

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel': JUDr. Martin Kováčik, PhD.
Správca konkurznej podstaty
Radlinského 1729
026 01 Dolný Kubín

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 4.11.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

217/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na rodinnom dome súp. č. 575 na parc. č. 1938 vrátane príslušenstva a na pozemkoch parc. č. 1931, 1938, 1939/2, 1942 v k.ú. Pribeta, obec Pribeta, okres Komárno, Nitriansky kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 31 (12)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na rodinnom dome súp. č. 575 na parc. č. 1938 vrátane príslušenstva a na pozemkoch parc. č. 1931, 1938, 1939/2, 1942 v k.ú. Pribeta, obec Pribeta, okres Komárno, Nitriansky kraj.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 12.12.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.12.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 4.11.2022

Vyjadrenie obce

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 12.12.2022

Výpis z listu vlastníctva č. 617 pre k.ú. Pribeta zo dňa 11.1.2023

Výpis z listu vlastníctva č. 1709 pre k.ú. Pribeta zo dňa 11.1.2023

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 11.1.2023

Zameranie a zekreslenie pôdorysu

Fotodokumentácia

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. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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 platnom znení

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 platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky

Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 pohnútkou.

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

Technická hodnota (TH) - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Nehnutelnosť - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

K_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí 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.

V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

K_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

K_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v K_V. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

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.

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

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 ŠÚ SR platných v čase obhliadky.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Porovnávacia metóda (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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8.Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitý rozpočtový ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použité sú 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 617 a 1709 v k.ú. Pribeta. Listy vlastníctva č. 617 a 1709 tvoria prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 617

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.
1938	79	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	1
1942	266	záhrada	4	1	1

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

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
575	1938	10	rodinný dom		1

10 - Rodinný dom

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

1 Szoboszalai Tomáš r. Szoboszalai,

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-333/01

Zruš.exek.Z 1536/07/Ex 114/05/

Žiadosť o zrušenie poznamenania exekúcie Z - 1933/08, (EX 52/2006).

Výmaz záložného práva (V-2779/01), Z-3174/09

Zrušenie exekúcie (EX 15472/06), Z-6575/2011

Zápis do KN, Z-2186/2022, Rozsudok 6C 46/2008-20, Oznámenie ZN: 9K/9/2021 S672 zo dňa 25.03.2022.

Iné údaje

P-7/20

Z-6054/2020

Z-9123/2020

Z-9126/2020

Z-9149/2020

Z-7861/2021

Z-2507/22

Poznámky

Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na základe Uznesenia Okresného súdu v Žiline zo dňa 12.07.2021, č.k. 9K/9/2021-20, ustanovený správca JUDr. Martin Kováčik so sídlom kancelárie Radlinského 1729, 026 01 Dolný Kubín na pozemok registra E KN parc.č. 3270, 3348, 3349 pozemok registra C KN par.č. 1938, 1942 a na stavbu: rodinný dom so súp.č. 575 na pozemku registra C KN parc.č. 1938 na podiel 1/2 vlastníka Szoboszalai Tomáš r. Szoboszalai nar. 01.02.1979, P-512/2022

Iné údaje - nepriradené:

Spol.dvor a cesta parc. 1931,1939 sú na LV č.1709 - pol. 378/87

C. Ľarchy:

1 Exekučný príkaz EX 383/10 zo dňa 28.9.2010, P1-2923/10 zriadením exekučného záložného práva v prospech Sociálna poisťovňa Bratislava, pob.Komárno, Petöfiho 7, Komárno IČO:30807484 na parc.reg C KN s parc.č.1938, 1942, parc.reg.E KN s parc.č.3270, 3348, 3349, na stavbu súp.č.575 na parc.reg.C KN s parc.č.1938. (Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Viera Horváthová).

1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam číslo: 9400504/5/2916793/2013/Zem zo dňa 19.6.2013, Z-4759/2013 v prospech Daňového úradu Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra na zabezpečenie daňového nedoplatku na "C"parc.č. 1938, 1942 na stavbu súp.č.575 na parc.č.1938, na parc.reg."E"kn č.3270, 3348, 3349.

