

Znalec : Ing. Imrich Mészáros, Dlhá 309/25, 946 03 Kolárovo
tel.: 0905 278 587
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty
nehnuteľností

Evidenčné číslo : 912281

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

Číslo spisu (objednávky) : objednávka č. PSO239/16/52C zo dňa 21.10.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 14/2020

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 881 a s príslušenstvom na pozemku s parc. č. 320/52 a pozemkov s parc. č. 320/19, parc. č. 320/20 a parc. č. 320/52 v kat. ú. Tekovské Lužianky, obec Tekovské Lužany, okres Levice, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 38 (tridsaťosem) - (z toho 11 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 (tri)

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 21.10.2019 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 612 pre kat. ú. Tekovské Lužianky, obec Tekovské Lužany, okres Levice, a to :

- rodinného domu so súp. č. 881 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 320/52
- pozemkov s parc. č. 320/19, parc. č. 320/20 a parc. č. 320/52

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

- účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 21.10.2019

1.3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 12.11.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.03.2020

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1 Dodané zadávateľom:

- Scan potvrdenia Obce Tekovské Lužany zo dňa 26.03.2015, o vydaní stavebného povolenia

1.5.2 Obstarané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 612, zo dňa 20.01.2020, pre kat. ú. Tekovské Lužianky, obec Tekovské Lužany, okres Levice, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia z mapy na pozemok s parc. č. 320/52, zo dňa 20.01.2020, pre kat. ú. Tekovské Lužianky, obec Tekovské Lužany, okres Levice, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavieb, tvoriacich predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 3. Q roku 2019 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov)
- Vyhláška č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

1.7 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 neprimeranou pohádzkou.

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. štvrťrok 2019.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou 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)

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli vznesené

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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. 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 3. Q/2019. 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. 612, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, zo dňa 20.01.2020 pre kat. ú. Tekovské Lužianky, obec Tekovské Lužany, okres Nové Zámky, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje :

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcelné číslo 320/19; Výmera 403 m²; Druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie; Spôsob využ. p. 18; Umiest. pozemku 1; Právny vzťah -; Druh ch.n. -;
- Parcelné číslo 320/20; Výmera 400 m²; Druh pozemku záhrada; Spôsob využ. p. 4; Umiest. pozemku 1; Právny vzťah -; Druh ch.n. -;
- Parcelné číslo 320/52; Výmera 181 m²; Druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie; Spôsob využ. p. 15; Umiest. pozemku 1; Právny vzťah -; Druh ch.n. ;

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina,

ovocie,

okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

- Súpisné číslo 881, na parcele číslo 320/52; Druh stavby 10; Popis stavby rodinný dom; Druh ch.n. -; Umiest. stavby 1;

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Rafaelová Mária r. Lakatošová, Lužianska 881/21, Tekovské Lužany, PSČ 935 41, SR

Dátum narodenia : 28.03.1968

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka

P-634/14 zo dňa 3.6.2014 - Upovedomenie Exekútorského úradu v Leviciach, súdny exekútor JUDr. Alena Szalayová, upovedomuje o začatie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 660/2013, zo dňa 15.5.2014 podľa ustanovenia § 47 zákona NR SR č.233/1995 Z.z. na p.č. 320/19, 320/20, 320/52, sč. 881 - rod. dom na p.č.320/52 vo vlastníctve povinného Mária Rafaelová r. Lakatošová nar. 28.3.1968 v celosti - vz.47/14.

Poznámka	P-192/2015 zo dňa 5.3.2015 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle ust. § 1511 ods.4 Obč. zákonníka v znení neskorších predpisov záložným veriteľom Sberbank Slovensko, a.s. formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z., na pozemky C-KN č. 320/19, 320/20, 320/52, sč. 881 - rod. dom na p.č. 320/52 vo vlastníctve Mária Rafaelová r. Lakatošová nar. 28.3.1968 - vz. 59/2015.
Poznámka	P-569/2017 zo dňa 2.3.2017 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. DD PSO239/16 zo dňa 26.4.2017 dražobníkom Platiť sa oplatí s.r.o. Bratislava, IČO: 45684618, ktorá sa bude konať dňa 31.5.2017, na pozemky reg. CKN parc.č. 320/19, 320/20, 320/52 a na stavbu rodinného domu so sč. 881 na poz. reg. CKN parc.č. 320/52.-vz. 42/2017
Poznámka	P-1104/2017 zo dňa 18.9.2017 - Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. DD PSO239/16 zo dňa 12.9.2017 dražobníkom Platiť sa oplatí s.r.o. Bratislava, IČO: 45684618, ktorá sa bude konať dňa 19.10.2017, na pozemky reg. CKN parc.č. 320/19, 320/20, 320/52 a na stavbu rodinného domu so sč. 881 na poz. reg. CKN parc.č. 320/52.-vz.79/2017.
Poznámka	P-223/2019 zo dňa 15.3.2019 - Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. DD PSO239/16 zo dňa 8.3.2019 dražobníkom: Platiť sa oplatí s.r.o. Bratislava, IČO: 45684618, ktorá sa bude konať dňa 16.4.2019, na pozemky reg. C KN parc.č. 320/19, 320/20, 320/52 a na stavbu rodinného domu so sč. 881 na poz. reg. C KN parc.č. 320/52, vo vlastníctve povinnej Rafaelová Mária r. Lakatošová nar. 28.3.1968 v podiele 1/1.-vz.20/2019.
Poznámka	P-523/2019 zo dňa 27.06.2019 - Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. DD PSO239/16 zo dňa 25.06.2019 dražobníkom: Platiť sa oplatí s.r.o., Bratislava, IČO: 45 684 618, ktorá sa bude konať dňa 30.07.2019 o 10:00 hod., na pozemky reg. C KN parc.č. 320/19, 320/20, 320/52 a na stavbu rodinného domu súp. č. 881 na p.č. 320/52 vo vlastníctve povinnej Rafaelová Mária r. Lakatošová (nar. 28.3.1968) v podiele 1/1. - vz. 44/2019
Titul nadobudnutia	V-922/2014 - kúpna zmluva zo dňa 27.11.2014 - vz.20/14.

