4	0,08
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,110	20	2,20
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	42,49

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 42,49 / 180$	0,236
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 20\ 386,20 \text{ €} * 0,236$	4 811,14 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
737	záhrada	796,00	1/1	796,00
738	zastavané plochy a nádvoria	738,00	1/1	738,00
Spolu výmera				1 534,00

Obec:

Horné Saliby

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 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich 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	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,40 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,2096
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2096$	4,02 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,534,00 \text{ m}^2 * 4,02 \text{ €/m}^2$	6 166,68 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 737	$796,00 \text{ m}^2 * 4,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 199,92
parcelsa č. 738	$738,00 \text{ m}^2 * 4,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 966,76
Spolu		6 166,68

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súpisné č. 220 k. ú. Horné Saliby	2 123,22
Hospodárska časť - garáž	2 687,92
Pozemky	
Pozemky LV č. 3257, k.ú. Horné Saliby - parc. č. 737 (796 m ²)	3 199,92
Pozemky LV č. 3257, k.ú. Horné Saliby - parc. č. 738 (738 m ²)	2 966,76
Všeobecná hodnota celkom	10 977,82
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	11 000,00

Slovom: Jedenásťtisíc Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti na obytné účely (okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva). Možným rizikom je nesprístupnenie nehnuteľnosti pre účely ohodnotenia, nebolo možné zistiť stavebnotechnický stav nehnuteľnosti.

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Dudinciach dňa 18.09.2019

Ing. Peter Villant

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku

**2. Informatívny výpis z Katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3257
zo dňa 13.9.2019**

3. Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 13.9.2019

4. Fotodokumentácia



Ing. Igor Klačko
Nešporova 18
927 01 Šafa

V Nitre, 21.8.2019

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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 Galanta, Katastrálny odbor, pre obec Horné Saliby, katastrálne územie Horné Saliby, zapísanej na:

➤ liste vlastníctva číslo 3257 ako:

- rodinný dom so súpisným číslom 220, na parcele registra „C“ číslo 738;
- parcela registra „C“, parcelné číslo 737, druh pozemku: Záhrady, výmera 796 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 738, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia, výmera 738 m²;

(ďalej len „Nehuteľnosť“ v príslušnom gramatickom tvare).

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

• **Zadávatel:**

1.konsolidačná, spol. s r.o., IČO : 43987397, Radlinského 2, 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 výkon záložného práva 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 Nehuteľnosti (vyššie uvedenej).
2. zistiť prípadné závädy (viaznuce na Nehuteľnosti, s Nehuteľnosťou 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 Nehuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

• **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie**

Dlžník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehuteľnosti v termíne: **12.09.2019 o 10:00 hod** a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dlžník neumožní vykonanie ohodnotenia žiadam 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 žiadame vypracovať a odovzdať najneskôr 17.09.2019

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ Znalecký posudok v 4 vyhotoveniach
- ✓ Znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu
- ✓ Foto dokumentáciu na CD a jej zaslanie na vyššie uvedenú emailovú adresu
- ✓ Vyúčtovanie znalečného

S úctou,



Konsolidačná, spol. s r.o. 01 Nitra

IČO: 43 987 397 DIČ: 2022793267

1. konsolidačná, spol. s r.o., Radlinského 2, 949 01 Nitra, tel: 0917/112 354

IČO: 43 987 397, DIČ: 202 279 3267, Okr. súd v NR, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 21675/N

Bankové spojenie: OTP 120002556200

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

Okres: Galanta

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: HORNÉ SALIBY

Dátum vyhotovenia: 13.09.2019

Katastrálne územie: Horné Saliby

Čas vyhotovenia: 22:32:49

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3257

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.
737	796	záhrada	4	1		
738	738	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
220	738	10	Rodinný dom		1

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	Brázda Karel r. Brázda a Jana Brázdová r. Knittelová, Farské pole, Nesvady, 94651, SK, 636, Diakovce, 92581, SK	1 / 1
Dátum narodenia :	02.05.1957	Dátum narodenia :
Informatívna poznámka	P2 544/2015 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby od auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36 765 121 zo dňa 21.10.2015 - č.z. 368/2015	
Informatívna poznámka	P2 231/2018-Návrh na zápis poznámky z 13.8.2018 o prebiehajúcom súdnom konaní - žaloba o neplatnosť zmluvy-v.z.290/2018	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. V 4677/08 z 12.12. 2008 (z LV č. 315) - č.z. 438/08	

