

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

Evidenčné číslo : 912281

Zadávateľ : HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava - Staré Mesto

Číslo spisu (objednávky) : objednávka č. HP042/24/12A zo dňa 29.07.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 166/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 850 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 1412/1 a parc. č. 1412/8, pozemkov s parc. č. 1409/5, parc. č. 1412/1, parc. č. parc. č. 1412/2, parc. č. 1412/8 v kat. ú. Nemecký Svodín, obec Svodín, okres Nové Zámky; na účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 43 (štyridsaťtri)- (z toho 13 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4 (štyri)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 29.07.2024 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 1520 a č. 2902 pre kat. ú. Nemecký Svodín, obec Svodín, okres Nové Zámky, a to:

- rodinného domu so súp. č. 850 vrátane príslušenstva na pozemku s parc. č. 1412/1 a parc. č. 1412/8
- pozemkov s parc. č. 1409/5, parc. č. 1412/1, parc. č. 1412/2 a parc. č. 1412/8

2. Účel znaleckého posudok:

- účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 20.08.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 09.10.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a.) Dodané zadávateľom:

- nie sú

b.) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1520, zo dňa 09.10.2024, pre kat. ú. Nemecký Svodín, obec Svodín, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2902, zo dňa 09.10.2024, pre kat. ú. Nemecký Svodín, obec Svodín, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia z mapy, na parcelu 1412/1, zo dňa 09.10.2024, pre kat. ú. Nemecký Svodín, obec Svodín, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Potvrdenie o veku stavby, vydané Obcou Svodín, číslo Sp. 151/2024, 3568/2024/Ba zo dňa 15.10.2024
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavieb, tvoriacich predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 1. Q roku 2024 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu
- Údaje z internetu www.nehnutelnosti.sk; www.topreality.sk; www.reality.sk;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 65/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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
- Zákon č. 162/1996 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov)
- Opatrenie Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z. z. , ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

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

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

kde

M - počet merných jednotiek, m² zastavanej plochy (rozostavaný rodinný dom), m dĺžky (inžinierske siete)

RU- rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre ohodnocovaný objekt vrátane príslušenstva (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline ISBN 80-7100-827-3

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 1. štvrtroku 2024 publikované na stránkach USI ŽU Žilina.

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vzhľadom na použitý katalóg („Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ Žilinská univerzita, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3) sa východisková hodnota vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží rodinného domu. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedeného katalógu t.j. k_V je zohľadnený pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa.

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby.

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu na m² zastavanej plochy nevstupuje do výpočtu.

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy je súčasťou tvorby rozpočtového ukazovateľa.

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

- Nedokončené stavby - rozumejú sa rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou ešte nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

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 1. štvrtrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov)

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Výpočet všeobecnej hodnoty stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku nemal znalec k dispozícii pre daný typ nehnuteľnosti dostatok preskúmateľných a hodnoverných podkladov (prevod a prechod) pre porovnávanie (rodinné domy s obdobným vybavením v mieste). V čase vykonania znaleckého posudku v obci Svodín, v okrese Nové Zámky - vychádzajúc z výsledkov internetového hľadania - bolo ponúkaných približne 8, ktoré boli pre stavby tvoriacich predmet znaleckého posudku skôr neporovnateľné. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku nemal znalec k dispozícii dostatok preskúmateľných a hodnoverných podkladov prevodu alebo prechodu pre porovnanie. Výnosová hodnota pozemkov v posudku nie je uvažovaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú pozemky bez možnosti dosahovania výnosu formou ich prenájmu.

Všeobecná hodnota pozemkov v znaleckom posudku je stanovená preto len metódou polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávaní:

Pre použitie porovnávaczej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávaní je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m²,

V_{SH}_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

1. ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
2. polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
3. fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = OZ/k \text{ [€]}$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok], k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b.1) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1520 zo dňa 09.10.2024, pre okres Nové Zámky, obec Svodín, kat. ú. Nemecký Svodín, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1409/5	300	Vinica	3		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1412/1	464	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1412/2	403	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1412/8	90	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 850 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1412/8 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2902.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 3 Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený
- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
850	1412/1	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Muzslaiová Valéria r. Staňová, Veterná ulica 850/6, Svodín, PSČ 943 54, SR, Dátum narodenia: 13.04.1957	1/1
	Titul nadobudnutia: 1D 772/82-60/84 Rozsudok 7C 691/85 zo dňa 25.09.1985, žiadosť o zápis do KN, Z 3583/2007. Osved. o ded. 16D 1776/07 zo dňa 14.5.2008, Z 2751/2008. Rozsudok Krajského súdu v Nitre č. 9Co/143/2022-518, právoplatný dňa 25.3.2024, Rozsudok Okresného súdu v Nových Zámkoch č. 18Csp/102/2017, právoplatný dňa 25.3.2024 (v spojení s 9Co/143/2022-518), Z-1863/2024 - č. zmeny 101/2024	
	Iné údaje: geom.plán č. 15/2008 - 62/08 geom.plán č. 91/2008 - 33/09 Z-3083/2022	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa prebiehajúce súdne konanie na Okresnom súde v Nových Zámkoch, č. 6C/695/2015 o neplatnosť Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 0242790113-1, Mandátnej zmluvy a Zmluvy o úvere č. 0242790113-1, návrh o neplatnosť Zmluvy o postúpení pohľadávky č. 0723/2015/CE zo dňa 29.6.2015, k nehnuteľnostiam: parc. reg. C-KN č. 1409/5, 1412/1, 1412/2, 1412/8 a k stavbe rodinného domu so súp.č. 850 na parc. reg. C-KN č. 1412/1, P-741/2017 - č. zmeny 240/2017	-
Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00 151 653, vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe pre nehnuteľnosti: parc. registra CKN č. 1409/5, 1412/1, 1412/2, 1412/8 a stavba so súp.č. 850 na parc. č. 1412/1 v podiele 1/1 - Z-4380/2024 - č. zmeny 176/2024.	-	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba – Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah