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 V-5284/2013 - zmluva o zriadení záložného práva k ÚZ č.708851 zo dňa 27.11.2013 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Žilina, IČO:31 575 951 na pozemky: CKN p.č. 320/19, 320/20, 320/52 a stavbu: rodinný dom s.č. 881 na CKN p.č. 320/52 - vz.100/13, 97/2017.
- 1 Z-4117/2014 zo dňa 7.7.2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Exekútorský úrad Levice, súdny exekútor JUDr. Alena Szalayová, č. EX 660/2013 zo dňa 30.6.2014, podľa § 168 zákona NR SR 233/1995 Z.z., na p.č. 320/19,320/20,320/52, sč. 881 - rod. dom na p.č. 320/52 vo vlastníctve povinného Mária Rafaelová r. Lakatošová nar. 28.3.1968 v podiele 1/1 - vz.75/14.
- 1 Z- 955/2015 zo dňa 11.2.2015 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, č. EX 3611/2014 zo dňa 29.1.2015 podľa § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR 233/1995 Z.z., na parcely registra C-KN 320/19, 320/20, 320/52, stavby: 881 - rod. dom na p.č. 320/52 pre povinného Mária Lakatošová nar. 28.3.1968 vo vlastníctve Rafaelová Mária r. Lakatošová nar. 28.3.1968 v podiele 1/1 - vz. 54/2015.
- 1 Z-3826/2015 zo dňa 17.6.2015 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1112/2015-TN zo dňa 4.6.2015, EÚ Nitra, Mgr. Stanislav Polák - súdny exekútor, podľa § 64, 167, 168 ods.1 písm.b) zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. pre povinného Mária Rafaelová r. Lakatošová (nar. 28.3.1968) na pozemky registra C-KN parc. č. 320/19, 320/20, 320/52 a stavbu rodinný dom súp.č. 881 na p.č.350/52 vo vlastníctve pvinného v podiele 1/1. - vz. 244/15
- 1 Z-2672/2016 zo dňa 2.5.2016 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného Práva na nehnuteľnosť č. EX 5075/16-12MA zo dňa 29.4.2016, EÚ Bratislava, JUDr.Eva Falisová - súdny exekútor, podľa § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z., v prospech oprávneného Dôvera, zdravotná poisťovňa, Bratislava IČO 35942436, na pozemky registra C-KN parc. č. 320/19, 320/20, 320/52 a stavbu rodinný dom súp.č. 881 na p.č.350/52 vo vlastníctve povinného Rafaelová Mária r.Lakatošová nar.28.3.19368 v podiele 1/1,-vz.27/16.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.11.2019, za účasti zástupcu vlastníka a znalca
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 12.11.2019
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 12.11.2019

1.d/ Technická dokumentácia:

Zadávateľom znaleckého posudku nebola dodaná projektová dokumentácia stavby rodinného domu. Skutkový stav hodnotenej nehnuteľnosti vrátane dispozície bol zistený meraním a obhliadkou na tvare miesta a nákras je uvedený v prílohe posudku. Zadávateľ zabezpečil adekvátne doklady o veku stavby.

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

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 12.11.2019, ako aj následné porovnanie predloženej právnej a technickej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní neboli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

Technická dokumentácia nehnuteľností - rodinného domu - objednávateľom nebola predložená; pri stanovení všeobecnej hodnoty stavby rodinného domu so súp. č. 881 budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté prevodom.

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

- rodinný dom so súp. č. 881 na pozemku s parc. č. 320/52 v kat. ú. Tekovské Lužianky
- plot na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky:
 - plot predný
- vonkajšie úpravy na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky:
 - vodovodná prípojka
 - vodomerná šachta
 - kanalizačná prípojka
 - žumpa
 - plynová prípojka
 - spevnené plochy
 - vonkajšie schody
 - elektrická prípojka
- pozemky s parc. č. 320/19, parc. č. 320/20 a parc. č. 320/52 v kat. ú. Tekovské Lužianky

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 so súp. č. 881 na pozemku s parc. č. 320/52 v kat. ú. Tekovské Lužianky

POPIS STAVBY

Budovu so súp. č. 881 na pozemku s parc. č. 320/52 v kat. ú. Tekovské Lužianky, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej skutočného účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako rodinný dom.