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1709**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.
1931	201	zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1
1939/2	1191	zastavaná plocha a nádvorie	19	1	1

19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
575	1938	10	rodinný dom		1

10 - Rodinný dom

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

1 Szoboszalai Tomáš r.

Spoluvlastnícky podiel: 1/8

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-333/01

oprava chýb na základe protokolu WTKN

Zápis do KN, Z-2186/2022, Rozsudok 6C 46/2008-20, Oznámenie ZN: 9K/9/2021 S672 zo dňa 25.03.2022.

Iné údaje

Z-6054/2020

Poznámky

Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na základe Uznesenia Okresného súdu v Žiline zo dňa 12.07.2021, č.k. 9K/9/2021-20, ustanovený správca JUDr. Martin Kováčik so sídlom kancelárie Radlinského 1729, 026 01 Dolný Kubín na pozemok registra C KN parc.č. 1931, 1939/2 na podiel 1/8 vlastníka Szoboszalai Tomáš r. Szoboszalai nar. 01.02.1979, P-512/2022

Iné údaje - nepriradené:

spoločný dvor a spoločná cesta s parc. č. 1933, 1939/1, 1939/3, 1937, 1938, 1932, 1930, 1940

C. Ďalšie údaje:

1 Exekučný príkaz EX 383/10 zo dňa 28.9.2010, P1-2923/10 zriadením exekučného záložného práva v prospech Sociálna poisťovňa Bratislava, pob.Komárno, Petöfiho 7, Komárno IČO:30807484 na parc.reg C KN s parc.č.1931,1939/2 na podiel 1/4 býv. vlastn.Szoboszalai Tomáš r.Szoboszalai nar. 01.02.1979 a Anita r.Baková nar. 08.07.1979, t.č. Szoboszalai Tomáš r. Szoboszalai nar. 01.02.1979 v podiele 1/8. (Exekútor úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Viera Horváthová). - 285/10

1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam číslo: 9400504/5/2916793/2013/Zem zo dňa 19.6.2013, Z-4759/2013 v prospech Daňového úradu Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra na zabezpečenie daňového nedoplatku na "C" parc.č. 1931, 1939/2 na podiel 1/4 býv. vlast. Szoboszalai Tomáš r.Szoboszalai nar. 01.02.1979 a Anita Szoboszalaiová r.Baková nar. 8.07.1979, t.č. Szoboszalai Tomáš r. Szoboszalai nar. 01.02.1979 v podiele 1/8. - pvz.- 240/13

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 12.12.2022 za prítomnosti zástupcu spoluvlastníka. Nehnuteľnosť bola znalkyni riadne sprístupnená. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom dňa 12.12.2022.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Znaklyňa nemala k dispozícii žiadnu technickú dokumentáciu k predmetným nehnuteľnostiam, preto nie je možné vykonať porovnanie.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom. Ohodnocovaný rodinný dom pôdorysne zasahuje aj do parc. č. 1939/2 a jeho časť (podľa slov zástupcu spoluvlastníka prístavba k RD) zasahuje do parc. č. 1937.

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

Spoluvlastnícky podiel na rodinnom dome súp. č. 575 na parc. č. 1938 okres Komárno, obec Pribeta, k.ú. Pribeta
Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. č. 1931, 1938, 1939/2, 1942 okres Komárno, obec Pribeta, k.ú. Pribeta

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

Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. č. 3270, 3348, 3349 okres Komárno, obec Pribeta, k.ú. Pribeta

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom na parc. č. 1938, k.ú. Pribeta**

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp. č. 575 na parc. č. 1938 situovaný v obci Pribeta k.ú. Pribeta, okres Komárno. Jedná sa o samostatne stojaci dom s jedným nadzemným podlažím.

Dispozičné riešenie:

1. NP: dielňa, kancelária, kúpeľňa, sklad, chodba a dielňa.

Technické riešenie:

Dom je osadený do terénu v priemernej hĺbke do 50 cm bez zvislej izolácie. Základové konštrukcie sú železobetónové. Murovaný je z pálenej tehly. Vnútorne priečky sú murované. Vnútorne omietky vápenné. Úpravu vonkajších povrchov tvorí brizolitová omietka. Stropné konštrukcie sú drevené trámové s rovným podhl'adom, strecha je stanová s krytinou z pálenej škridle. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Podlahy v dielni, sklade a chodbe tvorí cementový poter, v kancelárii a kúpeľni je keramická dlažba. Vstup do domu tvorí ocelová dvojkrídlová brána, interiérové dvere sú na báze dreva. Okná sú plastové okno s izolačným dvojsklom. V kúpeľni je keramická WC kombi misa, sprchový kút a keramické umývadlo, na stenách je keramický obklad. Dom je napojený na elektrinu z verejnej siete, vodu zo studne a odkanalizovaný je do žumpy.