Vlastník poradové číslo 2	Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO 00151653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 0242790113-1 a Mandátnej zmluvy zo dňa 29.1.2009 pre nehnuteľnosti: parc. reg. C-KN č. 1409/5, 1412/1, 1412/2, 1412/8, stavba so súp.č. 850 na parc.č. 1412/1, V-7482/2008, č. zmeny 23/2009
---------------------------	---

b.2) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1520 zo dňa 09.10.2024, pre okres Nové Zámky, obec Svodín, kat. ú. Nemecký Svodín, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
850	1412/8	10	rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1412/8 pod stavbou s.č. 850 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1520.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník			Počet vlastníkov: 2
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel	
1	Muzslaiová Valéria r. Staňová, Veterná ulica 850/6, Svodín, PSČ 943 54, SR, Dátum narodenia: 13.04.1957	1/2	
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o pridelení súpisného čísla č. 71/2008 zo dňa 14.10.2008, V 7482/2008. Oznámenie Obce Svodín zo dňa 3.2.2017, č. 278/2017/BN, o zmene súpisného čísla 1350 na súpisné číslo 850, Z-834/2017 - č. zmeny 140/2017 Rozsudok Krajského súdu v Nitre č. 9Co/143/2022-518, právoplatný dňa 25.3.2024, Rozsudok Okresného súdu v Nových Zámkoch č. 18Csp/102/2017, právoplatný dňa 25.3.2024 (v spojení s 9Co/143/2022-518), Z-1863/2024 - č. zmeny 101/2024		
	Iné údaje: geom.plán č.91/2008 Z-3084/2022		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00 151 653, vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe pre nehnuteľnosti: stavba so súp.č. 850 na parc. č. 1412/8 v podiele 1/2 z celku - Z-4380/2024 - č. zmeny 176/2024.	-	
2	Muzslai Peter r. Muzslai, Veterná ulica 850/6, Svodín, PSČ 943 54, SR, Dátum narodenia: 04.04.1980	1/2	

Titul nadobudnutia: Osved. o ded. 8D 235/11 zo dňa 16.8.2011, Z 6274/2011. Oznámenie Obce Svodín zo dňa 3.2.2017, č. 278/2017/BN, o zmene súpisného čísla 1350 na súpisné číslo 850, Z-834/2017 - č. zmeny 140/2017 Rozsudok Krajského súdu v Nitre č. 9Co/143/2022-518, právoplatný dňa 25.3.2024, Rozsudok Okresného súdu v Nových Zámkoch č. 18Csp/102/2017, právoplatný dňa 25.3.2024 (v spojení s 9Co/143/2022-518), Z-1863/2024 - č. zmeny 101/2024	
Iné údaje: Z-5176/2021, Z-7789/2021, Z-3082/2022, Z-1965/2023, Z-3357/2023	
Poznámky	K nehnutelnosti
Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00 151 653, vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe pre nehnuteľnosti: stavba so súp.č. 850 na parc. č. 1412/8 v podiele 1/2 z celku - Z-4380/2024 - č. zmeny 176/2024.	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba – Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO 00151653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 0242790113-1 a Mandátnej zmluvy zo dňa 29.1.2009 pre nehnuteľnosť: stavba so súp.č. 850 na parc.č. 1412/8, v podiele 1/2, V-7482/2008, č. zmeny 33/2009.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad vo Vrábľoch, súdny exekútor JUDr. Anetta Demešová, vydáva Exekučný príkaz EX 7319/14-20 zo dňa 29.1.2015 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: stavbu rodinného domu so súp.č. 850 na parc.č. 1412/8, na spoluvlastnícky podiel 1/2 spoluvlastníčky Valérie Muzslaiovej, v prospech oprávneného Orange Slovensko, a.s., IČO 35697270, Metodova 8, 821 08 Bratislava - Z 716/15, č. zmeny 60/15
Vlastník poradové číslo 2	Exekútorický úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz č. EX 247EX 1060/23-C zo dňa 8.1.2024, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: stavbu so súp.č. 850 na parc.č. 1412/8, na spoluvlastnícky podiel 1/2 spoluvlastníka: Peter Muszlai, Z-89/2024 - č. zmeny 8/2024
Vlastník poradové číslo 2	Exekútorický úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz č. EX 247EX 669/19-PS zo dňa 6.3.2020, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: stavbu rodinného domu so súp.č. 850 na parc.č. 1412/8, na spoluvlastnícky podiel 1/2 spoluvlastníka Petra Muzslai, v prospech oprávneného AEGON Životná poisťovňa, a.s., Slávičie údolie 106, Bratislava - Staré mesto, IČO 35979356, Z-1681/2020 - č. zmeny 56/2020