Budova rodinného domu sa nachádza na pozemku s parc. č. 320/52 v kat. ú. Tekovské Lužianky, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, v zastavanom území obce, v obytnej okrajovej časti. Jedná sa o samostatne stojacu budovu s jedným nadzemným podlažím, úplným podpievňaním, zabudovaným podkrovím a sedlovou strechou.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Výstavba bola zahájená na základe stavebného povolenia dňa 11.07.1986 - zistené na základe potvrdenia Obce Tekovské Lužany zo dňa 26.03.2015. Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu, ako aj obvyklej doby výstavby rodinných domov. Na základe toho určujem rok zahájenia užívania stavby od roku 1988. Na rodinnom dome bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je tiež zabezpečovaná. Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 100 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Dispozičné riešenie 1. podzemného podlažia - nachádza sa tu kotolňa, špajza, sklady a schodiskový priestor.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY :

Osadenie podlažia je v priemernej hĺbke nad 1,00 m, so zvislou hydroizoláciou. Základy sú vyhotovené betónové monolitické s izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Obvodové murivo podzemného podlažia je murované z tehál CDm 0,35 m, nenosné priečky sú tehlové hrúbky 0,15 m, so hladkou omietkou vápenno-cementovou (len priečky). Strop nad podlažím je monolitický železobetónový, s rovným podhlľadom. Fasádne omietky sú na 2 priečeliach vápenno-cementové hladké a na dvoch priečeliach sú obklady z kamenných dosiek. Schody majú železobetónovú nosnú konštrukciu, s povrchom nástupníc z keramických dlažieb. Výplne okenných sú drevené zdvojené, s dvojvrstvným zasklením. Dvere sú drevené presklené osadené do oceľových zárubní. Podlahy podlažia sú s povrchom z cementového poteru. Elektroinštalácia je svetelná ako i motorická, poisťkové automaty. Kanalizácia je z plastového potrubia. Zdroj vykurovania nebudem uvažovať - nie je napojený ani na plyna ani na vykurovaciu sústavu; tak isto v prípade zdroja teplej vody. Je vyhotovený rozvod zemného plynu.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

1. Nadzemné podlažie

Dispozičné riešenie 1. nadzemného podlažia - nachádza sa tu závetrie, zádverie, chodba, schodiskový priestor, obývacia izba, izba, kuchyňa so stolovaním, kúpeľňa a záchod; sklad prístupom z exteriéru.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY :

Obvodové murivo 1. nadzemného podlažia je murované z tehál CDm 0,35 m, nenosné priečky sú tehlové hrúbky 0,15 m, so hladkou omietkou vápenno-cementovou (len priečky). Strop nad podlažím je monolitický železobetónový, s rovným podhlľadom. Strecha rodinného domu je sedlová, nosná konštrukcia strechy je z dreveného krovu hambáľkovej sústavy, s krytinou plechovou obojstranne pozinkovanou. Oplechovanie strechy je úplne z obojstranne pozinkovaného, ostatné klampiarske konštrukcie (parapety a pod.) nie sú vyhotovené. Fasádne omietky sú na 2 piečeliach vápenno-cementové hladké a na dvoch priečeliach sú obklady z kamenných dosiek do 1/3 obloženej plochy. Schody majú železobetónovú nosnú konštrukciu, s povrchom nástupníc z keramických dlažieb. Výplne okenných sú drevené zdvojené, s dvojvrstvným zasklením. Dvere sú drevené presklené osadené do oceľových zárubní. Podlahy podlažia sú vo všetkých miestnostiach z keramickej dlažby. Podlažie je vykurované lokálne elektrickými prenosnými vyhrievačmi. Elektroinštalácia je svetelná ako i motorická. Rodinný dom je napojený na verejný rozvod vody, elektro NN, odkanalizovaný je do vlastnej žumpy. Rozvod vody v dome je teplej ako aj studenej z oceľových trubiek; zdroj teplej vody nie je osadený. Kanalizácia je z plastového potrubia. Vybavenie kuchyne pozostáva: plynový sporák s elektrickou rúrou 2 kusy, štvorhoráková jednotka na plyn 2 kusy, zabudované elektrické rúry 2 kusy, sporák na tuhé palivá, odsávač par, kuchynská linka je z materiálov na báze dreva rozvinutej šírky 6,00 m'. Vnútorne vybavenie podlažia pozostáva: vaňa plastová rohová, umývadlo, samostatná sprcha. Vodovodné batérie sú pákové nerezové so sprchou 1 kus, nerezové v počte 1 kus. Záchod je umiestnený samostatne a je splachovací. Vnútorne obklady sa nachádzajú v prevážnej časti kúpeľne nad výšky 1,35 m, obloženie záchodu a kuchyne pri sporákoch. Elektrický rozvádzač je s automatickým istením.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

2. Nadzemné podlažie

Dispozičné riešenie podkrovia - nachádzajú sa tu 3 obytné miestnosti, chodba, schodiskový priestor, šatníková miestnosť.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY :

Obvodové murivo 1. nadzemného podlažia je murované z tehál CDm 0,35 m, nenosné priečky sú tehlové hrúbky 0,15 m, so hladkou omietkou vápenno-cementovou (len priečky). Strop nad podlažím je drevený trámový (podbytie krovu) s rovným podhlľadom. Fasádne omietky sú na 2 piečeliach vápenno-cementové hladké a na dvoch priečeliach sú obklady z kamenných dosiek do 1/3 obloženej plochy. Výplne okenných sú drevené zdvojené, s dvojvrstvným zasklením. Dvere sú drevené presklené osadené do oceľových zárubní. Podlahy podlažia sú vo všetkých miestnostiach z keramickej dlažby. Podlažie je vykurované lokálne elektrickými prenosnými vyhrievačmi. Elektroinštalácia je len svetelná.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

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. PP	1988	8,56*12,02	102,89	120/102,89=1,166
1. NP	1988	8,56*12,02+3,70*1,67	109,07	120/109,07=1,100
2. NP	1988	8,56*12,02	102,89	120/102,89=1,166

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	-	-
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000	1000
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	1040
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	-	445	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	-	570	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90	90	90
	14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2	-	40	40
15	Obklady fasád			
	15.1.c obklady remienkové a z kamenných dosiek nad 2/3	340	-	-
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	-	100	100
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	190	-
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	135
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	380	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.7 keramické dlažby	-	180	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	155	155
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	35	-
	Spolu	5370	5190	3830

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (4 ks)	-	240	-
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	-	20	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	-	330	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35	-
	38.4 ostatné (1 ks)	-	15	-
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	-
	40.6 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	10	1185	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5370 + 10 * 1,166)/30,1260$	178,64
1. NP	$(5190 + 1185 * 1,100)/30,1260$	215,54
2. NP	$(3830 + 0 * 1,166)/30,1260$	127,13

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1988	32	68	100	32,00	68,00
1. NP	1988	32	68	100	32,00	68,00
2. NP	1988	32	68	100	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1988		
Východisková hodnota	$178,64 \text{ €/m}^2 * 102,89 \text{ m}^2 * 2,572 * 0,95$	44 910,35
Technická hodnota	$68,00\% \text{ z } 44 910,35$	30 539,04
1. NP z roku 1988		

Východisková hodnota	215,54 €/m ² *109,07 m ² *2,572*0,95	57 441,76
Technická hodnota	68,00% z 57 441,76	39 060,40
2. NP z roku 1988		
Východisková hodnota	127,13 €/m ² *102,89 m ² *2,572*0,95	31 960,66
Technická hodnota	68,00% z 31 960,66	21 733,25

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	44 910,35	30 539,04
1. nadzemné podlažie	57 441,76	39 060,40
2. nadzemné podlažie	31 960,66	21 733,25
Spolu	134 312,77	91 332,69

2.1.2 Rodinný dom so súp. č. 881 na pozemku s parc. č. 320/52 v kat. ú. Tekovské Lužianky

POPIS STAVBY

Budovu so súp. č. 881 na pozemku s parc. č. 320/52 v kat. ú. Tekovské Lužianky, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej skutočného účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako rodinný dom - vzájomne neprepojená s novšou časťou.

Budova rodinného domu sa nachádza na pozemku s parc. č. 320/52 v kat. ú. Tekovské Lužianky, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, v zastavanom území obce, v obytnej okrajovej časti. Jedná sa o samostatne stojacu budovu s dvomi nadzemnými podlažiami, bez podpivničenia, valbovou strechou.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu. Na základe toho určujem rok zahájenia užívania stavby od roku 1950. Na rodinnom dome bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je tiež zabezpečovaná. Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 100 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozičné riešenie 1. nadzemného podlažia - nachádza sa tu zádverie, dve izby, kúpeľňa a záchod.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY :

Základy sú betónové s hydroizoláciou. Obvodové murivo 1. nadzemného podlažia je murované z tehál v skladobnej hrúbke 0,60 m, nenosné priečky sú tehlové hrúbky 0,15 m, so hladkou omietkou vápenno-cementovou. Strop nad podlažím je monolitický železobetónový, s rovným podhlľadom. Strecha rodinného domu je valbová, nosná konštrukcia strechy je z dreveného krovu, s krytinou z asfaltovaných šindelov. Oplechovanie strechy je úplné z obojstranne pozinkovaného, ostatné klampiarske konštrukcie (parapety a pod.) nie sú vyhotovené. Fasádne omietky sú na 2 priečeliach vápenno-cementové hladké a na dvoch priečeliach sú obklady z kamenných dosiek do 1/3 obloženej plochy. Schody majú železobetónovú nosnú konštrukciu, s povrchom nástupníc z keramických dlažieb. Výplne okenných sú drevené zdvojené, s dvojvrstvným zasklením. Dvere sú drevené presklené osadené do oceľových zárubní. Podlahy podlažia sú vo všetkých miestnostiach z keramickej dlažby. Podlažie je vykurované lokálne elektrickými prenosnými vyhrievačmi (nebudem uvažovať). Elektroinštalácia je svetelná ako i motorická. Rodinný dom je napojený na verejný rozvod vody, elektro NN, odkanalizovaný je do vlastnej žumpy. Rozvod vody v dome je teplej ako aj studenej z oceľových trubiek. Kanalizácia je z plastového potrubia. Vnútorne vybavenie podlažia pozostáva: umývadlo, pisoár, samostatná sprcha. Vodovodná batéria je nerezová. Záchod je umiestnený samostatne a je splachovací. Vnútorne obklady sa nachádzajú v prevážnej časti kúpeľne nad výšky 1,35 m, obloženie záchodu a samostatnej sprchy.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

