

Znalec: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince, 0915 782 387, 0948 161 064,
peter.villant@gmail.com, www.znalec.cc

Zadávateľ: MBtrend, s.r.o., Tomášikova 16550/3, 821 01 Bratislava (pre účely dobrovoľnej dražby
realizovanej spoločnosťou Platíť sa oplatí, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava)

Číslo spisu (objednávky): 45/2019
EP: 192000153

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 45/2019

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - rodinný dom súpisné číslo 96, postavený na pozemku parcela č. 738/5, hospodárska budova súpisné číslo 122 postavená na pozemku parcela č. 72/4 a pozemky parcely č. 72/1, 72/4, 738/3, 738/5 k. ú. Turá, obec Turá, okres Levice, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho prílloh): 31 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - rodinný dom súpisné číslo 96, postavený na pozemku parcela č. 738/5, hospodárska budova súpisné číslo 122 postavená na pozemku parcela č. 72/4 a pozemky parcely č. 72/1, 72/4, 738/3, 738/5 k. ú. Turá, obec Turá, okres Levice, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum vyžiadania posudku:

23.10.2019

4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:

14.11.2019

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka zo dňa 23.10.2019
- Posudok č. 13/2017 - Ing. Peter Villant

5.2. Obstarané znalcom:

- Fotodokumentácia zo dňa 14.11.2019
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 50 zo dňa 16.11.2019
- Informatívna katastrálna mapa zo dňa 16.11.2019

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490//2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004

Z.z.

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Katastrálny portál na internete (www.katasterportal.sk)

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1. Všeobecné údaje:

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

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

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

1.2. Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie pre výpočet všeobecnej hodnoty. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2019.

1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná 14.11.2019 bez účasti majiteľa nehnuteľnosti. **Nehuteľnosť nebola sprístupnená.** Fotodokumentáciu súčasného stavu exteriéru nehnuteľnosti som vykonal tiež dňa 14.11.2019. Zameranie nebolo možné vykonať. Vzhľadom na túto skutočnosť som na vypracovanie tohto znaleckého posudku použil znalecký posudok č.13/2017 mnou vypracovaného.

1.4. Vlastnícke a evidenčné údaje:

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

Okres: Levice

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: TURÁ

Dátum vyhotovenia 16.11.2019

Katastrálne územie: Turá

Čas vyhotovenia: 11:57:23

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 50

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
20/ 1	980	záhrada	4			1
20/ 2	739	zastavaná plocha a nádvorie	18			1
20/ 3	96	zastavaná plocha a nádvorie	15			1
20/ 4	58	zastavaná plocha a nádvorie	16			1
72/ 1	977	záhrada	4			1
72/ 4	99	zastavaná plocha a nádvorie	16			1
738/ 3	425	zastavaná plocha a nádvorie	18			1
738/ 5	175	zastavaná plocha a nádvorie	15			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
32	20/ 3	10	Rodinný dom		1
96	738/ 5	10	rodinný dom		1
122	72/ 4	20	hospodárska budova		1
125	20/ 4	20	Hospodárska budova		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 1 Slosiar Jozef r. Slosiar, Kyjevská 3032/11, Levice, PSČ 934 05, SR 1 / 1
 Dátum narodenia : 13.05.1973

Poznámka P-289/2017 zo dňa 27.2.2017 - oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951 Žilina, formou dobrovoľnej dražby, na pozemky reg. C KN parc.č.: 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 72/1, 72/4, 738/3, 738/5 a stavby: rodinný dom so súp.č.32 na parc.č. 20/3, rodinný dom so súp.č.96 na parc.č. 738/5, hospodárska budova so súp.č.122 na parc.č. 72/4, hospodárska budova so súp.č.125 na parc.č. 20/4. - vz.13/17, vz.51/17.

Titul nadobudnutia V-1453/2014 - kúpna zmluva zo dňa 19.3.2014. - vz.41/14.

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 14.11.2019 18:00

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 V-1307/2014 - záložné právo na úver poskytnutý Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951 Žilina (zmena zá.l.veritefa na základe zmluvy o zlúčení zo dňa 24.5.2017, Z-5774/2017) zo zmluvy zo dňa 19.3.2014, na pozemky registra C KN parc.č. 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 72/1, 72/4, 738/3, 738/5 a stavby: rodinný dom na parc. C KN č. 738/5 súp.č. 96 a hospodárska budova na parc. C KN č. 72/4 so súp. č. 122, rodinný dom na parc. C KN č.20/3 so súp. č. 32 a hospodárska budova na parc. C KN č.20/4 so súp.č. 125.- vz.31/14, vz.51/17.

Iné údaje:

- 1 Zlúčenie LV číslo 47 s LV 50 pri V-1453/2014.-vz.41/14.

Poznámka:

Bez zápisu.

1.5. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené pôvodné stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Stavebno-technický stav nehnuteľnosti nebolo možné porovnať s poskytnutou dokumentáciou. Na nehnuteľnosť sa neviažu žiadne iné ťarchy a iné záväzky znalcovi nie sú známe, okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva. Vzhľadom na túto skutočnosť som na vypracovanie tohto znaleckého posudku použil znalecký posudok č.13/2017 mnou vypracovaného.

1.6. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

- rodinný dom súpisné číslo 96, postavený na pozemku parcela č. 738/5,
 - hospodárska budova súpisné číslo 122 postavená na pozemku parcela č. 72/4,
 - pozemky parcely č. 72/1, 72/4, 738/3, 738/5,
- k. ú. Turá, obec Turá, okres Levice.

1.7. Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- rodinný dom súpisné číslo 32, postavený na pozemku parcela č. 20/3,
 - hospodárska budova súpisné číslo 125 postavená na pozemku parcela č. 20/4 ,
 - pozemky parcely č. 20/1, 20/2, 20/3, 20/4,
- k. ú. Turá, obec Turá, okres Levice.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom s.č.96, k. ú.Turá****POPIS STAVBY**

Rodinný dom s.č. 96 leží na pozemku p.č. 738/5. Pozemok je rovinný a nachádza sa v zastavanom území obce Turá k.ú. Turá. Rodinný dom je dvojpodlažná budova, má jedno nadzemné podlažie s výškovo posunutými úrovňami a druhé nadzemné podlažie v časti pôdorysu. Na 1.NP sa nachádza chodba, garáž, sklad, kotolňa, schodisko, práčovňa, vstup, samostatné wc, kuchyňa, špajza, obývací izba. Na 2.NP je schodisko, chodba, kúpeľňa a tri izby. Dom bol postavený v roku 1982. Základové konštrukcie sú plošné z betónových základových pásov s izoláciou proti zemnej vlhkosti, podmurovka je z betónových tvárnic. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehlového materiálu, deliace konštrukcie sú tiež murované. Strop je železobetónový s rovným podhlľadom. Strecha je plochá s krytinou z natavených asfaltových pásov, v časti je poškodená. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy sú opatrené brizolitom. Schody sú železobetónové doskové s obkladanými stupňami z lešteného mramoru. Na podlahe je cementový poter, keramická dlažba, leštený kameň, drevené parkety. Okná sú drevené s izolačným dvojsklom. Dvere sú plné hladké aj zasklené. Vykurovanie je ústredné teplovodné pomocou radiátorov, zdroj vykurovania je kotol na plyn aj na pevné palivo, v obývacej izbe je krbová vložka. TUV je dodávaná ústredne z elektrického bojlera. Vyhotovený je rozvod

studenej a teplej vody. Kanalizácia je z plastu. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. V kuchyni na 1.NP je kuchynská linka, nerezový drez s pákovou vodovodnou batériou, plynový šporák s elektrickou rúrou, digestor, pri linke je keramický obklad. V samostatnej miestnosti je wc s keramickým umývadlom a pákovou vodovodnou batériou, na podlahe je keramická dlažba a na stene je keramický obklad. V kúpeľni na 2.NP je plechová vaňa s keramickým obkladom a kohútikovou sprchovou vodovodnou batériou, keramické umývadlo s pákovou vodovodnou batériou, samostatná sprcha s kohútikovou sprchovou vodovodnou batériou, splachovacie wc, na podlahe je keramická dlažba a na stene je keramický obklad.