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 20.08.2024, za účasti spoluvlastníka a znalca. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 20.08.2024.

d.) Technická dokumentácia:

Zadáateľom znaleckého posudku nebola dodaná projektová dokumentácia rodinného domu so súp. č. 850. Skutkový stav hodnotených nehnuteľností vrátane dispozície bol zistený meraním a obhliadkou na tvare miesta a náčrtov sú uvedené v prílohe posudku. Znalec zabezpečil adekvátny doklad preukazujúci vek stavby rodinného domu - potvrdenie. Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku, budem vychádzať z výsledkov miestnej obhliadky a získaných podkladov.

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

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 20.08.2024, 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.

Predmet znaleckého posudku tvorí stavba rodinného domu so súp. č. 850 a jeho príslušenstva na pozemkoch s parc. č. 1412/1 a parc. č. 1412/8, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností, ako aj zakreslený na kópii z katastrálnej mapy. Projektová dokumentácia nehnuteľnosti rodinného domu nebola predĺžená; pri stanovení všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 850, budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté prevodom a prechodom.

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

- rodinný dom so súp. č. 850 vrátane príslušenstva na pozemku s parc. č. 1412/1 a parc. č. 1412/8 v kat. ú. Nemecký Svodín
- ploty na pozemku s parc. č. 1412/1 a parc. č. 1412/2 v kat. ú. Nemecký Svodín:
 - plot uličný
 - plot zadný
- studňa na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín:
- vonkajšie úpravy na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín:
 - vodovodná prípojka
 - vodomerná šachta
 - kanalizačná prípojka
 - žumpa
 - plynová prípojka
 - spevnené plochy
 - elektrická prípojka
- pozemky s parc. č. 1409/5, parc. č. 1412/1, parc. č. 1412/2 a parc. č. 1412/8 v kat. ú. Nemecký Svodín

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

- nie sú

h.) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

- podľa platného územného plánu obce Svodín, pozemky k dátumu ohodnotenia sa nachádzajú v obytnej časti obce, pozemky sú určené na zástavbu rodinnými domami. Územný plán je prístupný na webovej stránke <https://www.svodin.sk/sk/obecny-urad/uzemny-plan-sidelneho-utvaru/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný domu so súp. č. 850 na pozemku s parc. č. 1412/1 a parc. č. 1412/8 v kat. ú. Nemecký Svodín

POPIS STAVBY

Budovu so súp. č. 850 na pozemkoch s parc. č. 1412/1 a parc. č. 1412/8 v kat. ú. Nemecký Svodín, 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 pozemkoch s parc. č. 1412/1 a parc. č. 1412/8 v kat. ú. Nemecký Svodín, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, v zastavanom území obce, v obytnej časti. Jedná sa o samostatne stojacu budovu s jedným nadzemným podlažím, čiastočným podpivničením, valbovou strechou.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu a potvrdenie o veku stavby, vydané Obcou Svodín, číslo Sp. 151/2024, 3568/2024/Ba zo dňa 15.10.2024. Pôvodná časť budovy na pozemku s parc. č. 1412/1 bola postavená začiatkom 60-ych rokov 20. storočia a je užívaná od roku 1968. Prístavba na pozemku s parc. č. 1412/8 je užívaná od roku 1985. 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

Prístavba z roku 1985

Prvé podzemné podlažie dispozične pozostáva z dvoch neobytných miestností skladov.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:

Osadenie podlažia je v priemernej hĺbke nad 2 m, bez hydroizolácie. Obvodové nosná konštrukcia je zo železobetónu. Deliace priečky sú tehlové. Strop nad suterénom je železobetónová doska, s rovným podhľadom. Schodisko do suterénu je vyhotovený z tehál. Podlaha je hrubá betónová. Okno je obyčajné oceľové, s jednovrstvým zasklením. V suteréne je zrealizovaný rozvody elektrického prúdu.

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

1. Nadzemné podlažie

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z štyroch obytných miestností, predsiene, dvoch kuchýň, komory, kúpeľne, záchodu a kotelne s dielňou.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:

Základy rodinného domu tvoria monolitické železobetónové základové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka je betónová, s priemernou výškou 0,25 m. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované v prevažnej časti z tehál v prevažujúcej skladobnej hrúbke 0,45 m + kontaktné zateplenie hr. 0,10 m; deliace priečky sú tehlové. Vnútorne omietky na podlaží sú vápenné hladké. Stropná konštrukcia podlažia je s rovným podhľadom keramická zn. Miako. Zastrešenie rodinného domu je valbová, drevenou stojatou stolicou. Krytina strechy je z pálených škridiel jednodrážkových. Klampiarske konštrukcie strechy, zvody a žľaby sú vyhotovené z obojstranne pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie ostatné (m.i. okenné parapety) sú vyhotovené z obojstranne pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú vyhotovené brizolitové, obklady nie sú. Schody do podkrovnej časti majú drevenú nosnú konštrukciu s povrch nástupníc z mäkkého dreva bez podstupnic. Dvere na podlaží sú drevené hladké plné alebo zasklené (osadené do drevených zárubní), okná sú prevažne drevené dvojité s doskovým ostením, sú opatrené vonkajšími plastovými roletami. Podlahy v obytných miestnosti sú palubovky (z časti je aj PVC povlaková krytina ale neprilepená - nebudem uvažovať), v ostatných miestnostiach sú keramické dlažby. Vykurovanie je ústredné konvekčné teplovodné, radiátormi oceľovými článkovými. Zdrojom vykurovacej vody je stacionárny kotol na tuhé palivá zn. Viadrus + kachle na tuhé palivá. V jednej z izieb sú aj krbové kachle, na tuhé palivá. Elektroinštalácia podlažia je svetelná ako i motorická. Rozvod vody je vyhotovený z oceľového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja - je ním elektrický zásobníkový ohrievač vody, umiestnený v kúpeľni. V rodinnom dome je realizovaná inštalácia zemného plynu. Kanalizácia do žumpy je z plastového potrubia. Vybavenie kuchýň pozostávala v čase obhliadky: plynový sporák s elektrickou rúrou, drez oceľový nerezový a ďalší je oceľový smaltovaný, kuchynské linky sú na báze dreva rozvinutej šírky 5,00 m'. Vnútorne vybavenie podlažia: samostatná sprcha, umývadlo. Vodovodné batérie sú pákové nerezové so sprchou 1 kus a pákové nerezové v počte 3 kusy. Záchody je umiestnený samostatne - splachovací. Vnútorne obklady stien na podlaží sa nachádzajú v prevažnej časti kúpeľne nad výšky 1,35 m, obloženie samostatnej sprchy, kuchýň pri sporáku a drezoch nad pracovnými doskami. Na tomto podlaží je umiestnený elektrický rozvádzač s automatickým istením.

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

Prístavba z roku 1985

Prístavba k rodinnému domu má obdobné stavebno-technické vyhotovenie, ako pôvodnej časti, okrem čiastočného podpivničenia. Užívaná je od roku 1985.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. PP	1968	0	0	
1. PP	1985	5,85*2,40+5,85*1,95	25,45	
Spolu 1. PP			25,45	120/25,45=4,715
1. NP	1968	10,10*7,70+4,70*4,70	99,86	

1. NP	1985	4,70*10,25+6,75*5,50	85,3	
Spolu 1. NP			185,16	120/185,16=0,648

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	780	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	110
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	-	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	-	535
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
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
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.6 cementový poter	180	-
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	-	185
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
18	Okná		
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	-	340
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
20	Okenice a vonkajšie rolety		
	20.2 plastové	-	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185
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
	25.2 svetelná	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
	Spolu	3715	6965

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
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	-	90
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks)	-	40
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	-	15
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	-	275
37	Vnútorne vybavenie		
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	-	60
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažne časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20
	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	-	1145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3715 + 0 * 4,715)/30,1260$	123,32
1. NP	$(6965 + 1145 * 0,648)/30,1260$	255,82

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1968	56	44	100	56,00	44,00

1. PP - prístavba	1985	39	44	83	46,99	53,01
1. NP	1968	56	44	100	56,00	44,00
1. NP - prístavba	1985	39	44	83	46,99	53,01

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1968		
Východisková hodnota	123,32 €/m ² *0,00 m ² *3,780*0,95	0,00
Technická hodnota	44,00% z 0,00	0,00
1. PP - prístavba z roku 1985		
Východisková hodnota	123,32 €/m ² *25,45 m ² *3,780*0,95	11 270,33
Technická hodnota	53,01% z 11 270,33	5 974,40
1. NP z roku 1968		
Východisková hodnota	255,82 €/m ² *99,86 m ² *3,780*0,95	91 736,35
Technická hodnota	44,00% z 91 736,35	40 363,99
1. NP - prístavba z roku 1985		
Východisková hodnota	255,82 €/m ² *85,30 m ² *3,780*0,95	78 360,81
Technická hodnota	53,01% z 78 360,81	41 539,07

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	11 270,33	5 974,40
1. nadzemné podlažie	170 097,16	81 903,06
Spolu	181 367,49	87 877,46

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín

Plot uličný v celkovej dĺžke 14,10 m bol postavený v roku 1968 - podľa vyjadrenia vlastníka, ako i stavebno-technického prevedenia. Nachádza sa pred a vedľa rodinného domu na pozemku s parc. č. 14121/1 na hranici s pozemkom s parc. č. 1493 (verejné priestranstvo - ulica Veterná) a susedného pozemku s parc. č. 1415/1. Je založený na betónových základových pásoch šírky 0,18 m s betónovou podmurovkou. Vlastné teleso plota pozostáva z oceľovej tyčoviny v rámoch. Výška výplne plota je 1,05 m. V plote sú osadené plotové vráta a vrátka plechové plné.

