

Meno, adresa znalca:
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 65/2024

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

Číslo objednávky: 65/2024, zo dňa 28.05.2024.

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.167 na parc.č.3063/10, vedľajšej stavby súp.č.1167 na parc.č.3063/67, vrátane príslušenstva, pozemkov parc. č. 3063/10, 3063/11, 3063/67, 3063/68, katastrálne územie Baloň, obec Baloň, okres Dunajská Streda, ako podklad dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

Počet strán (z toho príloh) : (9)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca : Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.167 na parc.č.3063/10, vedľajšej stavby súp.č.1167 na parc.č.3063/67, vrátane príslušenstva, pozemkov parc. č. 3063/10, 3063/11, 3063/67, 3063/68, katastrálne územie Baloň, obec Baloň, okres Dunajská Streda .

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 28.05.2024

**1.3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno -
- technického stavu) :** 10.06.2024.

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 10.06.2024.

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka č.65/2024 zo dňa 28.05.2024

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.216, zo dňa 09.06.2024, katastrálne územie Baloň, obec Baloň, okres Dunajská Streda .

Informatívna kópia z mapy, zo dňa 09.06.2024, katastrálne územie Baloň, obec Baloň, okres Dunajská Streda .

Geometrický plán č.48/2023 zo dňa 12.05.2023 na zameranie stavieb p.č.3063/10, 3063/67.

Oznámenie OcUBa 107/2024-001 zo dňa 09.04.2024 o veku stavieb.

Znalecký posudok č.38/2024- len písomná forma s prílohami bez fotodokumentácie (znalec Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou)- použité podklady pre vypracovanie znaleckého posudku.

1.5.2 Obstarané znalcom :

Fotodokumentácia dostupného súčasného stavu

1.6 Použitý právny predpis :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrt'rok 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Použité predpisy :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..

- 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. 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 v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, 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
- STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017, 282/2018 Z.z..

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II.štvrt'rok 2024 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

- nie sú.

1.9 Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť :

Podklad pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.a/ Výber použitej metódy :

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb ", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. V čase obhliadky bola nehnuteľnosť užívaná vlastníckmi. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalca k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy č.1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 2.Q 2024. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

1.b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa výpisu z listu vlastníctva č.216 zo dňa 09.06.2024, okres Dunajská Streda, obec Baloň, katastrálne územie Baloň, vytvorený cez katastrálny portál.

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcelné číslo 3063/10; Výmera 90 m²; Druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria;
- Parcelné číslo 3063/11 Výmera 478 m²; Druh pozemku Záhrada
- Parcelné číslo 3063/67; Výmera 66 m²; Druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria;
- Parcelné číslo 3063/68; Výmera 338 m²; Druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria;

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

- Súpisné číslo 167 na parcele číslo 3063/10, druh stavby 10, popis stavby rodinný dom
- Súpisné číslo 1167 na parcele číslo 3063/67, druh stavby 20, vedľajšia stavba

Legenda:

Druh stavby:

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

B. Vlastníci:

1 Balogh Szabolcs r. Balogh, 941 41 Bešeňov č.347, SR

Dátum narodenia: 31.01.1990

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

V 267/15 záložná zmluva vklad povolený zo dňa 09.02.2015- 75/15

V 268/15 Kúpna zmluva vklad povolený zo dňa 09.02.2015- 76/15

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31 575 951, Hodžova 11, 010 11 Žilina formou dobrovoľnej dražby, P-39/2024- č.z.3/2024.

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.100585587/2024 zo dňa 13.02.2024 v prospech Daňového úradu Trnava- zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-103/2024- č.z.14/2024.

C. Ťarchy:

- 1 Záložné právo v prospech: Sberbank Slovensko, a.s., so sídlom Vysoká 9, 810 00 Bratislava, IČO: 17 321 123 ,

V 267/15 na KKN parc.č.3063/10,3063/11,3063/67,3063/68,rodinný dom so s.č.167 na p.č.3063/10 ,vedľajšia stavba so s.č.1167 na p.č.3063/67 - 75/15

1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Prvá stavebná sporiteľňa,a.s., Bajkalská 30, Bratislava-Ružinov . IČO:31335004 na základe exekučného príkazu č.272EX 461/2023 zo dňa 14.11.2023, Exekútorický úrad Nitra, JUDr. Miroslav Šupa, Z-7864/2023- č.z.126/2023

1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100585587/2024 zo dňa 13.02.2024 v prospech Daňového úradu Trnava, nadobudlo právoplatnosť dňa 20.03.2024 , Z 1191/2024 - č.z.32/2024

1.c/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.06.2024, za účasti znalca a zástupcu objednávateľa. Nehnutelnosť nebola prístupná znalcovi. Zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva) a v dohodnutom termíne 10.06.2024 o 9:30 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Fotodokumentácia súčasného stavu dostupných nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 10.06.2024.