K domu bola v zadnej časti zrealizovaná prístavba, ktorá je prístupná priamo z domu chodbou. Prístavba bola zrealizovaná podľa odborného odhadu a použitých stavebných materiálov v roku 2000. Je murovaná. Strecha je pultová. Povrchovú vrstvu podlahy tvorí cementový poter. Je v nej dielňa.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1958	8,04*11,2	90,05	
1. NP	2000	11,95*4,46	53,3	
Spolu 1. NP			143,35	120/143,35=0,837

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.1.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
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	

	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5805

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.5 oceľové (1 ks)	95
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
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
	38.4 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
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poiskami (1 ks)	145
	Spolu	520

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5805 + 520 * 0,837) / 30,1260$	207,14

TECHNICKÝ STAV

Dom bol podľa dostupných dokladov daný do užívania v roku 1958 ako rodinný dom. Využívaný bol na spracovanie dreva resp. výrobu drevených výrobkov. Je v zanedbanom technickom stave, nevykurovaný. Opatrenie zodpovedá veku domu. Dom v súčasnosti nie je vhodný na účel, na ktorý je určený - na rodinné bývanie. Životnosť domu stanovujem na 80 rokov za predpokladu pravidelnej údržby.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1958	64	16	80	80,00	20,00
1. NP - prístavba	2000	22	16	38	57,89	42,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1958		
Východisková hodnota	$207,14 \text{ €/m}^2 * 90,05 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	58 601,06
Technická hodnota	20,00% z 58 601,06	11 720,21
1. NP - prístavba z roku 2000		
Východisková hodnota	$207,14 \text{ €/m}^2 * 53,30 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	34 685,58
Technická hodnota	42,11% z 34 685,58	14 606,10

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	93 286,64	26 326,31
Spolu	93 286,64	26 326,31

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Kopaná studňa**

Znalkyňa nedisponuje bližšími informáciami o studni. Ohodnotenie bolo vyhotovené na základe skúseností s porovnateľnými nehnuteľnosťami.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 10 m
Priemer: 100 mm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m}) \cdot 3,307 \cdot 0,95$	3 623,89
Technická hodnota	20,00 % z 3 623,89 €	724,78

2.2.2 Prípojka vody

Vodovodná prípojka bola vybudovaná v roku 1958, podľa slov zástupcu spoluvlastníka je zdrojom vody studňa. Dĺžka prípojky je stanovená na základe skúseností znalkyne s porovnateľnými objektami, bližšie informácie neboli dostupné. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 65 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1958	64	1	65	98,46	1,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} \cdot 59,09 \text{ €/bm} \cdot 3,307 \cdot 0,95$	928,20
Technická hodnota	1,54 % z 928,20 €	14,29

2.2.3 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie bola vyhotovená v roku 1958, z rodinného domu do žumpy. Dĺžka prípojky je stanovená na základe skúseností znalkyne s porovnateľnými objektami, bližšie informácie neboli dostupné. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 65 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1958	64	1	65	98,46	1,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	479,73
Technická hodnota	$1,54 \% \text{ z } 479,73 \text{ €}$	7,39

2.2.4 Žumpa

Žumpa pri rodinnom dome bola vybudovaná v roku 1958. Veľkosť žumpy aj jej pravdepodobné umiestnenie je stanovené na základe skúseností znalkyne s porovnateľnými objektami, bližšie informácie neboli dostupné.

Životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 rokov.