Dom je vo veľmi zlom stavebnotechnickom a vizuálnom stave, údržba je zanedbaná, opravy nevykonané.

Poškodenie stien plesňami, poškodenie obkladov v kúpeľni a wc ,poškodenie vonkajšej fasády nie je opravené a spôsobuje ďalšie znehodnocovanie stavby. Problematická nehnuteľnosť, ťzko umiestniteľná na trhu s nehnuteľnosťami.

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	1982	164,59	164,59	120/164,59=1,000
2. NP	1982	74	74	120/74=2,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.6.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška nad 100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	270
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	Ploché strechy	
	9.3 dvojplášťové	445
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	

	16.1 mramor, pieskovec	250
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom 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 - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7060

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	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) (4 bm)	220
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	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
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1375

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.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
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4235

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (2 ks)	30
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
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	Spolu	315

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7060 + 1375 * 0,729)/30,1260$	267,62
2. NP	$(4235 + 315 * 1,622)/30,1260$	157,54

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1982	37	53	90	41,11	58,89
2. NP	1982	37	53	90	41,11	58,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1982		
Východisková hodnota	$267,62 \text{ €/m}^2 * 164,59 \text{ m}^2 * 2,554 * 0,95$	106 872,63
Technická hodnota	58,89% z 106 872,63	62 937,29
2. NP z roku 1982		
Východisková hodnota	$157,54 \text{ €/m}^2 * 74,00 \text{ m}^2 * 2,554 * 0,95$	28 285,71
Technická hodnota	58,89% z 28 285,71	16 657,45

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	106 872,63	62 937,29
2. nadzemné podlažie	28 285,71	16 657,45
Spolu	135 158,34	79 594,74

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 hospodárska budova s.č. 122 na p.č. 72/4

POPIS STAVBY

Hospodárska budova s.č. 122 leží na p.č. 72/4, bola postavená v roku 1982. Je to jednopodlažná budova, na 1.NP sa nachádzajú sklad, priestor pre uskladnenie dreva a priestor pre chov hospodárskych zvierat. Základové konštrukcie sú tvorené betónovými základovými pásmi. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehlového materiálu. Strecha je sedlová s krytinou z azbestocementových vlnoviek. Vonkajšie povrchy sú opatrené hrubou omietkou. Dvere sú drevené latové. Okná sú drevené jednoduché. Na podlahe je betón. Elektroinštalácia je svetelná.

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	1982	10,05*9,9	99,5	18/99,5=0,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3685

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3685 + 0 * 0,181)/30,1260$	122,32

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1982	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$122,32 \text{ €/m}^2 * 99,50 \text{ m}^2 * 2,554 * 0,95$	29 530,11
Technická hodnota	26,00% z 29 530,11	7 677,83

2.2.2 Plot uličný

Oplotenie pozemku od ulice, je založené na betónových základových pásoch s betónovou podmurovkou. Teleso plotu tvorí oceľová tyčovina s betónovými stĺpkami.

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	19,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	20,90m 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: 19 m
 Pohľadová plocha výplne: $19 * 1,1 = 20,90 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
 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	1982	37	3	40	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 20,90\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,554 * 0,95$	4 138,43
Technická hodnota	7,50 % z 4 138,43 €	310,38

2.2.3 Studňa kopaná

Studňa kopaná hĺbky 5m a priemeru 1000mm.

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
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 [%]
Studňa kopaná	1982	37	63	100	37,00	63,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 2,554 * 0,95$	988,60
Technická hodnota	63,00 % z 988,60 €	622,82

2.2.4 Prípojka elektriny

Prípojka elektriny – zemná, dĺžky 12m.

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.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny	1982	37	3	40	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,554 * 0,95$	430,04

Technická hodnota	7,50 % z 430,04 €	32,25
-------------------	-------------------	-------

2.2.5 Prípojka kanalizácie

Odkanalizovanie objektu do žumpy – dĺžky 4m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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	1982	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,554 * 0,95$	341,53
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 341,53 \text{ €}$	88,80

2.2.6 Prípojka vodovodná

Prípojka z hlavného vodovodného rádu. Materiál potrubia je oceľ priemeru 25mm, vedené v zemi, dĺžky 15m.

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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 vodovodná	1982	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 59,09 €/bm * 2,554 * 0,95	2 150,55
Technická hodnota	26,00 % z 2 150,55 €	559,14

2.2.7 Žumpa

Žumpa je betónová monolitická, objemu 24m³.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 24 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 [%]
Žumpa	1982	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	24 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 2,554 * 0,95	6 281,98
Technická hodnota	26,00 % z 6 281,98 €	1 633,31

2.2.8 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je betónová monolitická, objemu 1,2m³.

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, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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	1982	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 0,95$	740,32
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 740,32 \text{ €}$	192,48

2.2.9 Prípojka plynu

Prípojka plynu, potrubie je oceľ priemeru 25mm, vedené v zemi, dĺžky 8m.

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: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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	1982	37	3	40	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,554 * 0,95$	273,88
Technická hodnota	$7,50 \% \text{ z } 273,88 \text{ €}$	20,54

2.2.10 Terasa s prístreškom**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $9,1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 [%]
Terasa s prístreškom	2005	14	16	30	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 0,95$	2 286,76
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 2 286,76 \text{ €}$	1 219,53

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.96, k. ú.Turá	135 158,34	79 594,74
hospodárska budova s.č. 122 na p.č. 72/4	29 530,11	7 677,83
Plot uličný	4 138,43	310,38
Studňa kopaná	988,60	622,82
Prípojka elektriny	430,04	32,25
Prípojka kanalizácie	341,53	88,80
Prípojka vodovodná	2 150,55	559,14
Žumpa	6 281,98	1 633,31
Vodomerná šachta	740,32	192,48
Prípojka plynu	273,88	20,54
Terasa s prístreškom	2 286,76	1 219,53
Celkom:	182 320,54	91 951,82

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

Pozemky majú rovinný charakter. Sú umiestnené v zastavanom území obce Turá. Na pozemkoch sú vybudované inžinierske siete - rozvody vody, elektriny, plynu. Prístup k pozemkom je z miestnej spevnenej asfaltovej komunikácie. Vzdialenosť do mesta Levice je 16km.

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

Nehuteľnosť nebola sprístupnená. Vzhľadom na túto skutočnosť som na vypracovanie tohto znaleckého posudku použil znalecký posudok č.13/2017 mnou vypracovaného. Na nehnuteľnosti mohli prebehnúť zmeny, ktoré som nemohol preskúmať. Okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva už žiadne iné riziká nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Metóda polohovej diferenciacie spočíva v úprave technickej hodnoty domu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciacie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 16 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciacie v 5 kvalitatívnych triedach. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4.Q 2019 (2,554). Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,045	13	0,59
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,450	30	13,50
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,045	8	0,36
	nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				

6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,900	10	9,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,450	9	4,05
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,350	6	8,10
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,450	5	2,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,450	7	3,15
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,248	7	1,74
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,248	10	2,48
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	8	3,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,900	9	8,10
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,450	7	3,15
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	V.	0,045	20	0,90
	veľmi problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	84,99

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 84,99 / 180$	0,472
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 91\,951,82 \text{ €} * 0,472$	43 401,26 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemky majú rovinatý charakter. Sú umiestnené v zastavanom území obce Turá. Na pozemkoch sú vybudované inžinierske siete - rozvody vody, elektriny, plynu. Prístup k pozemkom je z miestnej spevnenej asfaltovej komunikácie. Vzdialenosť do mesta Levice je 16km.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
72/1	záhrada	977,00	1/1	977,00
72/4	zastavané plochy a nádvoría	99,00	1/1	99,00
738/3	zastavané plochy a nádvoría	425,00	1/1	425,00
738/5	zastavané plochy a nádvoría	175,00	1/1	175,00
Spolu výmera				1 676,00

Obec:

Turá

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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	1,05
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00	1,4373
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 3,32 €/m ² * 1,4373	4,77 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 1 676,00 m ² * 4,77 €/m ²	7 994,52 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 72/1	977,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	4 660,29
parcela č. 72/4	99,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	472,23
parcela č. 738/3	425,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	2 027,25
parcela č. 738/5	175,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	834,75

Spolu		7 994,52
--------------	--	----------

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.96, k. ú.Turá	37 568,72
hospodárska budova s.č. 122 na p.č. 72/4	3 623,94
Plot uličný	146,50
Studňa kopaná	293,97
Prípojka elektriny	15,22
Prípojka kanalizácie	41,91
Prípojka vodovodná	263,91
Žumpa	770,92
Vodomerná šachta	90,85
Prípojka plynu	9,69
Terasa s prístreškom	575,62
Pozemky	
Pozemky k. ú. Turá, LV č. 50 - parc. č. 72/1 (977 m ²)	4 660,29
Pozemky k. ú. Turá, LV č. 50 - parc. č. 72/4 (99 m ²)	472,23
Pozemky k. ú. Turá, LV č. 50 - parc. č. 738/3 (425 m ²)	2 027,25
Pozemky k. ú. Turá, LV č. 50 - parc. č. 738/5 (175 m ²)	834,75
Všeobecná hodnota celkom	51 395,78
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	51 400,00

Slovom: Päťdesiatjedentisícštyristo Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnutelnosť nebola sprístupnená, toto považujem za vysoké riziko, keďže nebolo možné preskúmať stavebnotechnický, vizuálny stav, rovnako aj vybavenosť a údržbu. Iné riziká znalcovi nie sú známe.

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

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

V Dudinciach dňa 25.11.2019

Ing. Peter Villant

IV. PRÍLOHY

- 1. Objednávka znaleckého posudku**
- 2. Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 50 zo dňa 16.11.2019**
- 3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 16.11.2019**
- 4. Pôdorysy**
- 5. Potvrdenie o veku stavby**
- 6. Fotodokumentácia**

platit'
saoplatí

MBtrend, s.r.o.
Tomášikova 16550/3
821 01 Bratislava

Naša značka
PSO247 /16/57A

Vybavuje
Krajčák Martin

Telefónne číslo
02/322 02 724

Bratislava
23.10.2019

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí Okresný úrad Levice, okres Levice, obec Turá, katastrálne územie Turá, evidovaný na liste vlastníctva č. 50 ako:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /
72/1	Zastavané plochy a nádvoría	977
72/4	Zastavané plochy a nádvoría	99
738/3	Zastavané plochy a nádvoría	425
738/5	Zastavané plochy a nádvoría	175

Stavby

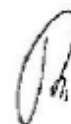
Súpisné číslo	Na parcele	Druh stavby a popis stavby
96	738/5	10 - rodinný dom
122	72/4	20 - hospodárska budova

Vlastníkom predmetu dražby je Slosiar Jozef, rod. Slosiar, nar. 13.05.1973, bytom Kyjevská 3032/11, 934 05 Levice, spoluvlastnícky podiel v 1/1-ine.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**



JUDr. Dominika Bela
na základe poverenia
Platiť sa oplatiť s.r.o.

**dobrovoľné
dražby**

Platiť sa oplatiť s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava – Staré Mesto
Tel.: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: dražby@platitsaoplati.sk, www.platitsaoplati.sk
IČO: 45 684 618, DIČ: 2023085152
Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu BA I, oddiel: Sro, vložka číslo: 66827/B

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

Okres: Levice

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: TURÁ

Dátum vyhotovenia 16.11.2019

Katastrálne územie: Turá

Čas vyhotovenia: 11:57:23

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 50

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
20/ 1	980	záhrada	4	1		
20/ 2	739	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
20/ 3	96	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
20/ 4	58	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
72/ 1	977	záhrada	4	1		
72/ 4	99	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
738/ 3	425	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
738/ 5	175	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
32	20/ 3	10	Rodinný dom		1
96	738/ 5	10	rodinný dom		1
122	72/ 4	20	hospodárska budova		1
125	20/ 4	20	Hospodárska budova		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Slosiar Jozef r. Slosiar, Kyjevská 3032/11, Levice, PSČ 934 05, SR

1 / 1

Dátum narodenia :

13.05.1973

Poznámka

P-289/2017 zo dňa 27.2.2017 - oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951 Žilina, formou dobrovoľnej dražby, na pozemky reg. C KN parc.č.: 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 72/1, 72/4, 738/3, 738/5 a stavby: rodinný dom so súp.č.32 na parc.č. 20/3, rodinný dom so súp.č.96 na parc.č. 738/5, hospodárska budova so súp.č.122 na parc.č. 72/4, hospodárska budova so súp.č.125 na parc.č. 20/4. - vz.13/17, vz.51/17.

Titul nadobudnutia

V-1453/2014 - kúpna zmluva zo dňa 19.3.2014. - vz.41/14.

ČASŤ C: TARCHY

Por.č.:

- 1 V-1307/2014 - záložné právo na úver poskytnutý Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951 Žilina (zmena zál.veritefa na základe zmluvy o zlúčení zo dňa 24.5.2017, Z-5774/2017) zo zmluvy zo dňa 19.3.2014, na pozemky registra C KN parc.č. 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 72/1, 72/4, 738/3, 738/5 a stavby: rodinný dom na parc. C KN č. 738/5 súp.č. 96 a hospodárska budova na parc. C KN č. 72/4 so súp. č. 122, rodinný dom na parc. C KN č.20/3 so súp. č. 32 a hospodárska budova na parc. C KN č.20/4 so súp.č. 125.- vz.31/14, vz.51/17.

Iné údaje:

- 1 Zlúčenie LV číslo 47 s LV 50 pri V-1453/2014.- vz.41/14.

Poznámka:

Bez zápisu.

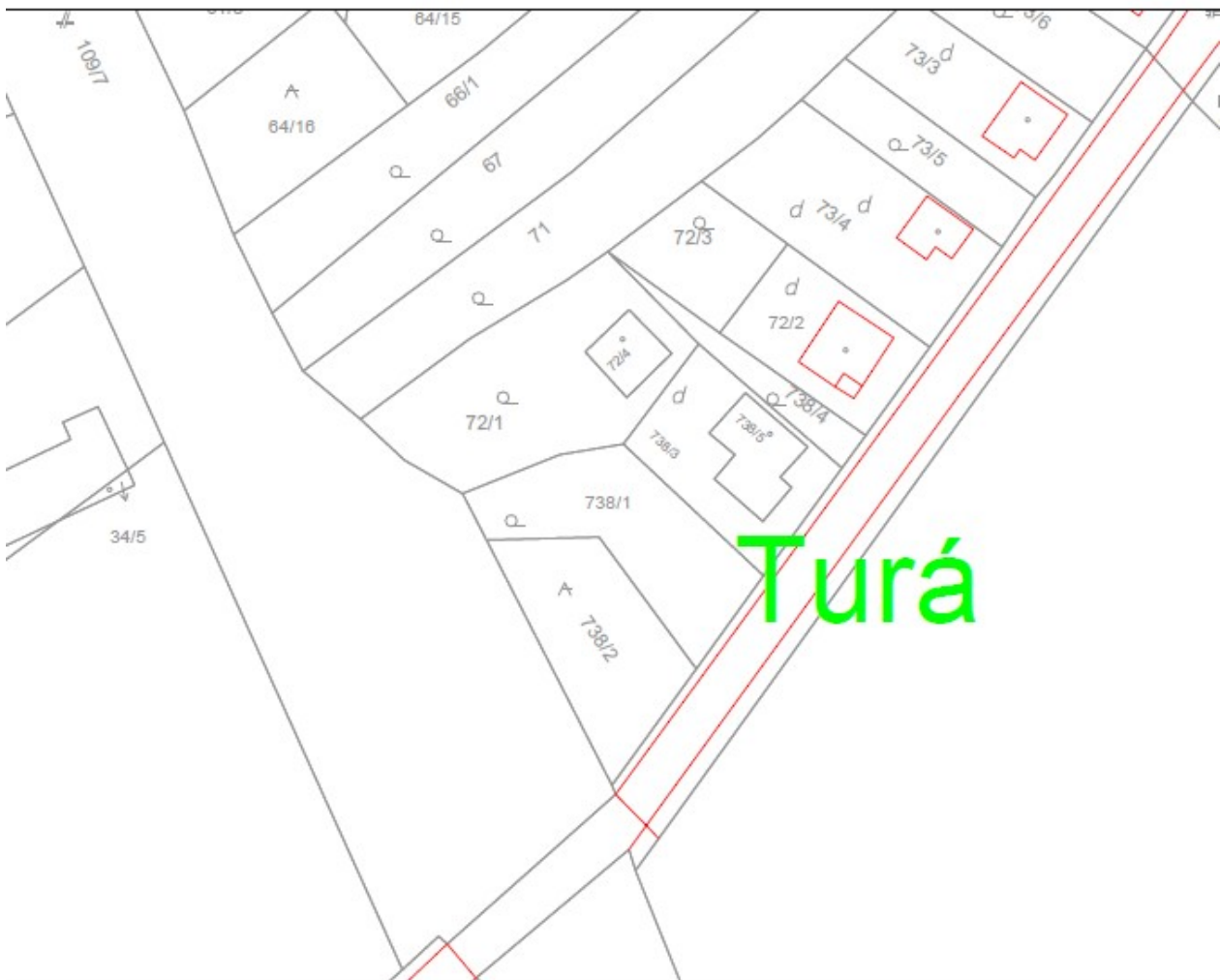
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

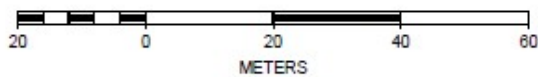
Vytvorené cez katastrálny portál

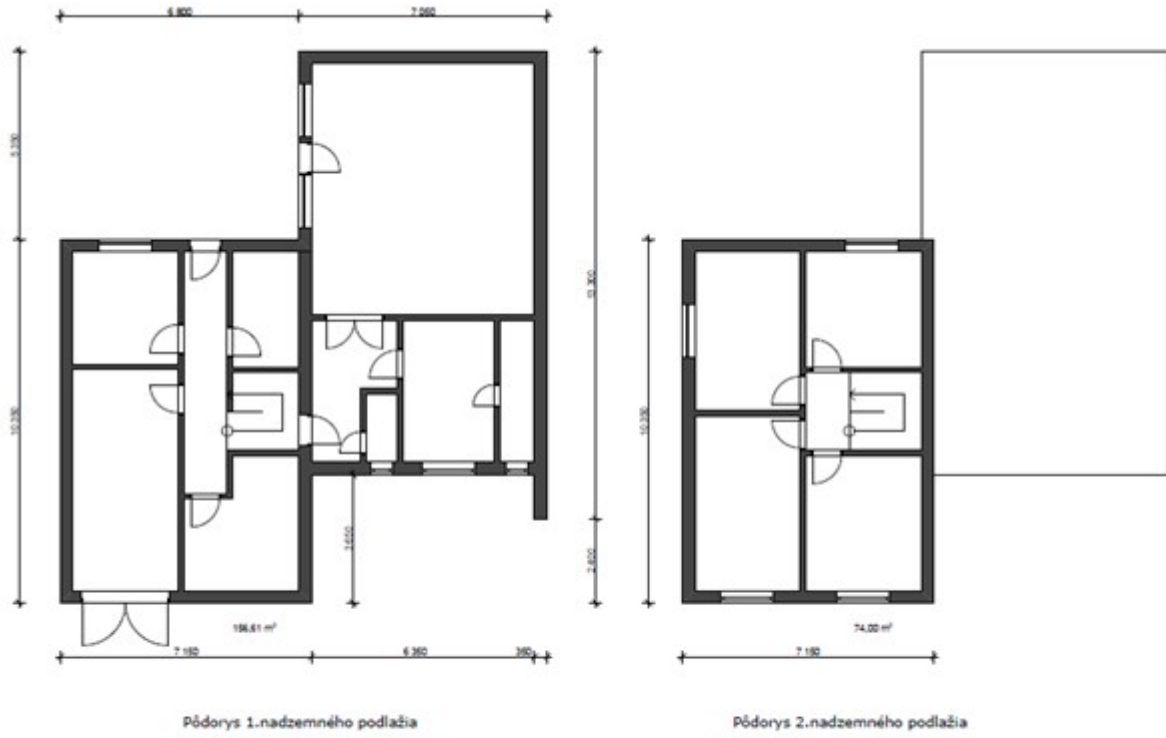
Okres: Levice
Obec: TURÁ
Katastrálne územie: Turá

sobota 16. novembra 2019 12:24

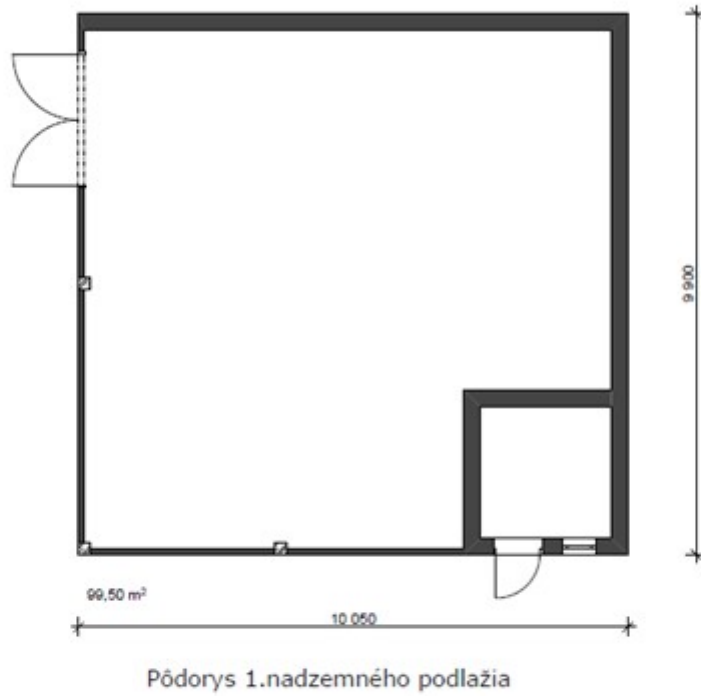


SCALE 1 : 942





Rodinný dom - s.č.96



Hospodárska budova p.č.122

OBEC TURÁ, č. 78, 935 51 Tekovský Hrádok

Váš list č./zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	V Turej
	703/2013	Bogár/ 036 7720910	dňa 12.08.2013

Vec: Potvrdenie

Obec Turá zastúpená Jozefom Bogárom starostom obce týmto potvrdzuje, že rodinný dom so súp.č. 96, na parc.č.738/5 v kat. území obce Turá, na základe dostupných informácií bol postavený v roku 1982.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť vlastníka rodinného domu.

Jozef Bogár
starosta obce







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, evidenčné číslo znalca : 914920. Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 45/2019. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Villant
znalec