1.d/ Technická dokumentácia :

Zadávateľom znaleckého posudku bol dodaný ZP č.38/2024 - jeho písomná časť s prílohami.

1.e/ Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutočným stavom :

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 10.06.2024, ako aj následné porovnanie predloženej právnej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní boli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom, potrebný je zápis pozemkov do listu vlastníctva v zmysle predloženého geometrického plánu (viď.prílohovú časť).

1.f/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

Rodinný dom súp.č 167 na parc. č. 3063/10 v k.ú. Baloň s príslušenstvom

Vedľajšia budova súp.č. 1167 na parc.č. 3063/67615/4 v k.ú. Baloň s príslušenstvom

Vonkajšie úpravy v k.ú.Baloň

Pozemky parc. č. 3063/10, 3063/11, 3063/67, 3063/68 v k.ú. Baloň

1.g/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :

- nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.167 na p.č.3063/10

POPIS STAVBY

POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka predmetu ohodnotenia, preberám do značnej miery popis nehnuteľnosti zo ZP 38/2024 Ing.Lucia Magulová.

Nakoľko mi nebol ohodnocovaný rodinný dom sprístupnený k obhliadke, predpokladám, že interiér rodinného domu pozostáva zo štandardných prvkov a materiálov a vybavenie a zariadenie predmetu sú taktiež uvažované ako štandardné v počte obvyklom pre porovnateľné stavby. Predmetom ohodnotenia je murovaný rodinný dom s jedným nadzemným podlažím a neobytným podkrovím. Rodinný dom je podľa potvrdenia obce napojený na verejný vodovod a plynovod, počas obhliadky bolo evidentné, že je napojený aj na elektrickú NN sieť.

Dispozičné riešenie:

Nie je známe.

Konštrukčné riešenie:

Z obhliadky z exteriéru je zrejmé, že povrchovú úpravu vonkajších stien tvorí brizolitová omietka. Strecha domu je valbová s krytinou z azbestocementových šablón. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Okná sú plastové.

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	1950	135,00	135	120/135=0,889

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.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvodky, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
15	Obklady fasád	
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	165
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	

	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
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
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7605

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	985

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7605 + 985 * 0,889)/30,1260$	281,51

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1950	74	26	100	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$281,51 \text{ €/m}^2 * 135,00 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	135 641,44
Technická hodnota	26,00% z 135 641,44	35 266,77

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Vedľajšia stavba s.č.1167 na parc.č.3063/67****POPIS STAVBY****POPIS STAVBY**

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka predmetu ohodnotenia, preberám podklady zo ZP 38/2024 Ing. Lucia Magulová.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1955	50,00	50	$18/50=0,360$

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	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	

	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4925

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4925 + 0 * 0,360)/30,1260$	163,48

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1955	69	11	80	86,25	13,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$163,48 \text{ €/m}^2 * 50,00 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	29 174,23
Technická hodnota	$13,75\% \text{ z } 29 174,23$	4 011,46

2.2.2 Plot uličný

Oplotenie nehnuteľnosti z prednej strany od ulice je vyhotovené na betónových základoch s podmurovkou. Stĺpy oplotenia sú murované, výplň je ozdobnej tyčoviny. Súčasťou oplotenia je vstupná brána (dvojkridlová) a vstupná bránka v ocelovom ráme -kovová. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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	16,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: murovaná z tehly alebo tvárnic	16,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	20,00m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 16,00 m
Pohľadová plocha výplne: 16,00*1,25 = 20,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Plot uličný	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,00m * 65,40 €/m + 20,00m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,757 * 0,95$	6 115,52
Technická hodnota	32,00 % z 6 115,52 €	1 956,97

2.2.3 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z verejného vodovodu, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády 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: 7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	1 476,31
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 1\,476,31 \text{ €}$	472,42

2.2.4 Spevnené plochy pri bráne

Prístup pre vjazd vozidiel, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,00*6,00+2,00*12,00 = 42 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 pri bráne	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$42 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,757 * 0,95$	1 293,67

Technická hodnota 32,00 % z 1 293,67 €

413,97

2.2.5 Prípojka plynu

Napojenie na plynovod, životnosť 50 rokov.