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: $2 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
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	1958	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 0,95$	677,84
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 677,84 \text{ €}$	135,57

2.2.5 Prípojka NN

Prípojka NN bola vybudovaná v roku 1958 ako vzdušná zo stĺpu pri komunikácii. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 65 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,56 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1958	64	1	65	98,46	1,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,307 * 0,95$	800,74
Technická hodnota	$1,54 \% \text{ z } 800,74 \text{ €}$	12,33

2.2.6 Prípojka plynu

Prípojka plynu bola vybudovaná v roku 1985. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: 16 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1985	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	709,26
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 709,26 \text{ €}$	184,41

2.2.7 Spevnené plochy

Spevnené plochy boli vybudované v roku 1958. Tvoria prístup k dielni. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 65 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: $11 * 3,5 = 38,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 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	1958	64	1	65	98,46	1,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 0,95$	1 043,83
Technická hodnota	$1,54 \% \text{ z } 1\,043,83 \text{ €}$	16,07

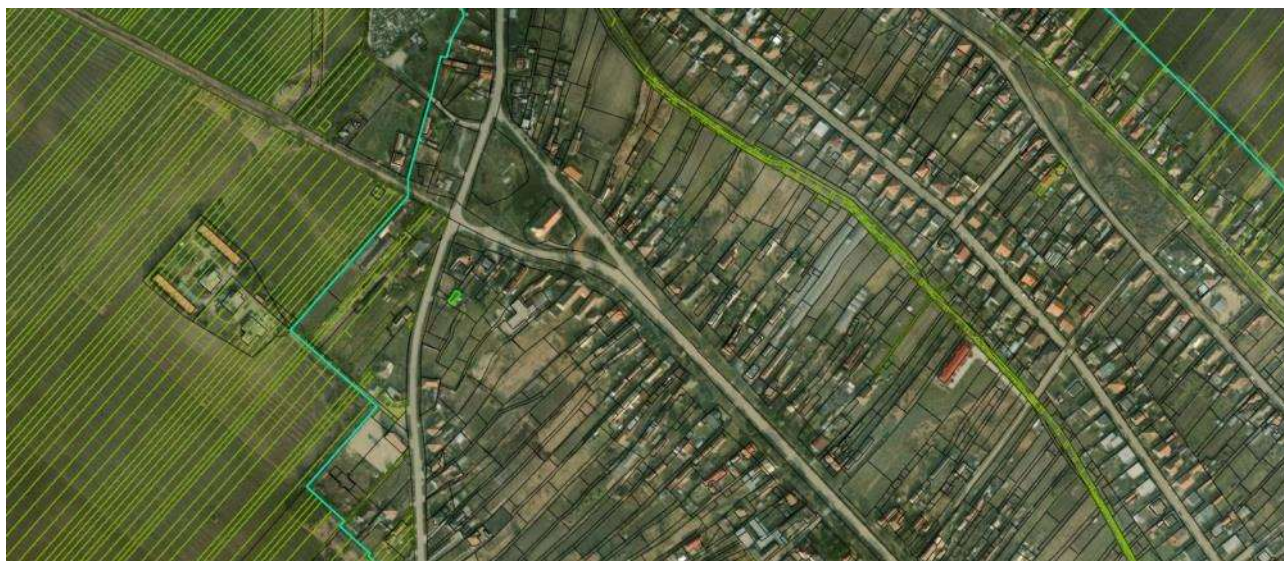
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom na parc. č. 1938, k.ú. Pribeta	93 286,64	26 326,31
Kopaná studňa	3 623,89	724,78
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	928,20	14,29
Prípojka kanalizácie	479,73	7,39
Žumpa	677,84	135,57
Prípojka NN	800,74	12,33
Prípojka plynu	709,26	184,41
Spevnené plochy	1 043,83	16,07
Celkom za Vonkajšie úpravy	4 639,60	370,06
Celkom:	101 550,13	27 421,15

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú situované v zastavanom území obce Pribeta, k.ú. Pribeta, okres Komárno v pokojnej lokalite tvorenej prevažne zástavbou rodinných domov. Pozemok na ktorom ohodnocovaný rodinný dom stojí je rovinatý, prístupný po spevnej komunikácii cez pozemok vo vlastníctve iných osôb, resp. cez nespevnený pozemok vo vlastníctve vlastníka rodinného domu. Na pozemku sú dostupné IS: plyn a elektrina. Terén v mieste stavby je rovinatý. Dom je zásobovaný vodou zo studne, odkanalizovaný je do žumpy. Občianska vybavenosť zodpovedá veľkosti obce. V obci žije 2699 obyvateľov. Konfliktne skupiny obyvateľov neboli počas obhliadky zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania je rodinný dom určený na bývanie, dom bol využívaný ako dielňa, čomu zodpovedá dispozícia a zariadenie domu. Ako rodinný dom by mohol byť využívaný po prestavbe. Je predpoklad, že by mohlo dôjsť k zmene využitia domu na dielňu.