1. Nadstavba

Dispozičné riešenie 2. nadzemného podlažia - nachádza sa tu krytá terasa, dve izby, kuchynský kút, kúpeľňa so záchodom.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY :

Obvodové murivo 1. nadzemného podlažia je murované z tehál v skladobnej hrúbke 0,25 m, nenosné priečky sú tehlové hrúbky 0,15 m, so hladkou omietkou vápenno-cementovou. Strop nad podlažím je drevený trámový, s rovným podhľadom. Fasádne omietky sú na všetkých priečeliach vápenno-cementové hladké. Výplne okenných otvorov sú drevené zdvojené, s dvojvrstvným zasklením. Dvere sú drevené presklené osadené do oceľových zárubní. Podlahy podlažia sú vo všetkých miestnostiach z keramickej dlažby. Podlažie je vykurované lokálne elektrickými prenosnými vyhrievačmi (nebudem uvažovať). Elektroinštalácia je len svetelná. Rodinný dom je napojený na verejný rozvod vody, elektro NN, odkanalizovaný je do vlastnej žumpy. Rozvod vody v dome je teplej ako aj studenej z oceľových trubiek. Príprava teplej vody je zabezpečovaná v elektrickom zásobníkovom ohrievači vody. Kanalizácia je z plastového potrubia. Vybavenie kuchyne pozostáva: drez oceľový nerezový, kuchynská linka je murovaná rozvinutej šírky 1,20 m. Vnútorne vybavenie podlažia pozostáva: samostatná sprcha. Vodovodné batérie sú nerezové v počte 2 kusy. Záchod je umiestnený v kúpeľni a je splachovací. Vnútorne obklady sa nachádzajú v prevážnej časti kúpeľne nad výšky 1,35 m, obloženie sprchy a kuchyne pri sporákoch.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

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	5,40*10,29+(7,59+5,38)*2,08*0,5	69,05	120/69,05=1,738
1. Nadstavba	1990	4,56*9,30	42,41	120/42,41=2,830

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
4	Murivo		
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565	-
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	-	710
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	-
10	Krytíny strechy na krove		
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	955	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
14	Fasádne omietky		
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90	180
	14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2	40	-
15	Obklady fasád		

	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	100	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	Okná		
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.7 keramické dlažby	180	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
	Spolu	7370	3265

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		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.2 bm)	-	66
37	Vnútorne vybavenie		
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	-
	37.8 pisoár (1 ks)	15	-
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	75	75
38	Vodovodné batérie		
	38.4 ostatné (3 ks)	15	30
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	20	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
	Spolu	280	406

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7370 + 280 * 1,738)/30,1260$	260,79
1. Nadstavba	$(3265 + 406 * 2,830)/30,1260$	146,52

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	70	30	100	70,00	30,00
1. Nadstavba	1990	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1950		
Východisková hodnota	$260,79 \text{ €/m}^2 * 69,05 \text{ m}^2 * 2,572 * 0,95$	43 999,65
Technická hodnota	30,00% z 43 999,65	13 199,90
1. Nadstavba z roku 1990		
Východisková hodnota	$146,52 \text{ €/m}^2 * 42,41 \text{ m}^2 * 2,572 * 0,95$	15 183,08
Technická hodnota	50,00% z 15 183,08	7 591,54

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	43 999,65	13 199,90
1. nadstavba	15 183,08	7 591,54
Spolu	59 182,73	20 791,44

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot predný na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky

Plot predný je vyhotovený z vápanno-cementových tehál, hr. 0,15 m, celkovej dĺžky 29,75 m, výšky 1,25 m. Základy sú betónové, ako i podmurovka. V oplotení sú osadené plotové vráta z kovových profilov. Užívaný je od roku 1988.

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	29,75 m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	29,75 m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	37,19 m ²	755	25,06 €/m
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $7,20 + 8,10 + 14,45 = 29,75 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $29,75 * 1,25 = 37,19 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
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 predný na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	1988	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(29,75 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 37,19 \text{ m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,572 * 0,95$	6 516,56
Technická hodnota	36,00 % z 6 516,56 €	2 345,96

2.2.2 Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky

Vodovodná prípojka sa užíva sa od roku 198, vyhotovená z oceľových rúr DN 25. Zásobuje pitnou vodou rodinný dom z verejného vodovodu. Meranie spotreby vody je zriadené vo vodomernej šachte.

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 navítavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
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 na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	1988	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,572 * 0,95$	2 887,61
Technická hodnota	36,00 % z 2 887,61 €	1 039,54

2.2.3 Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky

Vodomerná šachta betónová, s oceľovým poklopom, sa nachádza za uličným oplotením a užíva sa od roku 1988. Slúži na meranie vody z mestského vodovodu, spolu s výbavou na meranie a s armatúrami.

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: $1,50 * 1,50 * 1,45 = 3,26 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
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 na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	1988	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,26 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,572 * 0,95$	2 025,38
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 2 025,38 \text{ €}$	729,14

2.2.4 Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky

Kanalizačná prípojka - gravitačná - odvádza splaškové vody z rodinného domu do izolovanej žumpy. Bola postavená v roku 1988.

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $2,00 + 3,00 = 5 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	1988	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,572 * 0,95$	346,72

Technická hodnota	36,00 % z 346,72 €	124,82
-------------------	--------------------	--------

2.2.5 Žumpa na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky

Žumpa - betónová - sa nachádza vedľa rodinného domu, slúži na prechodné uskladnenie splaškovej vody z rodinného domu. Bola postavená a užívaná od roku 1988.

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: $24,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
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 na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	1988	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,572 * 0,95$	6 326,26
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 6 326,26 \text{ €}$	2 277,45

2.2.6 Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky

Plynová prípojka bola realizovaná z rúr DN 25, užívaná je od roku 1988. Zásobovala zemným plynom rodinný dom z uličného rozvodu STL plynu. Meranie spotreby bolo zriadené v murovanej skrini, prístup z verejného priestranstva (v súčasnej dobe bez vybavenia).

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: $5,00 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	1988	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,572 * 0,95$	172,38
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 172,38 \text{ €}$	62,06

2.2.7 Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky

Spevnené plochy sú vyhotovené z terazzo dlaždíc kladených na podkladný betón. Sú ním prístupový chodník, plocha pred rodinným domom. Užívané sú od roku 1988.

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.b) Terazzové dlaždice - kladené do malty

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $30,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Dokončenosť: 50 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	1988	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$30 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,572 * 0,95$	1 265,19
Východisková hodnota	$30 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,572 * 0,95 * 50/100$	632,60
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 632,60 \text{ €}$	227,74

Dokončenosť stavby: $(632,60 / 1 265,19) * 100\% = 50,00\%$

2.2.8 Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky

Vonkajšie predložené schody sú vyhotovené ak na železobetónovom nosníku, s povrchom nástupníc z keramickej dlažby. Užívané sú od roku 1988.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $5*2,05 = 10,25$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Dokončenosť: 50 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	1988	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$10,25 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 2,572 * 0,95$	631,88
Východisková hodnota	$10,25 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 2,572 * 0,95 * 50/100$	315,94
Technická hodnota	$46,67 \% \text{ z } 315,94 \text{ €}$	147,45

Dokončenosť stavby: $(315,94 / 631,88) * 100\% = 50,00\%$

2.2.9 Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky

Elektrická prípojka NN je vyhotovená od jestvujúceho uličného rozvodu NN cez prípojkovú skriňu IPS 63 podzemným káblom CYKY-J5x10+2x2,50, ukončením v elektromerovom rozvádzači. Užíva sa od roku 1988.

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) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77$ €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 17,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
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 [%]
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	1988	32	48	80	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,572 * 0,95$	613,51
Technická hodnota	60,00 % z 613,51 €	368,11

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinné domy		
Rodinný dom so súp. č. 881 na pozemku s parc. č. 320/52 v kat. ú. Tekovské Lužianky	134 312,77	91 332,69
Rodinný dom so súp. č. 881 na pozemku s parc. č. 320/52 v kat. ú. Tekovské Lužianky	59 182,73	20 791,44
Celkom za Rodinné domy	193 495,50	112 124,13
Plot predný na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	6 516,56	2 345,96
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	2 887,61	1 039,54
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	2 025,38	729,14
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	346,72	124,82
Žumpa na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	6 326,26	2 277,45
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	172,38	62,06
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	632,60	227,74
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	315,94	147,45
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	613,51	368,11
Celkom za Vonkajšie úpravy	13 320,40	4 976,31
Celkom:	213 332,46	119 446,40

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

3.1.1.1.a/ Analýza polohy nehnuteľnosti :

Rodinný dom so súp. č. 881 s príslušenstvom nachádza na ulici Lužianska, orientačné číslo domu 21 (na rohu s ulicou Družstevná), v obci Tekovské Lužany, na pozemku s parc. č. 320/52, vzdialenosť od centra obce je 1,30 km, od okresného mesta Levice je na cca 22,60 km, od Nitry je na 53,50 km. Rodinný dom je samostatne stojací objekt - dom, so záhradou, s dvorom a priemerným dispozičným riešením. Nachádza sa medzi stavbami rodinných domov

so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 5000 (2913), mimo obchodného centra a hlavných ulíc obce, v obytnej okrajovej časti. Je prístupný z verejného priestranstva s parc. č. 320/1 - parcela je evidovaná na liste vlastníctva Obce Tekovské Lužany.

V čase vykonania posudku dopyt po obdobných nehnuteľnostiach ako sú ohodnocované nehnuteľnosti v danej lokalite je nižší v porovnaní s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľnosti je primeraný veku stavby; nevyžaduje opravu len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v okolí je na bývanie - rodinné domy. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na jej cenu, typ nehnuteľnosti je priaznivý - samostatne stojací dom, so záhradou a dvorom. Pracovné príležitosti sú obmedzené v mieste, nezamestnanosť je do 5%. Z prilahlých pozemkov nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierska sieť: verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny, telefón. Komunikačný systém v okolí rodinného domu: autobus. Pred budovou rodinného domu je možnosť parkovania na okraji miestnej komunikácie a v zelenom páske. Terén je rovinatý. Hustota obyvateľstva je priemerná v mieste stavby. Orientácia nehnuteľnosti (hlavných miestností) je čiastočne vhodná - čiastočne nevhodná. Konfigurácia terénu je rovinatá.

Obec Tekovské Lužany je obec s počtom obyvateľov 5000, nachádza sa tu základná sieť obchodov; základná škola, zdravotné stredisko a lekáreň; kultúrne stredisko, športové zariadenia, reštaurácie; obecný úrad, pošta. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je les, park a vodná nádrž vo vzdialenosti do 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy rodinného domu životné prostredie je rušené len bežným hlukom a prachom od dopravy. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán obce neuvažuje so zmenou územia. Možnosť ďalšieho rozšírenia je menej ako trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnuteľnosti sú bez výnosu.

3.1.1.1.b/ Analýza využitia nehnuteľností :

Nehnuteľnosti - rodinný dom so súp. č. 881 s príslušenstvom sa užíva na účel, za ktorým bol aj postavený, t.j. výlučne na bývanie. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený, je predurčený na celoročné bývanie. Je to nehnuteľnosť bez výnosu. Bol nadobudnutý prevodom.

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

Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 612 zo dňa 20.01.2020 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená ľarcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľností. Je ale zriadené:

- V-5284/2013 - zmluva o zriadení záložného práva k ÚZ č.708851 zo dňa 27.11.2013 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Žilina, IČO:31 575 951 na pozemky: CKN p.č. 320/19, 320/20, 320/52 a stavbu: rodinný dom s.č. 881 na CKN p.č. 320/52 - vz.100/13, 97/2017.
- Z-4117/2014 zo dňa 7.7.2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Exekútorický úrad Levice, súdny exekútor JUDr. Alena Szalayová, č. EX 660/2013 zo dňa 30.6.2014, podľa § 168 zákona NR SR 233/1995 Z.z., na p.č. 320/19,320/20,320/52, sč. 881 - rod. dom na p.č. 320/52 vo vlastníctve povinného Mária Rafaelová r. Lakatošová nar. 28.3.1968 v podiele 1/1 - vz.75/14.
- Z- 955/2015 zo dňa 11.2.2015 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Exekútorický úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, č. EX 3611/2014 zo dňa 29.1.2015 podľa § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR 233/1995 Z.z., na parcely registra C-KN 320/19, 320/20, 320/52, stavby: 881 - rod. dom na p.č. 320/52 pre povinného Mária Lakatošová nar. 28.3.1968 vo vlastníctve Rafaelová Mária r. Lakatošová nar. 28.3.1968 v podiele 1/1 - vz. 54/2015.
- Z-3826/2015 zo dňa 17.6.2015 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1112/2015-TN zo dňa 4.6.2015, EÚ Nitra, Mgr. Stanislav Polák - súdny exekútor, podľa § 64, 167, 168 ods.1 písm.b) zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. pre povinného Mária Rafaelová r. Lakatošová (nar. 28.3.1968) na pozemky registra C-KN parc. č. 320/19, 320/20, 320/52 a stavbu rodinný dom súp.č. 881 na p.č. 350/52 vo vlastníctve pvinného v podiele 1/1. - vz. 244/15
- Z-2672/2016 zo dňa 2.5.2016 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 5075/16-12MA zo dňa 29.4.2016, EÚ Bratislava, JUDr.Eva Falisová - súdny exekútor, podľa § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z., v prospech oprávneného Dôvera, zdravotná poisťovňa, Bratislava IČO 35942436, na pozemky registra C-KN parc. č. 320/19, 320/20, 320/52 a stavbu rodinný dom súp.č. 881 na p.č. 350/52 vo vlastníctve povinného Rafaelová Mária r.Lakatošová nar.28.3.19368 v podiele 1/1,-vz.27/16.

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

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Rodinný dom so súp. č. 881 na pozemku s parc. č. 320/52 s príslušenstvom sa nachádza v obci Tekovské Lužany, v obytnej zóne obce, v obytnej okrajovej polohe, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania v dobrej polohe. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je v rovnováhe porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažovaná s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie (predajnosti) vo výške 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3
 Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,300	30	9,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,600	10	6,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				

19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	71,03

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 71,03 / 180$	0,395
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 119 446,40 \text{ €} * 0,395$	47 181,33 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemky s parc. č. 320/19, parc. č. 320/20 a parc. č. 320/52 v kat. ú. Tekovské Lužany sú vedené na liste vlastníctva č. 612. Výmera pozemkov je podľa listu vlastníctva je 403, 400 a 181 m², druh pozemkov zastavaná plocha a nádvorie ako i záhrada. Pozemky ležia v zastavanom území obce Tekovské Lužany, ktoré má počet obyvateľov do 5000, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo obchodného centra obce, v obytnej okrajovej časti. Sú rovinného charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí - nachádzajúce v blízkosti. Na pozemku s parc. č. 320/52 sa nenachádza stavba rodinného domu so súp. č. 881. Vzhľadom na polohu pozemkov, záujem o kúpu okolitých pozemkov, sa jedná o pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu. Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú cenu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
320/19	zastavané plochy a nádvorcia	403,00	1/1	403,00
320/20	záhrada	400,00	1/1	400,00
320/52	zastavané plochy a nádvorcia	181,00	1/1	181,00
Spolu výmera				984,00

Obec:

Tekovské Lužany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	2,2848
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,2848$	7,59 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 320/19	$403,00 \text{ m}^2 * 7,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 058,77
parcels č. 320/20	$400,00 \text{ m}^2 * 7,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 036,00
parcels č. 320/52	$181,00 \text{ m}^2 * 7,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 373,79
Spolu		7 468,56

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností rodinného domu so súp. č. 881 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 320/52, pozemkov s parc. č. 320/19, parc. č. 320/20 a parc. č. 320/52 v kat. ú. Tekovské Lužianky, obec Tekovské Lužany, okres Levice.

PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	47 181,33	-	-	7 468,56	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinné domy	
Rodinný dom so súp. č. 881 na pozemku s parc. č. 320/52 v kat. ú. Tekovské Lužianky	36 076,41
Rodinný dom so súp. č. 881 na pozemku s parc. č. 320/52 v kat. ú. Tekovské Lužianky	8 212,62
Spolu za Rodinné domy	44 289,03
Plot predný na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	926,65
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	410,62
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	288,01
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	49,30
Žumpa na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	899,59
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	24,51
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	89,96
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	58,24
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 320/19 v kat. ú. Tekovské Lužianky	145,40
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 965,64
Spolu stavby	47 181,33
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 320/19 (403 m ²)	3 058,77
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 320/20 (400 m ²)	3 036,00
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 320/52 (181 m ²)	1 373,79
Spolu pozemky (984,00 m²)	7 468,56
Všeobecná hodnota celkom	54 649,89
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	54 600,00

Slovom: Päťdesiatštyritisícšesťsto Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Je zriadené:

- V-5284/2013 - zmluva o zriadení záložného práva k ÚZ č.708851 zo dňa 27.11.2013 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Žilina, IČO:31 575 951 na pozemky: CKN p.č. 320/19, 320/20, 320/52 a stavbu: rodinný dom s.č. 881 na CKN p.č. 320/52 - vz.100/13, 97/2017.
- Z-4117/2014 zo dňa 7.7.2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Exekútorický úrad Levice, súdny exekútor JUDr. Alena Szalayová, č. EX 660/2013 zo dňa 30.6.2014, podľa § 168 zákona NR SR 233/1995 Z.z., na p.č. 320/19,320/20,320/52, sč. 881 - rod. dom na p.č. 320/52 vo vlastníctve povinného Mária Rafaelová r. Lakatošová nar. 28.3.1968 v podiele 1/1 - vz.75/14.
- Z- 955/2015 zo dňa 11.2.2015 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Exekútorický úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, č. EX 3611/2014 zo dňa 29.1.2015 podľa § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR 233/1995 Z.z., na parcely registra C-KN 320/19, 320/20, 320/52, stavby: 881 - rod. dom na p.č. 320/52 pre povinného Mária Lakatošová nar. 28.3.1968 vo vlastníctve Rafaelová Mária r. Lakatošová nar. 28.3.1968 v podiele 1/1 - vz. 54/2015.
- Z-3826/2015 zo dňa 17.6.2015 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1112/2015-TN zo dňa 4.6.2015, EÚ Nitra, Mgr. Stanislav Polák - súdny exekútor, podľa § 64, 167, 168 ods.1 písm.b) zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. pre povinného Mária Rafaelová r. Lakatošová (nar. 28.3.1968) na pozemky registra C-KN parc. č. 320/19, 320/20, 320/52 a stavbu rodinný dom súp.č. 881 na p.č. 350/52 vo vlastníctve pvinného v podiele 1/1. - vz. 244/15
- Z-2672/2016 zo dňa 2.5.2016 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 5075/16-12MA zo dňa 29.4.2016, EÚ Bratislava, JUDr.Eva Falisová - súdny exekútor, podľa § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z., v prospech oprávneného Dôvera, zdravotná poisťovňa, Bratislava IČO 35942436, na pozemky registra C-KN parc. č. 320/19, 320/20, 320/52 a stavbu rodinný dom súp.č. 881 na p.č. 350/52 vo vlastníctve povinného Rafaelová Mária r.Lakatošová nar.28.3.19368 v podiele 1/1,-vz.27/16.

V Kolárove dňa 19.03.2020

Ing. Imrich Mészáros

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 21.10.2019 (str. č. 27)
2. Výpis z listu vlastníctva č. 612, zo dňa 20.01.2020, pre kat. ú. Tekovské Lužianky, obec Tekovské Lužany, okres Levice, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (str. č. 28,29)
3. Informatívna kópia z mapy na pozemok s parc. č. 320/52, zo dňa 20.01.2020, pre kat. ú. Tekovské Lužianky, obec Tekovské Lužany, okres Levice, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (str. č. 30)
4. Potvrdenie Obce Tekovské Lužany zo dňa 26.03.2015, o vydaní stavebného povolenia (str. č. 31)
5. Situácia (str. č. 32)
6. Pôdorys 1. PP rodinného domu (str. č. 33)
7. Pôdorys 1. NP rodinného domu (str. č. 34)
8. Pôdorys 2. NP rodinného domu (str. č. 35)
9. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností (str. č. 36,37)

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 odvetvia pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912281.

Znalecký posudok je v denníka zapísaný v denníku pod číslom 14/2020.

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

-