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: 7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	352,52
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 352,52 \text{ €}$	112,81

2.2.6 Prípojka NN

Vzdušná jednokáblková, životnosť 50 rokov.

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 10,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
 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 NN	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,757 * 0,95$	343,71
Technická hodnota	32,00 % z 343,71 €	109,99

2.2.7 Vodomerná šachta

Osadená v predzáhradke, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,20 * 1,20 * 1,40 = 2,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
 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	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,02 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,757 * 0,95$	1 833,21
Technická hodnota	32,00 % z 1 833,21 €	586,63

2.2.8 Spevnené plochy chodník pri dome

Chodník pri dome, životnosť 50 rokov.

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $9,00*1,00+6,00*1,00 = 15 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 chodník pri dome	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,757 * 0,95$	390,82
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 390,82 \text{ €}$	125,06

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.167 na p.č.3063/10	135 641,44	35 266,77
Vedľajšia stavba s.č.1167 na parc.č.3063/67	29 174,23	4 011,46
Plot uličný	6 115,52	1 956,97
Vodovodná prípojka	1 476,31	472,42
Spevnené plochy pri bráne	1 293,67	413,97
Prípojka plynu	352,52	112,81
Prípojka NN	343,71	109,99
Vodomerná šachta	1 833,21	586,63
Spevnené plochy chodník pri dome	390,82	125,06
Celkom:	176 621,43	43 056,08

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

b) Analýza využitia nehnuteľností

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

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

3.1.1.1.a/ Analýza polohy nehnuteľnosti :

RD sa nachádza v obci Baloň okres Dunajská Streda. Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii, možnosť napojenia na IS - električka, voda, plyn, odkanalizovanie do žumpy. Podľa posledného sčítania v roku 2023 má 737 obyvateľov. Dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší. Technický stav nehnuteľností je posudzovaný ako nehnuteľnosť, ktorá vyžaduje bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v okolí sú objekty pre bývanie. Príslušenstvo nehnuteľnosti má vplyv na cenu nehnuteľnosti. Pracovné možnosti obyvateľstva do 5 % nezamestnanosť. V okolí nehnuteľnosti sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva. Terén v okolí nehnuteľnosti - rovinný. Inžinierske siete v blízkosti stavby sú elektrická prípojka, vodovodná prípojka, plynová prípojka, odkanalizovanie do žumpy. Doprava v okolí nehnuteľnosti je medzimestská, a osobná doprava. V danej lokalite je bežný hluk a prašnosť od dopravy. Nehnuteľnosť považujem za dobrú nehnuteľnosť.

3.1.1.1.b/ Analýza využitia nehnuteľností :

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

3.1.1.1.c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sú zaťažené t'archami.1 Záložné právo v prospech: Sberbank Slovensko, a.s., so sídlom Vysoká 9, 810 00 Bratislava, IČO: 17 321 123 ,

V 267/15 na KKN parc.č.3063/10,3063/11,3063/67,3063/68,rodinný dom so s.č.167 na p.č.3063/10 ,vedľajšia stavba so s.č.1167 na p.č.3063/67 - 75/15

1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava-Ružinov . IČO:31335004 na základe exekučného príkazu č.272EX 461/2023 zo dňa 14.11.2023, Exekútorický úrad Nitra, JUDr. Miroslav Šupa, Z-7864/2023- č.z.126/2023

1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100585587/2024 zo dňa 13.02.2024 v prospech Daňového úradu Trnava, nadobudlo právoplatnosť dňa 20.03.2024 , Z 1191/2024 - č.z.32/2024

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb ", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je nižší porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie (predajnosti) vo výške 0,80.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
-------	-------------------	--------	------------------	------------------------	--