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

Na LV č. 617 1709 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy vid'. LV č. 617 a 1709 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť.

Ohodnocovaný rodinný dom pôdorysne zasahuje aj do parc. č. 1939/2 a jeho časť (podľa slov zástupcu spoluvlastníka prístavba k RD) zasahuje do parc. č. 1937.

Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", podľa tabuľky č.7 vydané ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, technický stav nehnuteľnosti uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

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	II.	0,600	30	18,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,300	8	2,40
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
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	IV.	0,165	10	1,65
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Dom má nevhodné dispozičné riešenie nakoľko bol využívaný ako dielňa.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,600	9	5,40

	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
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	IV.	0,165	7	1,16
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,300	10	3,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,165	8	1,32
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 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	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	66,26

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 66,26 / 180$	0,368
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 27\,421,15 \text{ €} * 0,368$	10 090,98 €

3.2 POZEMKY

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č. 1931, 1938, 1939/2, 1942 v k.ú. Pribeta, obec Pribeta. Pozemky sú rovinaté a sú na nich k dispozícii inžinierske siete - elektrina, plyn. Sú situované v zastavanom území obce. Pozemok parc. č. 1938 je čiastočne zastavaný stavbou rodinného domu súp. č. 575. Pozemky sú dostupné po spevnenej obecnej komunikácii.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.2.1.1 Pozemky**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1938	zastavaná plocha a nádvorie	79,00	1/2	39,50

1942	záhrada	266,00	1/2	133,00
1931	zastavaná plocha a nádvorie	201,00	1/8	25,13
1939/2	zastavaná plocha a nádvorie	1191,00	1/8	148,88
Spolu výmera				346,51

Obec:

Pribeta

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, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	3,5802
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,5802$	11,89 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1938	$79,00 \text{ m}^2 * 11,89 \text{ €/m}^2 * 1/2$	469,66
parcels č. 1942	$266,00 \text{ m}^2 * 11,89 \text{ €/m}^2 * 1/2$	1 581,37
parcels č. 1931	$201,00 \text{ m}^2 * 11,89 \text{ €/m}^2 * 1/8$	298,74
parcels č. 1939/2	$1 191,00 \text{ m}^2 * 11,89 \text{ €/m}^2 * 1/8$	1 770,12
Spolu		4 119,89

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na rodinnom dome súp. č. 575 na parc. č. 1938 vrátane príslušenstva a na pozemkoch parc. č. 1931, 1938, 1939/2, 1942 v k.ú. Pribeta, obec Pribeta, okres Komárno, Nitriansky kraj.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota spoluvlast. podielu na stavbách stanovená metódou poloh. diferenciácie: 5 113,58 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota podielu na pozemkoch stanovená metódou poloh. dif.: 4 119,89 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, 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 pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom na parc. č. 1938, k.ú. Pribeta	9 688,08	1/2	4 844,04
Kopaná studňa	266,72	1/2	133,36
Vonkajšie úpravy			
Prípojka vody	5,26	1/1	5,26
Prípojka kanalizácie	2,72	1/1	2,72
Žumpa	49,89	1/1	49,89
Prípojka NN	4,54	1/1	4,54
Prípojka plynu	67,86	1/1	67,86
Spevnené plochy	5,91	1/1	5,91
Spolu za Vonkajšie úpravy	136,18		136,18
Spolu stavby			5 113,58
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 1938 (39,5 m ²)	939,31	1/2	469,66
Pozemky - parc. č. 1942 (133 m ²)	3 162,74	1/2	1 581,37
Pozemky - parc. č. 1931 (25,13 m ²)	2 389,89	1/8	298,74
Pozemky - parc. č. 1939/2 (148,88 m ²)	14 160,99	1/8	1 770,12
Spolu pozemky (346,51 m²)			4 119,89
Všeobecná hodnota celkom			9 233,47
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			9 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťtisícdevsto Eur			

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 617 1709 sú zapísané poznámky a evidované t'archy vid'. LV č. 617 a 1709 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť.