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	14,10 m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	14,10 m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	14,81 m ²	435	14,44 €/m

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

Dĺžka plotu: 14,10 m
Pohľadová plocha výplne: $14,10 * 1,05 = 14,81 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	1968	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(14,10 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 14,81 \text{ m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,780 * 0,95$	4 870,17
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 4 870,17 \text{ €}$	324,84

2.2.2 Plot zadný na pozemku s parc. č. 1412/2 v kat. ú. Nemecký Svodín

Plot zadný v celkovej dĺžke 9,60 m bol postavený a je užívaný od roku 1985 - podľa vyjadrenia vlastníka stavby, ako aj odborného odhadu. Nachádza na hranici pozemkov s parc. č. 1412/1 a parc. č. 1412/2. Betónový základ je vyhotovený okolo kovových stĺpikov. Vlastné teleso plotu je vyhotovené zo strojového pletiva. Výška výplne plotu je 1,50 m.

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	9,60 m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	14,40 m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 9,60 m
Pohľadová plocha výplne: $9,60 * 1,50 = 14,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 zadný na pozemku s parc. č. 1412/2 v kat. ú. Nemecký Svodín	1985	39	1	40	97,50	2,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,60 \text{ m} * 5,64 \text{ €/m} + 14,40 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,780 * 0,95$	846,50
Technická hodnota	2,50 % z 846,50 €	21,16

2.2.3 Studňa kopaná na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín

Studňa je kopaná, má hĺbku 10 m, pažená železobetónovými skružami s priemerom 0,80 m. Využíva sa ako zdroj vody na polievanie záhrady. V súčasnosti v nej nie je osadené čerpadlo. Studňa bola zhotovená v roku 1965, je stále funkčná.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 10 m
Priemer: 800 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/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 na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	1965	59	41	100	59,00	41,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} * 5 \text{ m}) * 3,780 * 0,95$	4 142,22
Technická hodnota	41,00 % z 4 142,22 €	1 698,31

2.2.4 Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín

Vodovodná prípojka bola vyhotovená a užíva sa od roku 1968, realizovaná z kovových 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 navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 22,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	1968	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	4 668,23
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 4 668,23 \text{ €}$	311,37

2.2.5 Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín

Vodomerná šachta betónová, s oceľovým poklopom, sa nachádza za uličným oplatením a užíva sa od roku 1968. Slúži na meranie vody z verejného 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: $1,25 * 1,38 * 1,52 = 2,62 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	1968	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,62 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 0,95$	2 392,28

Technická hodnota	6,67 % z 2 392,28 €	159,57
-------------------	---------------------	--------

2.2.6 Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín

Kanalizačná prípojka - gravitačná - odvádza splaškové vody z rodinného domu do izolovanej žumpy. Užíva sa od roku 1968, spolu s rodinným domom.

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: 15,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	1968	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	1 528,69
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 1\,528,69 \text{ €}$	101,96

2.2.7 Žumpa na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín

Žumpa - betónová monolitická - sa nachádza vedľa rodinného domu, slúži na prechodné uskladnenie splaškovej vody z rodinného domu. Užíva sa od roku 1968.

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: 12,00 m³ OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	1968	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 0,95$	4 648,76
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 4 648,76 \text{ €}$	310,07

2.2.8 Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín

Plynová prípojka bola realizovaná v roku 1985 z oceľových rúr DN 25, užívaná je od roku 1985. Zásobuje zemným plynom rodinný dom z uličného rozvodu STL plynu. Meranie spotreby je zriadené v murovanej skrini, prístup z predzáhradky.

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 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	1985	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	253,35
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 253,35 \text{ €}$	55,74

2.2.9 Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín

Spevnené plochy sú vyhotovené z monolitického betónu hr. 0,10 m. Sú ním prístupový chodník od verejnej komunikácie,

k zadnej časti rodinného domu. Užívané sú od roku 1985.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $(13,80+4,90+12,90+1,60+6,50)*1,00+$
 $+10,10*0,50 = 44,75 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	1985	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$44,75 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95$	1 386,82
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 1\,386,82 \text{ €}$	485,39

2.2.10 Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín

Elektrická prípojka NN je vyhotovená od jestvujúceho uličného rozvodu NN cez prípojkovú skriňu IPS 63 vzdušným káblom AlFe 4Bx16 mm², ukončením v elektromerovom rozvádzači. Užíva sa od roku 1968.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	1968	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,780 * 0,95$	276,65
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 276,65 \text{ €}$	18,45

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný domu so súp. č. 850 na pozemku s parc. č. 1412/1 a parc. č. 1412/8 v kat. ú. Nemecký Svodín	181 367,49	87 877,46
Ploty		
Plot uľičný na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	4 870,17	324,84
Plot zadný na pozemku s parc. č. 1412/2 v kat. ú. Nemecký Svodín	846,50	21,16
Celkom za Ploty	5 716,67	346,00
Studňa kopaná na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	4 142,22	1 698,31
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	4 668,23	311,37
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	2 392,28	159,57
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	1 528,69	101,96
Žumpa na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	4 648,76	310,07
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	253,35	55,74
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	1 386,82	485,39
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	276,65	18,45
Celkom za Vonkajšie úpravy	15 154,78	1 442,55
Celkom:	206 381,16	91 364,32

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

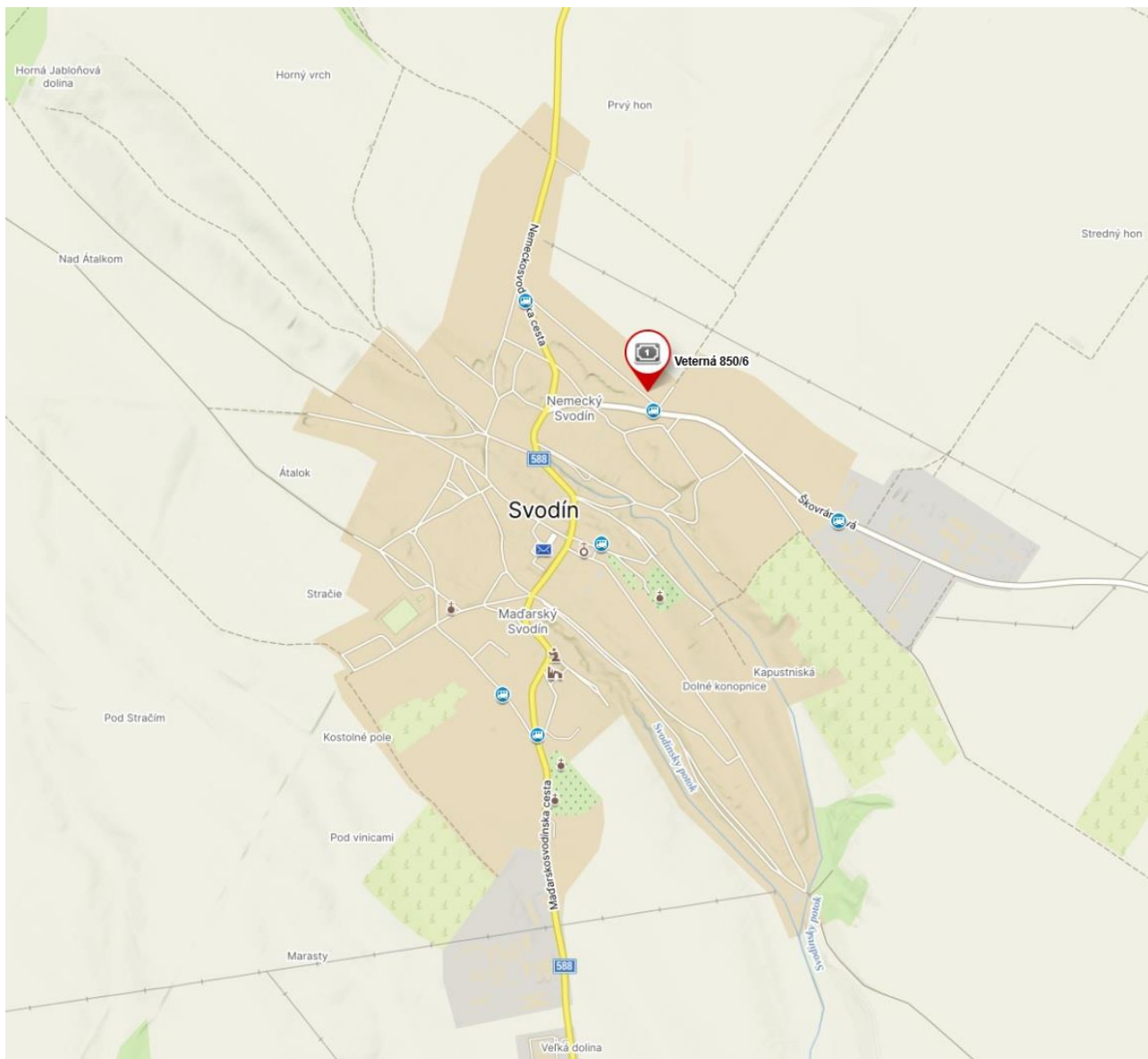
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Stavba rodinného domu so súp. č. 850 s príslušenstvom nachádza v obci Svodín, na Veternej ulici, orientačné číslo 6, na pozemkoch s parc. č. 1412/1 a parc. č. 1412/8 v kat. ú. Nemecký Svodín, obec Svodín, okres Nové Zámky (vzdialenosť od centra obce Svodín je 0,95 km, od okresného mesta Nové Zámky je cca 41,80 km). Stavba rodinného domu je

samostatne stojaca stavba - dom, s dvorom a priemerným dispozičným riešením. Nachádza sa medzi stavbami rodinných domov so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 5000 (2529), mimo obchodného centra obce,



v obytnej okrajovej časti. Je prístupný z verejného priestranstva s parc. reg. 'C' č. 1493 - pozemok je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1, vo vlastníctve Obce Svodín.

V čase vykonania posudku dopyt po obdobných nehnuteľnostiach ako je ohodnocovaná nehnuteľnosť v danej lokalite je v rovnováhe porovnaní s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľnosti je primeraný veku stavby; nevyžaduje opravu, len vykonať bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v okolí je na bývanie - rodinné domy. Pracovné príležitosti sú dobré, nezamestnanosť je pod 5% (3,21%). Príslušenstvo nehnuteľnosti je vhodné, bez dopadu na jej cenu celkovú; typ nehnuteľnosti je veľmi priaznivý - dom so záhradou a dvorom. Z priľahlých pozemkov nehnuteľností je možnosť napojenia na inžinierske siete: verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny, telefón. Komunikačný systém v okolí rodinného domu: autobus. Pred budovou rodinného domu je možnosť parkovania na okraji miestnej komunikácie. Terén je mierne svahovitý. Hustota obyvateľstva je priemerná v mieste stavby. Orientácia nehnuteľnosti rodinného domu (hlavných miestností) je juho-západné. Konfigurácia terénu je rovinatý.

Obec Svodín je obec s počtom obyvateľov do 5000, nachádza sa tu obchod s potravinami a rozličným tovarom, ďalšie základné služby; základná škola, zdravotnícke zariadenie; kultúrne stredisko, športové zariadenia, reštaurácie; obecný úrad, pošta. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je rieka, park vo vzdialenosti do 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy rodinného domu životné prostredie je rušené len zníženým hlukom a prachom od dopravy. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Územný plán obce neuvažuje so zmenou územia. Možnosť ďalšieho rozšírenia je menej ako trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnuteľnosť je bez výnosu.

b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť - rodinný dom so súp. č. 850 s príslušenstvom - je užívaná na účel, za ktorým bol povolený ako 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 rodinný dom, je predurčený na celoročné bývanie. Je to nehnuteľnosť bez výnosu. Bol nadobudnutý prevodom a prechodom

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 1520 a č. 2902 zo dňa 09.10.2024 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená taká ťarcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľností. Je ale zriadené:

- Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO 00151653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 0242790113-1 a Mandátnej zmluvy zo dňa 29.1.2009 pre nehnuteľnosť: parc. reg. C-KN č. 1409/5, 1412/1, 1412/2, 1412/8, stavba so súp.č. 850 na parc.č. 1412/1, V-7482/2008, č. zmeny 23/2009
- Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO 00151653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 0242790113-1 a Mandátnej zmluvy zo dňa 29.1.2009 pre nehnuteľnosť: stavba so súp.č. 850 na parc.č. 1412/8, v podiele 1/2, V-7482/2008, č. zmeny 33/2009
- Exekútorický úrad vo Vrábľoch, súdny exekútor JUDr. Anetta Demešová, vydáva Exekučný príkaz EX 7319/14-20 zo dňa 29.1.2015 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: stavbu rodinného domu so súp.č. 850 na parc.č. 1412/8, na spoluvlastnícky podiel 1/2 spoluvlastníčky Valérie Muzslaiovej, v prospech oprávneného Orange Slovensko, a.s., IČO 35697270, Metodova 8, 821 08 Bratislava - Z 716/15, č. zmeny 60/15
- Exekútorický úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz č. EX 247EX 1060/23-C zo dňa 8.1.2024, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: stavbu so súp.č. 850 na parc.č. 1412/8, na spoluvlastnícky podiel 1/2 spoluvlastníka: Peter Muszlai, Z-89/2024 - č. zmeny 8/2024
- Exekútorický úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz č. EX 247EX 669/19-PS zo dňa 6.3.2020, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: stavbu rodinného domu so súp.č. 850 na parc.č. 1412/8, na spoluvlastnícky podiel 1/2 spoluvlastníka Petra Muzslai, v prospech oprávneného AEGON Životná poisťovňa, a.s., Slávičie údolie 106, Bratislava - Staré mesto, IČO 35979356, Z11681/2020 - č. zmeny 56/2020

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

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

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

Rodinný dom so súp. č. 850 na pozemkoch s parc. č. 1412/1 a parc. č. 1412/8 s príslušenstvom sa nachádza v obci Svodín, v obytnej zóne obce, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania v dobrej polohe. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je nižší v porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie (predajnosti) vo výške 0,25.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	kPDI	Váha v _I	Výsledok kPDI* _{v_I}
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,250	13	3,25
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,250	30	7,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,500	8	4,00
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,750	7	5,25
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50

	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,250	10	2,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,750	9	6,75
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,500	6	3,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,750	6	4,50
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,250	7	1,75
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,250	7	1,75
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,250	10	2,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,250	8	2,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,500	9	4,50
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,138	7	0,97
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,025	4	0,10
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,250	20	5,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	61,32

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 61,32 / 180$	0,341
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 91\ 364,32 \text{ €} * 0,341$	31 155,23 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Pozemky s parc. č. 1409/5, parc. č. 1412/1, parc. č. 1412/2 a parc. č. 1412/8 v kat. ú. Nemecký Svodín, sú vedené na liste vlastníctva č. 1520. Výmera pozemkov je podľa listu vlastníctva je 300, 464, 403 a 90 m², druh pozemkov je vinica, zastavaná plocha a nádvorie, záhrada.

Pozemky ležia v zastavanom území obce Svodín, ktoré má počet obyvateľov do 5000, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo obchodného centra obce, v obytnej okrajovej časti. Sú rovinatého charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí - nachádzajúce v blízkosti. Na pozemkoch s parc. č. 1412/1 a parc. č. 1412/8 sa nachádza stavba rodinného domu so súp. č. 850. 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.

Vzhľadom na trh s pozemkami v obci Svodín, východiskovú hodnotu pozemkov som určil z východiskovej hodnoty pozemkov v okresnom meste Nové Zámky, s percentuálnou úpravou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1409/5	vinica	300,00	1/1	300,00
1412/1	zastavaná plocha a nádvorie	464,00	1/1	464,00
1412/2	záhrada	403,00	1/1	403,00
1412/8	zastavaná plocha a nádvorie	90,00	1/1	90,00
Spolu výmera				1 257,00

Obec:

Svodín

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ (Nové Zámky)} = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov</i>	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 <i>rodinné domy so štandardným vybavením</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha</i>	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí</i>	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu</i>	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,70 * 1,00$	2,3134
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,3134$	18,44 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1409/5	$300,00 \text{ m}^2 * 18,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 532,00
parcela č. 1412/1	$464,00 \text{ m}^2 * 18,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 556,16
parcela č. 1412/2	$403,00 \text{ m}^2 * 18,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 431,32
parcela č. 1412/8	$90,00 \text{ m}^2 * 18,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 659,60
Spolu		23 179,08

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností rodinného domu so súp. č. 850 vrátane príslušenstva na pozemku s parc. č. 1412/1 a parc. č. 1412/8, pozemkov s parc. č. 1409/5, parc. č. 1412/1, parc. č. 1412/2 a parc. č. 1412/8 v kat. ú. Nemecký Svodín, obec Svodín, okres Nové Zámky.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom so súp. č. 850 na pozemku s parc. č. 1412/1 a parc. č. 1412/8 v kat. ú. Nemecký Svodín	29 966,21
Ploty	
Plot uličný na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	110,77
Plot zadný na pozemku s parc. č. 1412/2 v kat. ú. Nemecký Svodín	7,22
Spolu za Ploty	117,99
Studňa kopaná na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	579,12
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	106,18
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	54,41
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	34,77
Žumpa na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	105,73
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	19,01
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	165,52
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 1412/1 v kat. ú. Nemecký Svodín	6,29
Spolu za Vonkajšie úpravy	491,91
Spolu stavby	31 155,23
Pozemky	
Vinica - parc. č. 1409/5 (300 m ²)	5 532,00
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1412/1 (464 m ²)	8 556,16
Záhrada - parc. č. 1412/2 (403 m ²)	7 431,32
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1412/8 (90 m ²)	1 659,60
Spolu pozemky (1 257,00 m²)	23 179,08
Všeobecná hodnota celkom	54 334,31
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	54 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatštyritisícristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Je zriadené:

- Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO 00151653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 0242790113-1 a Mandátnej zmluvy zo dňa 29.1.2009 pre nehnuteľnosti: parc. reg. C-KN č. 1409/5, 1412/1, 1412/2, 1412/8, stavba so súp.č. 850 na parc.č. 1412/1, V-7482/2008, č. zmeny 23/2009
- Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO 00151653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 0242790113-1 a Mandátnej zmluvy zo dňa 29.1.2009 pre nehnuteľnosť: stavba so súp.č. 850 na parc.č. 1412/8, v podiele 1/2, V-7482/2008, č. zmeny 33/2009

- Exekútorický úrad vo Vrábľoch, súdny exekútor JUDr. Anetta Demešová, vydáva Exekučný príkaz EX 7319/14-20 zo dňa 29.1.2015 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: stavbu rodinného domu so súp.č. 850 na parc.č. 1412/8, na spoluvlastnícky podiel 1/2 spoluvlastníčky Valérie Muzslaiovej, v prospech oprávneného Orange Slovensko, a.s., IČO 35697270, Metodova 8, 821 08 Bratislava - Z 716/15, č. zmeny 60/15
- Exekútorický úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz č. EX 247EX 1060/23-C zo dňa 8.1.2024, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: stavbu so súp.č. 850 na parc.č. 1412/8, na spoluvlastnícky podiel 1/2 spoluvlastníka: Peter Muszlai, Z-89/2024 - č. zmeny 8/2024
- Exekútorický úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz č. EX 247EX 669/19-PS zo dňa 6.3.2020, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: stavbu rodinného domu so súp.č. 850 na parc.č. 1412/8, na spoluvlastnícky podiel 1/2 spoluvlastníka Petra Muzslaia, v prospech oprávneného AEGON Životná poisťovňa, a.s., Slávičie údolie 106, Bratislava - Staré mesto, IČO 35979356, Z11681/2020 - č. zmeny 56/2020

V Kolárove, dňa 27.10.2024

Ing. Imrich Mészáros

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 29.07.2024 (2 strany)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1520, zo dňa 09.10.2024, pre kat. ú. Nemecký Svodín, obec Svodín, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (2 strany)
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2902, zo dňa 09.10.2024, pre kat. ú. Nemecký Svodín, obec Svodín, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (2 strany)
4. Informatívna kópia z mapy, na parcelu 1412/1, zo dňa 09.10.2024, pre kat. ú. Nemecký Svodín, obec Svodín, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (1 strana)
5. Potvrdenie o veku stavby, vydané Obcou Svodín, číslo Sp. 151/2024, 3568/2024/Ba zo dňa 15.10.2024 (1 strana)
6. Situácia (1 strana)
7. Pôdorys 1. PP rodinného domu (1 strana)
8. Pôdorys 1. NP rodinného domu (1 strana)
9. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti (2 strany)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 912281.

Znalecký posudok je v denníka zapísaný pod číslom 166/2024.

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