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- Z 5464/2015 - Zmluva o postúpení pohľadávok z postupcu Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na postupníka auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36 765 121 zo dňa 1.10.2015 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V 4355/08 z 25.11. 2008 - č.z. 367/2015
- Z 5809/2012 - Colný úrad Trnava - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9005831/1/1293100/2012 z 29.11. 2012 - č.z. 423/2012
- Z 1252/2013 - EÚ Košice - Ing. JUDr. Bohumik Husťak - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1361/2012-15 z 27.2. 2013 v prospech opr. ZSE Energia, a.s., Bratislava, IČO: 36677281 - č.z. 105/2013
- Z 3918/2015 - EÚ Bratislava - JUDr. Bohumil Kubát - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 3074/2014 z 28.7. 2015 v prospech opr. TELERVIS PLUS a.s., Bratislava, IČO: 35717769 - č.z. 280/2015

Iné údaje:

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 12.09.2019 18:00

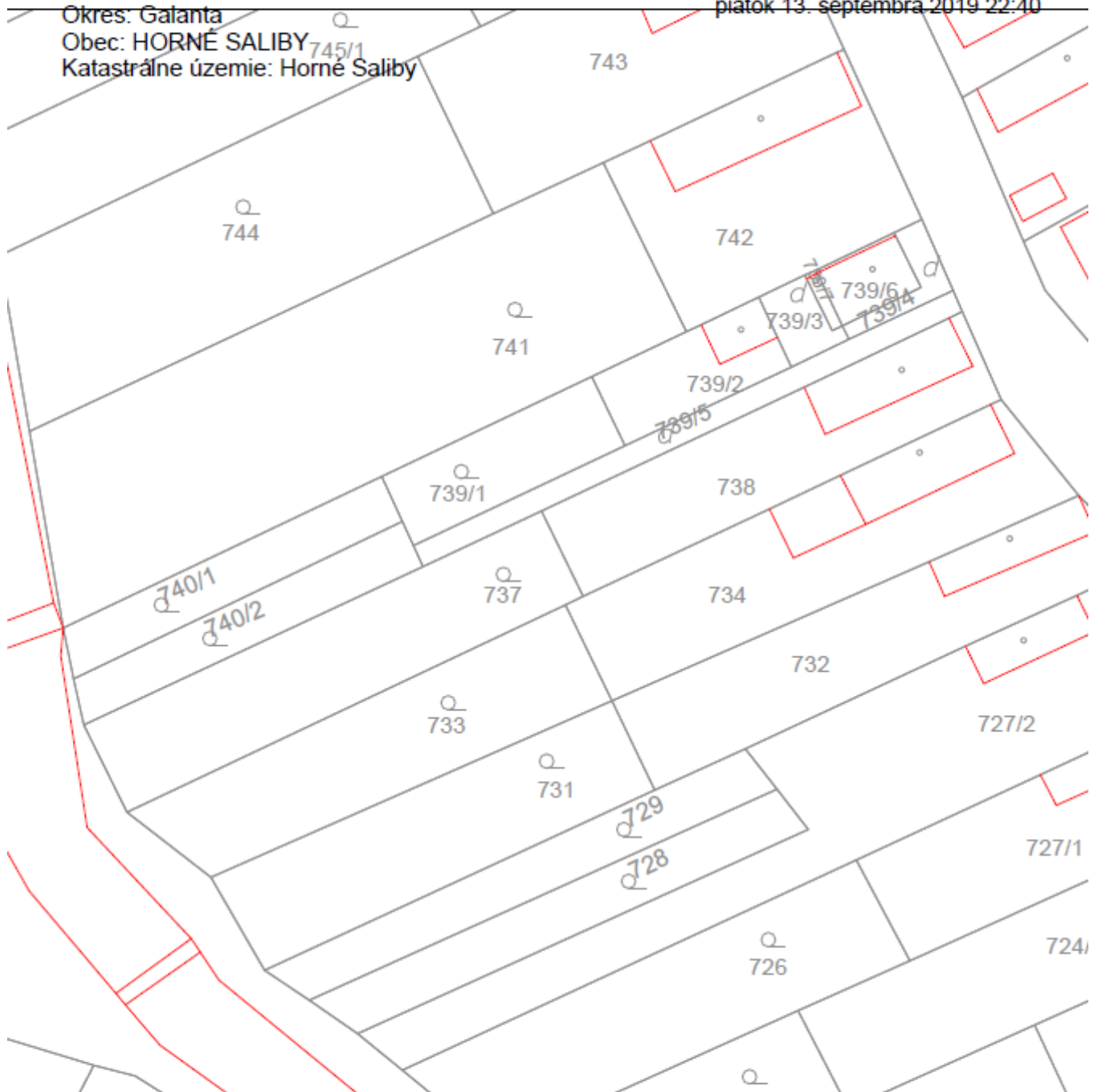
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

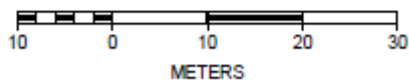
Vytvorené cez katastrálny portál

piatok 13. septembra 2019 22:40

Okres: Galanta
Obec: HORNÉ SALIBY
Katastrálne územie: Horné Saliby



SCALE 1 : 682





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 157/2019. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Villant
znalec