Ohodnocovaný rodinný dom pôdorysne zasahuje aj do parc. č. 1939/2 a jeho časť (podľa slov zástupcu spoluvlastníka prístavba k RD) zasahuje do parc. č. 1937.

Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 13.01.2023

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 617 k.ú. Pribeta zo dňa 11.1.2023
2. Výpis z listu vlastníctva č. 1709 k.ú. Pribeta zo dňa 11.1.2023
3. Katastrálna mapa zo dňa 11.1.2023
4. Pôdorys
5. Vyjadrenie obce
6. Fotodokumentácia

			katastrálne územie	nehnutelnosť	pozemku
3270	1119	Vinica		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3348	1345	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3349	547	Vinica		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
575	1938	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
1	Szoboszalai Tomáš r. Szoboszalai, narodenia: , Dátum	1/2
	Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-333/01 Zruš.exek.Z 1536/07/Ex 114/05/ Žiadosť o zrušenie poznamenania exekúcie Z - 1933/08, (EX 52/2006). Výmaz záložného práva (V-2779/01), Z-3174/09 Zrušenie exekúcie (EX 15472/06), Z-6575/2011 Zápis do KN, Z-2186/2022, Rozsudok 6C 46/2008-20, Oznámenie ZN: 9K/9/2021 S672 zo dňa 25.03.2022.	

	Iné údaje	
	P-7/20 Z-6054/2020 Z-9123/2020 Z-9126/2020 Z-9149/2020 Z-7861/2021 Z-2507/22	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na základe Uznesenia Okresného súdu v Žiline zo dňa 12.07.2021, č.k. 9K/9/2021-20, ustanovený správca JUDr. Martin Kováčik so sídlom kancelárie Radlinského 1729, 026 01 Dolný Kubín na pozemok registra E KN parc.č. 3270, 3348, 3349 pozemok registra C KN par.č. 1938, 1942 a na stavbu: rodinný dom so súp.č. 575 na pozemku registra C KN par.č. 1938 na podiel 1/2 vlastníka Szoboszlai Tomáš r. Szoboszlai nar. 01.02.1953, P-512/2022	-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca

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

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

Iné údaje - nepriradené

Spol.dvor a cesta parc. 1931,1939 sú na LV č.1709 - pol. 378/87

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz EX 383/10 zo dňa 28.9.2010, P1-2923/10 zriadením exekučného záložného práva v prospech Sociálna poisťovňa Bratislava, pob.Komárno, Petöfiho 7, Komárno IČO:30807484 na parc.reg C KN s parc.č.1938, 1942, parc.reg.E KN s parc.č.3270, 3348, 3349, na stavbu súp.č.575 na parc.reg.C KN s parc.č.1938. (Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Viera Horváthová).
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam číslo: 9400504/5/2916793/2013/Zem zo dňa 19.6.2013, Z-4759/2013 v prospech Daňového úradu Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra na zabezpečenie daňového nedoplatku na "C"parc.č. 1938, 1942 na stavbu súp.č.575 na parc.č.1938, na parc.reg."E"kn č.3270, 3348, 3349.

Výpis je nepoužitelný na právní úkony

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 401 Komárno
Obec : 501328 Pribeta
Katastrálne územie : 849707 Pribeta

Dátum vyhotovenia : 11.1.2023
Čas vyhotovenia : 11:03:59
Údaje platné k : 10.1.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1709
ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1931	201	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1939/2	1191	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor
22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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
1	Szoboszlai Tomáš r. Szoboszlai, nar. 12.07.1931, 9K/9/2021-20, S672, Dátum narodenia:	1/8
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-333/01 oprava chýb na základe protokolu WTKN Zápis do KN, Z-2186/2022, Rozsudok 6C 46/2008-20, Oznámenie ZN: 9K/9/2021 S672 zo dňa 25.03.2022.	
	Iné údaje	
	Z-6054/2020	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na základe Uznesenia Okresného súdu v Žiline zo dňa 12.07.2021, č.k. 9K/9/2021-20, ustanovený správca JUDr. Martin Kováčik so sídlom kancelárie Radlinského 1729, 026 01 Dolný Kubín na pozemok registra C KN parc.č. 1931, 1939/2 na podiel 1/8 vlastníka Szoboszlai Tomáš r. Szoboszlai nar. 12.07.1931, P-512/2022	-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca

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

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

Iné údaje - nepriradené

spoločný dvor a spoločná cesta s parc. č. 1933, 1939/1, 1939/3, 1937, 1938, 1932, 1930, 1940

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
---------------------------------	-------

Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz EX 383/10 zo dňa 28.9.2010, P1-2923/10 zriadením exekučného záložného práva v prospech Sociálna poisťovňa Bratislava, pob.Komárno, Petöfiho 7, Komárno IČO:30807484 na parc.reg C KN s parc.č.1931,1939/2 na podiel 1/4 býv. vlastn.Szoboszlai Tomáš r.Szoboszlai nar.01.02.1979 a Anita r.Baková nar.01.02.1979, t.č. Szoboszlai Tomáš r. Szoboszlai nar. 01.02.1979 v podiele 1/8. (Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Viera Horváthová). - 285/10
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam číslo: 9400504/5/2916793/2013/Zem zo dňa 19.6.2013, Z-4759/2013 v prospech Daňového úradu Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra na zabezpečenie daňového nedoplatku na "C"parc.č. 1931, 1939/2 na podiel 1/4 býv vlast. Szoboszlai Tomáš r.Szoboszlai nar. 01.02.1979 a Anita Szoboszlaiová r.Baková nar. 01.02.1979, t.č. Szoboszlai Tomáš r. Szoboszlai nar. 01.02.1979 v podiele 1/8. - pvz.- 240/13

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 1938

Nitriansky > Komárno > Pribeta > k.ú. Pribeta



Pôdorys rodinného domu súp. č. 575, k.ú. Pribeta





OBEC PRIBETA

Obecný úrad, Hlavná ulica č.113, 946 55 Pribeta

IČO: 00306649, DIČ: 2021029351

Tel: 035/7693101, Tel/fax: 035/7693340, e-mail: obec@pribeta.sk

JUDr. Martin Kováčik, PhD., správca
Radlinského 1729
026 01 Dolný Kubín

Váš list číslo / zo dňa
9K/9/2021 S672 / 23.09.2022

Naše číslo / Vybavuje
588/2022 / Bc.Z.Hóková

Pribeta
05.10.2022

VEC: Žiadosť o poskytnutie súčinnosti v zmysle § 75 ZoKR – ODPOVEĎ

Obec Pribeta, Hlavná ulica č. 113, 946 55 Pribeta zastúpená Norbertom Zsitvom, starostom obce na základe Vašej žiadosti o poskytnutie súčinnosti Vám dáva nasledovné informácie o majetku dlžníka:

Tomáš Szoboszlai, nar. ...

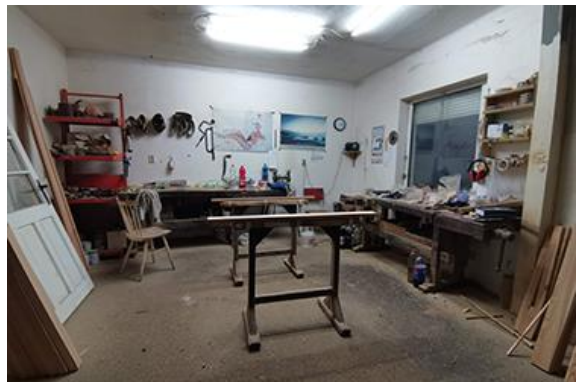
Hore menovaný dlžník je spoluvlastníkom nehnuteľností – stavby vedenej na LV č. 617 v podiele ½.

Obecný úrad v Pribete potvrdzuje, že **rodinný dom** na ulici: Hlavná ulica so súpisným číslom 575 orientačným číslom 21 nachádzajúci sa na pozemku parc. č.1938 v k.ú. Pribeta, vedenej na LV č. 617 podľa našej evidencie bola daná do užívania v roku 1958.

Projektové dokumentácie rodinného domu so súp.čísлом 575, ani iné doklady ako kolaudačné rozhodnutie sa nenachádzajú v našom archíve.




Norbert Zsitva
starosta obce





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 217/2022.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec