

Znalec:**Ing. Igor Klačko***Znalec z odboru Stavebníctvo; Odvetvie: statika stavieb a odhad hodnoty nehnuteľnosti.**Evidenčné číslo znalca na MS SR: 914410**Autorizovaný stavebný inžinier SKSI 4243*SP*13 - Inžinier pre statiku stavieb*

Nešporova 1015/18, Šaľa; +421903957044, iklacko@gmail.com

Zadávateľ:

1. konsolidačná spol. s r. o., Radlinského 2, 949 01 Nitra

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 12.05.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo **88 / 2022****Vo veci:** Stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 1249 katastrálne územie Trstice, obec Trstice, okres Galanta:

- Rodinný dom súpisné číslo 481 postavený na parcele číslo 492
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 492 o výmere 226 m², parc.č. 493/1 o výmere 382 m²,

za účelom výkonu záložného práva

Počet listov (z toho príloh):

41 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení

5 x v písomnej forme pre zadávateľa

1 x v elektronickej forme pre zadávateľa

1 x v písomnej forme pre znalca

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK	7
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....	7
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	9
2.1 RODINNÉ DOMY	9
2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s.č. 481.....	9
2.2 PRÍSLUŠENSTVO	14
2.2.1 Plot: Predné oplatenie	14
2.2.2 Studňa: Kopaná studňa	15
2.2.3 Vonkajšia úprava: Prípojka vody	16
2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta.....	16
2.2.5 Vonkajšia úprava: Prípojka kanalizácie	17
2.2.6 Vonkajšia úprava: Prípojka plynu	18
2.2.7 Vonkajšia úprava: Prípojka el. energie	18
2.2.8 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy	19
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	19
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	20
3.1 STAVBY.....	21
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	21
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	21
3.2 POZEMKY.....	24
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	24
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Parcely registra "C"	24
III. ZÁVER	26
OTÁZKY A ODPOVEDE.....	26
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	26
MIMORIADNE RIZIKÁ.....	27
IV. PRÍLOHY	28
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	41

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 1249 katastrálne územie Trstice, obec Trstice, okres Galanta:

- Rodinný dom súpisné číslo 481 postavený na parcele číslo 492
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 492 o výmere 226 m², parc.č. 493/1 o výmere 382 m²,

2. Účel znaleckého posudku:

za účelom výkonu záložného práva

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

10.06.2022

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

10.06.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku, ktoré sa delia na podklady dodané zadávateľom a podklady získané znalcom:

5.1 Dodané zadávateľom :

1. Potvrdenie o veku stavby

5.2 Získané znalcom :

1. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 1249 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Trstice, obec Trstice, okres Galanta
2. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál pre katastrálne územie Trstice, obec Trstice, okres Galanta
3. zameranie a obhliadka nehnuteľnosti
4. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
5. Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Platné vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR, ktorými sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Zákon č. 162/1995 Z.z. zo dňa 27. júna 1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 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 Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) 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
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR.
- Obnova bytových domov, Hromadná bytová výstavba po roku 1970, Zuzana Šternová a kolektív, Bratislava 2002.
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestaveného priestoru pozemných stavebných objektu.

- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- Bradáč A.: Teorie ocenování nemovitostí - 1. část; CERM Brno, 1994.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress Bratislava, 2012
- Bradáč A.: Nemovitosti, Linde Praha, 2007
- Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress Praha, 2006
- Bradáč A.: Věcná břemena od A do Z, Linde Praha, 2009

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. 9 § 2. vyhl. č. 492/2004 Z. z. v platnom znení:

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) [\text{€}],$$

kde

M – počet merných jednotiek, m³ obostavaného priestoru pre posudzovanú hlavnú stavbu, resp. bežný m a m² pre príslušenstvo.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty (posledné oficiálne publikované údaje k dátumu ohodnotenia).

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri technickej infraštruktúre je k_V = 1.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení

závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

- k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.
- k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$$TH = TS \cdot VH / 100$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH – východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavieb môže byť určené:

- lineárnou metódou
- analytickou metódou

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda, ktorá je podmienená stanovením výnosovej hodnoty stavby. Na str. č. 21 a str. č. 25 sú výsledné použité metódy zdôvodnené spracovateľom posudku. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH \cdot k_{PD} \text{ [€]}$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota

koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) \text{ [€]},$$

kde:

- HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),
- TH - technická hodnota stavieb,
- a - váha výnosovej hodnoty,
- b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Jednotková všeobecná hodnota pozemku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných zastavaných pozemkov v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \text{ [€]},$$

kde:

- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota na 1 m² pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl. č. 3 Vyhlášky
- k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r$$

kde

- k_s - koeficient všeobecnej situácie
- k_v - koeficient intenzity využitia
- k_d - koeficient dopravných vzťahov
- k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy
- k_i - koeficient druhu pozemku
- k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov
- k_r - koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne - neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnocovaní boli použité metodické postupy uvedené v prílohe vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. 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 danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu a príslušenstva je vytvorený po podlažiach 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 ŠU SR.

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľnosti v danom mieste a čase, pokiaľ sú v k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností, je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastní všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. Nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty.

Metóda porovnaním:

Pre porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie je treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) so zohľadnením odlišností porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu (porovnanie vybavenosti objektov - štandard, nadštandard, podštandard, výšky podlaží, zastavanej plochy; polohy a pod.). Podklady pre porovnanie (doklad o prevode a prechode nehnuteľnosti - kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, exekúcia, konkurz a vyrovnania a pod. a znalecký posudok na základe, ktorého bol prevod, prechod vložený do katastra nehnuteľností; ponuky reálnych kancelárií so znaleckým posudkom) musia byť preskúmateľné. Pri porovnaní musia byť vylúčené všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciacie

- u nehnuteľností bez výnosu úpravou technickej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase

Všeobecnou hodnotou sa pre účel metodiky polohovou diferenciáciou rozumie hodnota, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pre jej stanovenie sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, okrem vplyvov mimoriadnych okolností trhu. Mimoriadnymi okolnosťami trhu sa rozumejú osobné pomery medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho, dôsledky prírodných alebo iných kalamít a pod.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Rodinný dom súpisné číslo 481 postavený na parcele číslo 492
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 492 o výmere 226 m², parc.č. 493/1 o výmere 382 m²,

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Vlastná obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 02.06.2022 kedy nehnuteľnosť nebola sprístupnená a 10.06.2022 kedy nehnuteľnosť bola sprístupnená. Objekt je v čase

obhliadky užívania schopný. Pri obhliadke bol zisťovaný technický stav a vyhotovenie jednotlivých konštrukčných prvkov. Popis jednotlivých prvkov ako aj zmeny modernizácie sú uvedené v popise stavby.

d) Technická dokumentácia - porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Pre posúdenie definovaných stavieb nebola poskytnutá jednoduchá projektová dokumentácia stavby. Rozmery predmetu posudku podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli pri obhliadke zamerané na mieste. Doklady o veku stavby boli predložené potvrdením. Predložené a získané dokumentácie sú vzájomne v súlade.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 1249 katastrálne územie Trstice, obec Trstice, okres Galanta:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemky zapísané pod parc.č. 492 o výmere 226 m² evidovaný ako zastavané plochy a nádvoría so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 481 evidovanej na pozemku parcelné číslo 492.

Pozemky zapísané pod parc.č. 493/1 o výmere 382 m² evidovaný ako zastavané plochy a nádvoría so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je dvor.

Pozemky zapísané pod parc.č. 494 o výmere 426 m² evidovaný ako záhrady so spôsobom využitia 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.

Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce.

STAVBY:

Rodinný dom súpisné číslo 481 na parcele číslo 492

Hospodárska budova bez označenia súpisným číslom na parcele číslo 493/3

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva číslo 167.

B: VLATNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por. č.: 4

Vaculová Renáta r. Chrapáňová, 481, Trstice, PSČ 925 42, SK, Dátum narodenia: 05.04.1987, Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V 1813/06 z 1.6.2006 v.z.131/2006 Sobášny list v.z.280/2006

Titul nadobudnutia – nepriradené

IZ 6117/2016-auctio, s.r.o. Kmeťkova 30, 949 01 Nitra-Návrh na zápis zmeny záložného veriteľa-v.z.490/2016

Poznámky - nepriradené

P2 490/2016-oznámenie o začatí výkonu záložného práva zriadeného pod V 4265/06 -navrhovateľ auctio, s.r.o.

/IČO:36765121/, Kmeťkova 30, 949 01 Nitra-v.z.489/2016 P2 135/2013-Všeobecná úverová banka a.s., Bratislava, Mlynské nivy 1, /IČO:31320155/-Oznámenie č.130174 o začatí výkonu záložného práva-v.z.314/2013

C. ŤARCHY:

Z 6117/2016-auctio, s.r.o. /IČO:36 765 121/-Zmluva o postúpení pohľadávok z 3.10.2016 Záložného práva zriadeného v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155, so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava i podľa V 4265/06 z 12.12.2006 -v.z.490/2016

Vlastník poradové číslo 4

Z 6229/2020-EÚTrnava, Mgr. Čerešňa 343EX 504/20 z 8.10.2020-zmena súdneho exekútora- JUDr. Krutý č.EX 16543/13 z 19.2.2016-exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného EOS KSI Slovensko s.r.o. /IČI:35724503/-v.z.74/2016-v.z.566/2020

Vlastník poradové číslo 4

Z 1124/2022-EÚ Bratislava, Mgr. Cipár-18EX 545/21-23 z 24.2.2022-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného EX CREDIT a.s. /IČO:36572586/-v.z.84/2022

Iné údaje:

Geom.pl. 29/99, LV 167 na pozemok.

f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené,

- Rodinný dom súpisné číslo 481 postavený na parcele číslo 492
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 492 o výmere 226 m², parc.č. 493/1 o výmere 382 m²,

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

- Pozemky zapísané pod parc.č. 494 o výmere 426 m² evidovaný ako záhrady so spôsobom využitia 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.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s.č. 481

POPIS STAVBY

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krov - väznicové valbové; krytina strechy na krove - škridlové obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z plechu len žľaby a zvody, zavesné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plšou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné a zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák; - drezové umývadlo oceľové smaltované; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - oceľové
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá; - kotol ústredného vykurovania značkové kotly

- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu

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	1958	7,29*10,24+10,7*(2,03+6,26)	163,35	
1. NP	1973	10*6,26	62,6	
Spolu 1. NP			225,95	120/225,95=0,531

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.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou 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	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klamiarske konštrukcie strechy	

	12.1.b z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	210
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
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6635

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.5 oceľové (1 ks)	95
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	

	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.6 bm)	253
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1583

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6635 + 1583 * 0,531)/30,1260$	248,14

TECHNICKÝ STAV

Vek stavby (V)

Pre účely tejto metodiky sa počíta ako rozdiel roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie a rokom ohodnotenia. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu (napr. vyjadrenie obecného úradu), a ak nie je ani taký doklad, určí sa preskúma-teľným odborným odhadom.

Lineárna metóda

Pri použití lineárnej metódy sa opotrebovanie stavby - podlažia rovnomerne rozdelí na celú dobu predpokladanej životnosti.

Predpokladaná životnosť stavby (Z)

Rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Stanoví sa základná životnosť alebo preskúmateľným odborným odhadom.

Zostatková životnosť stavby (T)

Zostatkovou životnosťou stavby sa za predpokladu bežnej údržby rozumie vek od dátumu odhadu do zániku stavby. Udáva sa v rokoch. Vypočíta sa pomocou súčiniteľa okamžitého stavu prvkov dlhodobej životnosti zo základnej zostatkovej životnosti stavby.

Súčiniteľ okamžitého stavu PDŽ

Vyjadruje stav prvkov dlhodobej životnosti ku dňu odhadu v rozmedzí 0 až 100% s ohľadom na ich vek. Veľmi dobrý stav zodpovedá hodnote 100 %. V rozmedzí 0 až 100 % sa pohybuje váhovým priemerom stavu jednotlivých PDŽ s prihliadnutím na:
to, či sa na posudzovanom objekte nachádzajú všetky PDŽ; počet PDŽ = n
cenový podiel jednotlivých PDŽ na ich súčte, ktorý tvorí 100 %
stavu jednotlivých PDŽ

Základná zostatková životnosť stavby (TT)

Vyjadruje vek stavby od dátumu odhadu do zániku stavby za predpokladu bežnej údržby a stavu PDŽ ku dňu hodnotenia 100 %.

Základná životnosť stavby (ZZ)

Stanovuje sa s ohľadom na stavebno-technické prevedenie prvkov dlhodobej životnosti.

Analytická metóda

Analytická metóda výpočtu opotrebovania pomocou objemových podielov konštrukcií a vybavenia stavby sa môže použiť v nasledovných prípadoch:

- hodnotená stavba je pred alebo po oprave, ktorá je vykonávaná mimo bežnej údržby stavby,
- hodnotená stavba je vo veľmi dobrom alebo zlom technickom stave,
- v prípadoch, pri ktorých výpočet opotrebovania lineárnou metódou nezodpovedá skutočnosti alebo opotrebovanie je objektívne väčšie ako 80 % a
- pri hodnotení kultúrnych a národných kultúrnych pamiatok.

Výpočet vychádza zo stanovenia cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby, výpočtu ich opotrebovania. Celkové opotrebovanie stavby je váhovým priemerom opotrebovania jednotlivých konštrukcií a vybavení, pričom váhou je cenový podiel. Vek a životnosť sa určujú pri každej konštrukcii a vybavení samostatne. Ak nie je možné presne zistiť vek jednotlivých konštrukcií a vybavení, tak sa vypočíta odborným odhadom. V týchto prípadoch je možné odborne odhadnúť opotrebovanie jednotlivých konštrukcií a vybavení.

Cenové podiely

a.) pri stavbách hodnotených tvorbou rozpočtového ukazovateľa na m² zastavanej plochy podlažia podľa jednotlivých položiek sa stanovujú pomerom reprodukčnej hodnoty danej konštrukcie alebo vybavenia vo všetkých podlažiach ku celkovej reprodukčnej hodnote celej stavby. Hodnota danej konštrukcie alebo vybavenia sa zistí ako súčet násobkov hodnoty položky a zastavanej plochy jednotlivých podlaží.
b.) pri ostatných stavbách (budovy, haly, byty)

Stavba je uvažovaná so začiatkom užívania v roku 1958. Pre uvažovaný byt a bytový dom rodinný dom je vhodné použiť analytickú metódu vzhľadom na skutočnosť, že boli vykonané rekonštrukčné a modernizačné práce. Opotrebovanie je hodnotené odborným odhadom nasledovne:

Výpočet opotrebovania lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1958	64	36	100	64,00	36,00

1. NP - prístavba	1973	49	36	85	57,65	42,35
-------------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1958		
Východisková hodnota	248,14 €/m ² *163,35 m ² *3,043*0,95	117 176,76
Technická hodnota	36,00% z 117 176,76	42 183,63
1. NP - prístavba z roku 1973		
Východisková hodnota	248,14 €/m ² *62,60 m ² *3,043*0,95	44 905,20
Technická hodnota	42,35% z 44 905,20	19 017,35

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	162 081,96	61 200,98
Spolu	162 081,96	61 200,98

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot: Predné oplotenie****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	10,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	18,00m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			

	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 10 m
 Pohľadová plocha výplne: $10 \times 1,8 = 18,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
 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 [%]
Predné oplotenie	1958	64	6	70	91,43	8,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,00 \text{ m} \times 53,98 \text{ €/m} + 18,00 \text{ m}^2 \times 25,06 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \times 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \times 134,44 \text{ €/ks}) \times 3,043 \times 0,95$	3 966,59
Technická hodnota	8,57 % z 3 966,59 €	339,94

2.2.2 Studňa: Kopaná studňa

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
 KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 5 m
 Priemer: 1000 mm
 Počet ručných čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa	1958	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 39,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,043 * 0,95$	1 293,02
Technická hodnota	20,00 % z 1 293,02 €	258,60

2.2.3 Vonkajšia úprava: Prípojka vody

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégorieia: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 18 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,043$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$	3 074,77
Technická hodnota	8,00 % z 3 074,77 €	245,98

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégorieia: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,4*1,7*1,4 = 3,33 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
 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	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,33 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 0,95$	2 447,74
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 2\,447,74 \text{ €}$	195,82

2.2.5 Vonkajšia úprava: Prípojka kanalizácie

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 18 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
 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	2020	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$	915,30
Technická hodnota	$96,00 \% \text{ z } 915,30 \text{ €}$	878,69

2.2.6 Vonkajšia úprava: Prípojka plynu

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: 18 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,043$
 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	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$	734,22
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 734,22 \text{ €}$	58,74

2.2.7 Vonkajšia úprava: Prípojka el. energie

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.d) káblková prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,78 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 8 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,043$
 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 el. energie	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,043 * 0,95$	222,71
Technická hodnota	8,00 % z 222,71 €	17,82

2.2.8 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka:	8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$3,7*22 = 81,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,043$
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	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$81,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,043 * 0,95$	3 515,61
Technická hodnota	8,00 % z 3 515,61 €	281,25

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKÉJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 481	162 081,96	61 200,98
Predné oplotenie	3 966,59	339,94
Kopaná studňa	1 293,02	258,60
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	3 074,77	245,98
Vodomerná šachta	2 447,74	195,82
Prípojka kanalizácie	915,30	878,69
Prípojka plynu	734,22	58,74
Prípojka el. energie	222,71	17,82
Spevnené plochy	3 515,61	281,25
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 910,35	1 678,30
Celkom:	178 251,92	63 477,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecne sa stanoví všeobecná hodnota stavieb nasledovnými metódami:

Porovnávací metóda

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku kus a pod.). Pri porovnaní sa prihliada na rozdielnosť porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnania sú:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby apod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky reálnych kancelárií) musia byť identifikovateľné.

Pri porovnávaní treba vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností na trhu s nehnuteľnosťami (napr. príbuzenské vzťahy medzi predávajúcimi a kupujúcimi, stav tiesne, predávajúceho alebo kupujúceho, rôzne záujmy skupín a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný taký veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Kombinovaná metóda

Použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa vzťahu, kde sa berie do úvahy váha výnosovej hodnoty a váhy technickej hodnoty nehnuteľnosti.

Metóda polohovej diferenciácie

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre - stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov, - byty a nebytové priestory. Ťažiskom práce znalca je výstižné stanovenie hodnoty koeficienta polohovej diferenciácie. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivu pre každú stavbu.

Výber metódy

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov bytov, nebytových priestorov a domov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné náklady.

Avšak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností. V danom prípade je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach sa môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty. Preto pre výpočet všeobecnej hodnoty volím metódu polohovej diferenciacie.

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je situovaný v obci Trstice, k.ú. Trstice, okres Galanta. Nachádza sa v zastavanom území obce v časti, ktorá je tvorená prevažne zástavbou rodinných domov. Objekt je prístupný z ulice. Obec Trstice leží približne 22 km od okresného mesta Galanta, 50 km od krajského mesta Trnava a 65 km od hlavného mesta SR Bratislavy. Obec sa nachádza na Podunajskej nížine. V niektorých etnografických materiáloch sa toto územie označuje ako Matúšova zem (Matyusfold). Neďaleko obce tečie Malý Dunaj. Prvá najznámejšia zmienka o obci Trstice (Nádszeg) pochádza z roku 1608. Obec patrila pod rôznych majiteľov. Striedali sa roky pokojné a bohaté s rokmi nepokojnými a chudobnými (turecké vpády, obdobie svetových vojen). Podľa sčítania obyvateľov z roku 2018 žilo v obci 3752 obyvateľov. Obec Trstice patrí medzi typické obce južného Slovenska, v ktorých žijú obyvatelia slovenskej a maďarskej národnosti. Obyvateľstvo maďarskej národnosti však tvorí väčšinu obyvateľstva obce. Po náboženskej stránke sú Trstice typickou rímskokatolíckou obcou. V obci sa nachádza materská a základná škola, pošta, knižnica, lekáreň, zdravotné stredisko, banka, predajňa potravín. V obci sa nachádza viacero kultúrno-historických pamiatok, za zmienku stojí Trojičný stĺp z roku 1825. Rímskokatolícky kostol z roku 1908. Kúria z pol. 19. stor. . Konfliktné skupiny počas obhliadky neboli zaznamenané. V posudzovanej lokalite je dopyt po nehnuteľnostiach nižší v porovnaní s ponukou. Nehnuteľnosť nie je negatívne ovplyvňovaná žiadnou prevádzkou. Opotrebenie je primerané veku.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

Na základe výpisu z listu vlastníctva na nehnuteľnosť viazne záložné právo a exekučné záložné právo.

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 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. Prítom 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 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. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti je použitá v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb spracované Žilinskou univerzitou v Žiline - Ústavom súdneho inžinierstva v spolupráci so Slovenskou sporiteľňou - 2. vydanie. Žilina marec 2001 priemerný koeficient predajnosti v SR pre obce a bytové budovy je v rozmedzí 0,2 - 0,3. Koeficient je upravený vzhľadom na vybavenie, polohy a stavu a vzhľadom na údržbu a vek. Pre určenie uvedenej hodnoty sú uvažované hodnoty uverejnené na stránke NBS. Pre ohodnocovanú nehnuteľnosť v obci Trstice volím priemerný koeficient polohovej diferenciacie 0,25.

Trh s nehnuteľnosťami - dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší. Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce - časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk. Súčasný technický stav nehnuteľností - nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti - objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod. Príslušenstvo nehnuteľnosti - znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť. Typ nehnuteľnosti - nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti - dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %. Skladba obyvateľstva v mieste stavby - priemerná hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - orientácia hlavných miestností k SZ - SV. Konfigurácia terénu - rovinatý pozemok o sklone do 5%. Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby - elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa. Doprava v okolí nehnuteľnosti - autobus. Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) - obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby - les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby - bežný hluk a prašnosť od dopravy. Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. - bez zmeny. Možnosti ďalšieho rozšírenia - rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností - nehnuteľnosti bez výnosu. Názor znalca - problematická nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,025	13	0,33
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,500	30	15,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,138	8	1,10
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	0,500	7	3,50
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	V.	0,025	6	0,15
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť				

6	Typ nehnuteľnosti	IV.	0,138	10	1,38
	nehodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,500	9	4,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,500	6	3,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	IV.	0,138	5	0,69
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,750	6	4,50
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,138	7	0,97
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,250	10	2,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,138	8	1,10
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,500	9	4,50
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,138	7	0,97
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,025	4	0,10
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,138	20	2,76
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	52,54

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 52,54 / 180$	0,292
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 63\,477,82 \text{ €} * 0,292$	18 535,52 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Parcely registra "C"****POPIS**

Pozemky zapísané pod parc.č. 492 o výmere 226 m² evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 481 evidovanej na pozemku parcelné číslo 492.

Pozemky zapísané pod parc.č. 493/1 o výmere 382 m² evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je dvor.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
492	zastavaná plocha a nádvorie	226,00	1/1	226,00
493/1	zastavaná plocha a nádvorie	382,00	1/1	382,00
Spolu výmera				608,00

Obec:

Trstice

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým	0,90

	vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	2,5272
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,5272$	8,39 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 492	$226,00 \text{ m}^2 * 8,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 896,14
parcelsa č. 493/1	$382,00 \text{ m}^2 * 8,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 204,98
Spolu		5 101,12

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 1249 katastrálne územie Trstice, obec Trstice, okres Galanta:

- Rodinný dom súpisné číslo 481 postavený na parcele číslo 492
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 492 o výmere 226 m², parc.č. 493/1 o výmere 382 m² a parc.č. 494 o výmere 426 m²,

za účelom výkonu záložného práva

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 481	17 870,68
Predné oplotenie	99,26
Kopaná studňa	75,51
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	71,83
Vodomerná šachta	57,18
Prípojka kanalizácie	256,58
Prípojka plynu	17,15
Prípojka el. energie	5,20
Spevnené plochy	82,12
Spolu za Vonkajšie úpravy	490,06
Spolu stavby	18 535,52
Pozemky	
Parcely registra "C" - parc. č. 492 (226 m ²)	1 896,14
Parcely registra "C" - parc. č. 493/1 (382 m ²)	3 204,98
Spolu pozemky (608,00 m²)	5 101,12
Všeobecná hodnota celkom	23 636,64
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	23 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťtritisícšesťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnosti

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnosti

Práva spojené s nehnuteľnosťou

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené žiadne práva spojené s nehnuteľnosťou

Predkupné právo

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

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnosti viazne ľarcha:

- Z 6117/2016-auctio, s.r.o. /IČO:36 765 121/-Zmluva o postúpení pohľadávok z 3.10.2016 Záložného práva zriadeného v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155, so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava i podľa V 4265/06 z 12.12.2006 -v.z.490/2016
- Z 6229/2020-EÚTrnava, Mgr. Čerešňa 343EX 504/20 z 8.10.2020-zmena súdneho exekútora-JUDr. Krutý č.EX 16543/13 z 19.2.2016-exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného EOS KSI Slovensko s.r.o. /IČI:35724503/-v.z.74/2016-v.z.566/2020
- Z 1124/2022-EÚ Bratislava, Mgr. Cipár-18EX 545/21-23 z 24.2.2022-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného EX CREDIT a.s. /IČO:36572586/-v.z.84/2022

Iné Riziká:

Pri miestnej obhliadke a po preštudovaní majetkoprávnej dokumentácie neboli zistené riziká, ktoré by mali podstatný vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľností. V okolí sa nenachádzajú žiadne zdroje znečistenia ovzdušia. Pri spracovaní znaleckého posudku bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územno - plánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemku. Ďalej boli zohľadnené a využité v čase ohodnotenia znalcovi dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dodatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov sa tak všeobecná hodnota nehnuteľností stane neplatnou. Objednávateľ znalcovi uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali ďalší vplyv na spracovaný znalecký posudok. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov a miestneho zisťovania sprístupnených priestorov v čase obhliadky. V prípade zistenia nových skutočností môže byť vyhotovený doplnok k znaleckému posudku, ktorý bude odzrkadľovať nový skutkový stav nehnuteľnosti.

V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku.

V Šali, dňa 16.06.2022



Ing. Igor Klačko

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 1249 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Trstice, obec Trstice, okres Galanta
3. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál pre katastrálne územie Trstice, obec Trstice, okres Galanta
4. Potvrdenie o veku stavby
5. Pôdorysná schéma domu
6. Fotodokumentácia



Ing. Igor Klačko
Nešporova 1015/18
927 01 Šaľa
V Nitre, 12. mája 2022

Vec: Objednávka znaleckého posudku (LV 1249, k.ú. Trstice)

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 Trstice, katastrálne územie Trstice, zapísanej na:

> liste vlastníctva číslo 1249 ako:

- rodinný dom (popis stavby: Rodinný dom) so súpisným číslom 481, na parcele registra „C“ číslo 492,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 492, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 226 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 493/1, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 382 m²,
- v podieli: 1/1

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

• **Zadávateľ:**
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 Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej).
 2. zistiť prípadné závady (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 znaica splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

• **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:**

Dížník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne : **02.06.2022 o 10.00 hodine** a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že **dížník 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 10.06.2022

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ Znalecký posudok v 5 vyhotoveniach (zaslať na adresu Radlinského 2, 949 01 Nitra)
- ✓ Znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a jeho zaslanie na emailovú adresu: office@1konsolidacna.sk
- ✓ Foto dokumentáciu na CD a jej zaslanie na vyššie uvedenú emailovú adresu
- ✓ Vyúčtovanie znaleckého

S úctou,

KONSOLIDAČNÁ
spol. s r.o.
Radlinského 2, 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. Radlinského 2, 949 01 Nitra.
IČO 43 987 397 DIČ 2022793267 Okr. súd v NR Oddiel: Sro. Vložka číslo 21675/N

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

Okres : 202 Galanta
 Obec : 504106 Trstice
 Katastrálne územie : 865524 Trstice

Dátum vyhotovenia : 16.6.2022
 Čas vyhotovenia : 15:27:46
 Údaje platné k : 15.6.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1249

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
492	226	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 481 evidovanej na pozemku parcelné číslo 492							
Iné údaje: Bez zápisu							
493/1	382	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
494	426	Záhada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

1 z 3

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
481	492	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	493/3	20	Hospodárska budova		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 493/3 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 167.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
4	Vaculová Renáta r. Chrapáňová, 481, Trstice, PSČ 925 42, SK, Dátum narodenia: 05.04.1987	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 1813/06 z 1.6.2006 v.z.131/2006 Sobášny list v.z.280/2006	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

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

Nájomca

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

2 z 3

Iná oprávnená osoba

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

Titul nadobudnutia – nepriradené

IZ 6117/2016-auctio, s.r.o. Kmeťkova 30, 949 01 Nitra-Návrh na zápis zmeny záložného veriteľa-v.z.490/2016

Iné údaje - nepriradené

Geom.pl. 29/99,LV 167 na pozemok.

Poznámky - nepriradené

P2 490/2016-oznámenie o začatí výkonu záložného práva zriadeného pod V 4265/06 -navrhovateľ auctio, s.r.o. /IČO:36765121/, Kmeťkova 30, 949 01 Nitra-v.z.489/2016 P2 135/2013-Všeobecná úverová banka a.s., Bratislava, Mlynské nivy 1, /IČO:31320155/-Oznámenie č.130174 o začatí výkonu záložného práva-v.z.314/2013

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Z 6117/2016-auctio, s.r.o. /IČO:36 765 121/-Zmluva o postúpení pohľadávok z 3.10.2016 - Záložného práva zriadeného v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155, so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava i podľa V 4 265/06 z 12.12.2006 -v.z.490/2016
Vlastník poradové číslo 4	Z 6229/2020-EÚ Trnava, Mgr. Čerešňa 343EX 504/20 z 8.10.2020-zmena súdneho exekútora- JUDr. Krutý č.EX 16543/13 z 19.2.2016-exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného EOS KSI Slovensko s.r.o. /IČ:35724503/-v.z.74/2016-v.z.566/2020
Vlastník poradové číslo 4	Z 1124/2022-EÚ Bratislava, Mgr. Cipár-18EX 545/21-23 z 24.2.2022-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného EX CREDIT a.s. /IČO:36572586/-v.z.84/2022

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Galanta	Obec Trstice	Katastrálne územie Trstice
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 493/1			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		Bez autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia	16.6.2022 15:28:19		
Údaje platné k	15.6.2022 18:00:00		Strana 1 z 1
Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky			

PSČ: 925 42

OBECNÝ ÚRAD TRSTICE

TEL: 031/77 82 232

FAX: 031/77 82 271

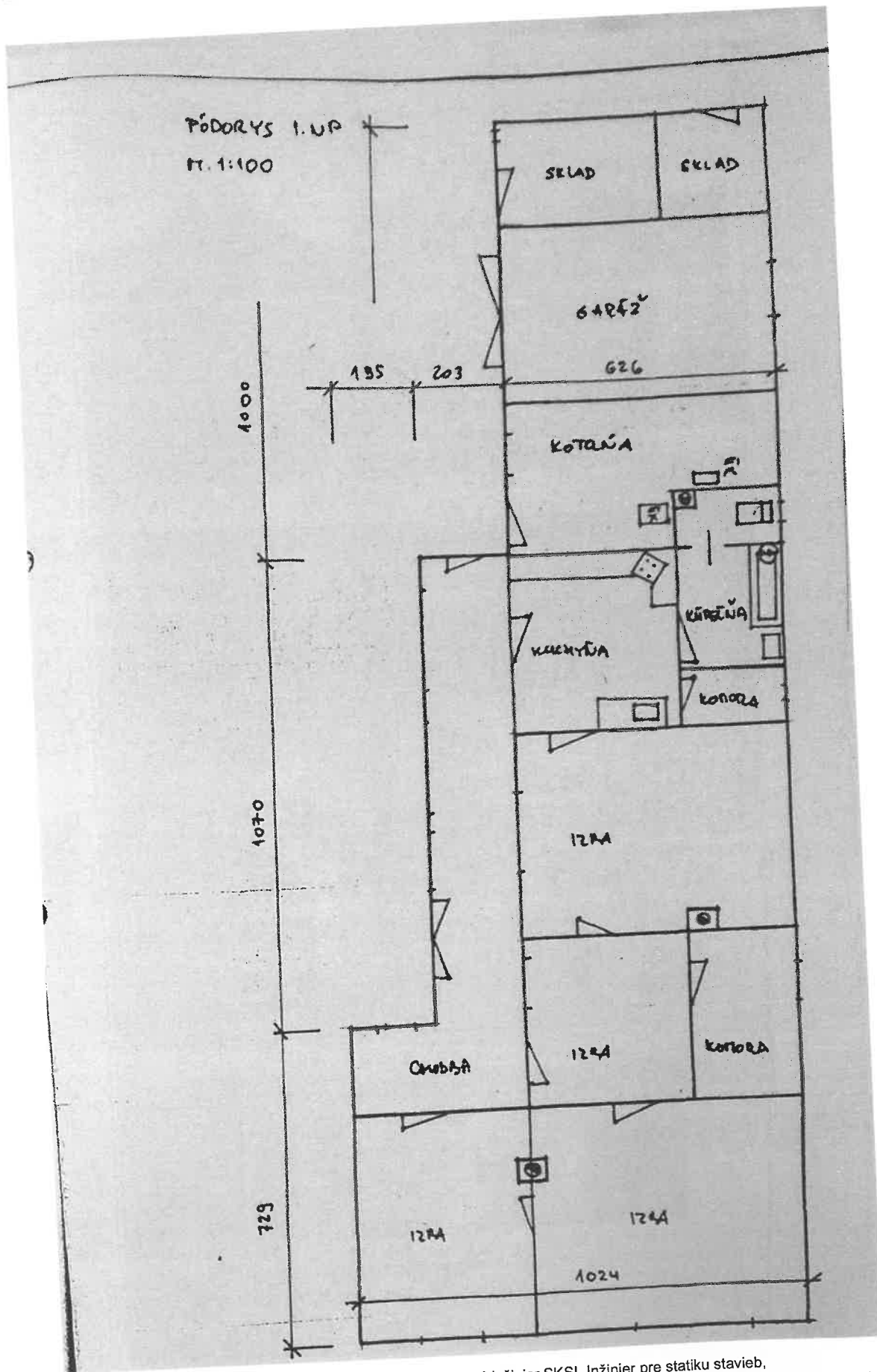
Č. 8 15/2006

V Trsticiach, dňa 25.09.2006

Úradné potvrdenie

Obecný úrad v Trsticiach týmto potvrdzuje, že rodinný dom s.č.481, na pozemku parc.č.492 v katastrálnom území Trstice v obci Trstice bol postavený v roku 1958. Vlastníkom je Vaculová Renáta, rod.Chrapáňová, r.č.87.54.05/6520, trvale bytom Trstice č.481. Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť vlastníka.

OBECNÝ ÚRAD
TRSTICE
okres Galanta



Fotodokumentácia z obhliadky



Fotodokumentácia z obhliadky



Fotodokumentácia z obhliadky



Fotodokumentácia z obhliadky



Fotodokumentácia z obhliadky



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie statika stavieb a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 914410

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 88 / 2022.

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