1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,600	13	20,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,600	30	48,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	8	12,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	7	16,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,600	6	9,60
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,600	10	16,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	9	21,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	2,400	6	14,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,400	6	14,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,440	7	3,08
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,440	10	4,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,440	8	3,52
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	9	14,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,800	8	6,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,440	7	3,08
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,080	4	0,32
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,800	20	16,00
Spolu				180	235,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 235,2 / 180$	1,307

Všeobecná hodnota

 $V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 43\,056,08 \text{ €} * 1,307$ **56 274,30 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Baloň

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3063/10	zastavaná plocha a nádvorie	135,00	1/1	135,00
3063/11	záhrada	478,00	1/1	478,00
3063/67	zastavaná plocha a nádvorie	50,00	1/1	50,00
3063/68	zastavaná plocha a nádvorie	305,00	1/1	305,00
Spolu výmera				968,00

Obec:

Baloň

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 75,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ (Dunajská Streda)} = 7,47 \text{ €/m}^2$

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	1,00
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	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,80 * 1,00$	2,8747
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,47 \text{ €/m}^2 * 2,8747$	21,47 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 3063/10	135,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1	2 898,45
parcels č. 3063/11	478,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1	10 262,66
parcels č. 3063/67	50,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1	1 073,50
parcels č. 3063/68	305,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1	6 548,35
Spolu		20 782,96

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať. Nehnuteľnosti sú zaťažené ťarchami.

1 Záložné právo v prospech: Sberbank Slovensko, a.s., so sídlom Vysoká 9, 810 00 Bratislava, IČO: 17 321 123, V 267/15 na CKN parc.č.3063/10,3063/11,3063/67,3063/68,rodinný dom so s.č.167 na p.č.3063/10,vedľajšia stavba so s.č.1167 na p.č.3063/67 - 75/15

1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava-Ružinov. IČO:31335004 na základe exekučného príkazu č.272EX 461/2023 zo dňa 14.11.2023, Exekútorický úrad Nitra, JUDr. Miroslav Šupa, Z-7864/2023- č.z.126/2023

1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100585587/2024 zo dňa 13.02.2024 v prospech Daňového úradu Trnava, nadobudlo právoplatnosť dňa 20.03.2024, Z 1191/2024 - č.z.32/2024

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.167 na p.č.3063/10	46 093,67
Vedľajšia stavba s.č.1167 na parc.č.3063/67	5 242,98
Plot uličný	2 557,76
Vodovodná prípojka	617,45
Spevnené plochy pri bráne	541,06
Prípojka plynu	147,44
Prípojka NN	143,76
Vodomerná šachta	766,73
Spevnené plochy chodník pri dome	163,45
Pozemky	
Baloň - parc. č. 3063/10 (135 m ²)	2 898,45
Baloň - parc. č. 3063/11 (478 m ²)	10 262,66
Baloň - parc. č. 3063/67 (50 m ²)	1 073,50
Baloň - parc. č. 3063/68 (305 m ²)	6 548,35
Všeobecná hodnota celkom	77 057,26
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	77 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatsedemtisícsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Je zradené záložné právo V-2459/14 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, úver č.: 5057816222 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na pozemky parc.č.530/4, parc.č.530/5, parc.č.530/6, parc.č.530/7, parc.č.530/8 a na stavbu so súpisným číslom 316 na parc.č.530/4, parc.č.530/7

V Komárne, dňa 24.06.2024

Ing. Oto PISOŇ

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 09.05.2016
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.673, zo dňa 07.06.2016, pre katastrálne územie Moča, obec
Moča, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
3. Informatívna kópia z mapy, na parcelu 530/4, zo dňa 07.06.2016, pre katastrálne územie Zlatná na Ostrove, obec
Zlatná na Ostrove, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
4. Scan geometrického plánu na zameranie rod. domu p.č.530/4, p.č.530/7; vyhotovený Geodetconsult, s.r.o.,
Hurbanovo; číslo plánu 77/2010
5. Scan potvrdenia o veku stavby, vydané Obcou Moča, č.p.121/2009 zo dňa 15.05.2009
6. Situácia M 1: 200
7. Pôdorys 1.NP rodinného domu M 1: 100
8. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912281.
Znalecký posudok je v denníka zapísaný pod číslom 107/2016.

Ing. Imrich Mészáros