

Znalec:

Ing. Anna Pappová, Krásna ul.č. 1208/207, 924 01 Galanta, evidenčné číslo 912647

Zadávateľ:

AUCTIO s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra

Číslo objednávky:

Objednávka zo dňa 5.6.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 29/2020

vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty

- *rodinného domu s.č. 175 na parc.č. 2191/1, vrátane príslušenstva, zapísaného na LV č. 461 v k.ú. Dlhá nad Váhom*
 - *pozemkov parc.č. 2191/1, 2191/2, zapísaných na LV č. 460, v k.ú. Dlhá nad Váhom*
 - *pozemka parc.č. 4793, zapísaného na LV č. 2125 v k.ú. Dlhá nad Váhom*
- pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby*

Počet strán (z toho príloh): 53 (21)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty

- rodinného domu s.č. 175 na parc.č. 2191/1, vrátane príslušenstva, zapísaného na LV č. 461
 - pozemkov parc.č. 2191/1, 2191/2, zapísaných na LV č. 460
 - pozemka parc.č. 4793, zapísaného na LV č. 2125
- v k.ú. Dlhá nad Váhom, obec Dlhá nad Váhom, okres Šaľa

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): dátum obhliadky 30.6.2020

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

dátum vyhotovenia posudku 9.7.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 5.6.2020

Vyjadrenie obce k územno-plánovacej informácii zo dňa 7.7.2020 (kópia)

b) Získané znalcom :

Výpis z listu vlastníctva č.460 k.ú. Dlhá nad Váhom, vytvorený cez katasterportál dňa 8.7.2020

Výpis z listu vlastníctva č.461 k.ú. Dlhá nad Váhom, vytvorený cez katasterportál dňa 8.7.2020

Výpis z listu vlastníctva č.2125 k.ú. Dlhá nad Váhom, vytvorený cez katasterportál dňa 30.6.2020

Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Dlhá nad Váhom, vytvorená cez katasterportál dňa 8.7.2020

Kópia z katastrálnej mapy p.č. 4793 k.ú. Dlhá nad Váhom, vytvorená cez katasterportál dňa 9.7.2020

Mapka GKÚ z 30.5.2020 k.ú. Dlhá nad Váhom p.č.2191/1, 2198/6 (kópia)

Mapka GKÚ z 9.7.2020 p.č. 4793 (kópia)

Mapa oblasti k parcele 4793 k.ú. Dlhá nad Váhom (kópia)

Potvrdenie o veku rodinného domu zo dňa 14.11.2016 od OcÚ Dlhá nad Váhom (kópia)

Doklad o úmrtí oprávnenej z vecného bremena (kópia)

Ponuky realitných kancelárií z www.reality.sk

Nákresy

Fotodokumentácia zo dňa 30.6.2020

6. Použité právne predpisy a literatúra:

·Výhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

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

·Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

·Výhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

·Výhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

·Výhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon) v platnom znení

·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)
·Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
·STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
·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.

Technická hodnota stavieb (TH):

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

b) Definície použitých postupov:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2020 - 2,618.

Pri stanovení technickej hodnoty

- rodinného domu sa uvažuje s opotrebovaním lineárnou metódou, ide o rodinný dom z roku 1957, udržiavaný, bez zásahov do prvkov dlhodobej životnosti.

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), táto metóda nebola použitá, pre porovnanie neboli v čase ohodnotenia dostupné relevantné podklady.

·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), táto metóda nebola použitá

·Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu), táto metóda bola použitá

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), táto metóda nebola použitá, ide o pozemky zastavané rodinným domom a dvor, pre porovnanie nie sú v čase ohodnotenia dostupné podklady

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

) 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:

Všeobecná hodnota rodinného domu s príslušenstvom bola stanovená metódou polohovej diferenciacie, v danej lokalite nie je dostatok porovnateľných domov v ponukách realitných kancelárií, aby bolo možné vypočítať porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD - 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:

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciacie, v danej lokalite nie sú podobne využívané pozemky samostatne v ponukách realitných kancelárií.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania:

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite, táto metóda nebola použitá.

Výnosová hodnota pozemkov:

Vypočíta sa kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, táto metóda nebola použitá, pozemky sú zastavané rodinným domom a tvoria dvor, na použitie výnosovej hodnoty nie sú dostupné podklady.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 461 k.ú. Dlhá nad Váhom:

ČASŤ A. MAJETKOVÁ PODSTATA:**STAVBY:**

s.č. 175 na parc.č. 2191/1 10 rodinný dom 1
Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 175 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 460

Legenda

Druh stavby

10 - rodinný dom

Kód umiestnenia stavby

1 - stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**Účastník právneho vzťahu:** vlastník

2 Suchý František r.Suchý, Andreja Hlinku 502/40, Močenok, PSČ 951 31, SR

1/4

dátum narodenia: 17.6.1960**Poznámka:**

-Ex.úrad Šaľa, Dr.Lubomír Pekár - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č.EX 3296/03-EX 3300/03 z 23.3.2004 na podiel 1/4 Suchá Zita rod. Babósová

-Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Anna Diderová, Gajova 7, 811 09 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 134/07 zo dňa 08.03.2017 na spoluvl. podiel 1/4 Suchý František r. Suchý [17.06.1960] - P-42/2017.

-Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Anna Diderová, Gajova 7, 811 09 Bratislava - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 134/07 zo dňa 14.02.2017 na spoluvl. podiel 1/4 Suchý František r. Suchý [17.06.1960] - P-41/2017.

-Osvedčenie o dedičstve č.26D/11/2014 Dnot 36/2014 zo dňa 27.08.2014 - Z 3147/14

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve č.26D/11/2014 Dnot 36/2014 zo dňa 27.8.2014 - Z 3147/14

Účastník právneho vzťahu: vlastník

3 Ribanszká Adela r.Babósová, č.175, SR

1/4

dátum narodenia: 9.6.1972**Titul nadobudnutia:**

Osvedčenie o dedičstve č.D 351/99Dnot 329/99 z 15.2.2000

Darovacia zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena č.N 80/00, NZ 144/00 podľa č.V 505/2000 z 1.6.2000

Účastník právneho vzťahu: vlastník

4 Babos Fridrich, ul.Vajanského 1022/3, Šaľa, SR

1/4

dátum narodenia: 23.12.1960**Titul nadobudnutia:**

Darovacia zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena č.N 80/00, NZ 144/00 podľa č.V 505/2000 z 1.6.2000

Účastník právneho vzťahu: vlastník

5 Ribanszká Adela r.Babósová, 927 05, Dlhá nad Váhom č.175, SR

1/4

dátum narodenia: 9.6.1972**Poznámka:**

-Ex.úrad Bratislava 1, Sedlárska 6, Mgr.Angelika Slopovská - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č.EX 212/08 z 13.8.2008 - P2 55/08

Titul nadobudnutia:

Darovacia zmluva č.V 1235/2000 z 31.10.2000

ČASŤ C. ŤARCHY:**por.č.:**

Vecné bremeno - právo doživotného užívania v prospech Mária Babósová rod.Smatralová podľa č.V 505/2000 z 1.6.2000

2 Exekútorický úrad Senica, Oslobodenia 13, Mgr.Blanka Ružeková - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva predajom nehnuteľností č.EX 220/06 z 1.12.2006 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 2269/06

2 Exekútorický úrad Senica, Oslobodenia 13, Mgr.Blanka Ružeková - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva predajom nehnuteľností č.EX 219/01 z 1.1.2006 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 2270/06

2 Exekútorický úrad Senica, Oslobodenia 13, Mgr.Blanka Ružeková - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 220/06 z 1.12.2006 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 2273/06

2 Exekútorický úrad Senica, Oslobodenia 13, Mgr.Blanka Ružeková - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 219/06 z 1.12.2006 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 2274/06

2 Exekútorický úrad Bratislava, Gajova 7, JUDr.Marek Tomašovič - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.EX 134/07-27 z 3.4.2007 na podiel 1/4 Suchá Zita /20.6.1962/ - Z 928/07

2 Exekútorický úrad Nové Zámky, JUDr.Jozef Štorek, Bezručova 16, Nové Zámky - Exekučný príkaz na výkonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 1924/2007 z 22.10.2008 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 2381/08

2 Exekútorický úrad Nové Zámky, JUDr.Jozef Štorek, Bezručova 16, Nové Zámky - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 1924/2007 z 22.10.2008 na podiel 1/4 Suchá Zita /20.6.1962/ - Z 2368/08

2 Exekútorický úrad Trnava, Mgr.Adriana Juhásová, Matušková 1, 917 00 Trnava - Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 556/07 zo dňa 3.2.2009 na podiel 1/4 Suchá Zita /20.6.1962/ - Z 377/09

2 Exekútorický úrad Trnava, Mgr.Adriana Juhásová, Matušková 1, 917 00 Trnava - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 556/07 zo dňa 3.2.2009 na podiel 1/4 Suchá Zita /20.6.1962/ - Z 378/09

2 Exekútorický úrad Nitra, JUDr. Miroslav Šupa, Kmeťkova 30, 949 01 Nitra - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1085/1996 zo dňa 11.5.2009 - Z 1103/09

2 Exekútorický úrad 974 01 Kynceľová č.77, JUDr.Roman Fogta, súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1069/2010-7 zo dňa 27.6.2012 na spol.podiel 1/4 Suchá Zita /20.6.1962/ - Z 1581/12

2 Exekútorický úrad Senica, V.P.Tótha č. 30, Senica, Vladimír Podešľa súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 2331/2012 zo dňa 1.2.2013 na podiel 1/4 Suchá Zita r.Babósová /20.6.1962/ - Z 284/2013

2 Exekútorický úrad Senica, V.P.Tótha č. 30, Senica, Vladimír Podešľa súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1646/12 zo dňa 1.2.2013 na podiel 1/4 Suchá Zita r.Babósová /20.6.1962/ - Z 287/2013

2 Exekútorický úrad Senica, V.P.Tótha č. 30, Senica, Vladimír Podešľa súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 337/12 zo dňa 1.2.2013 na podiel 1/4 Suchá Zita r.Babósová /20.6.1962/ - Z 288/2013

2 Exekútorický úrad Senica, V. P. Tótha č. 30, IČO:34 049 231, 905 01 Senica, Vladimír Podešľa súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 338/12 zo dňa 01.02.2013 na spol.podiel 1/4 - Suchá Zita r. Babósová [*20.06.1962] - Z 290/13

5 Exekútorický úrad Bratislava 1, Sedlárska 6, Mgr.Angelika Slopovská - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 212/08 z 8.9.2008 na podiel 1/4 - Rybánska Adela /9.6.1972/ - Z 2007/08

5 Exekútorický úrad Považská Bystrica, JUDr.Marcela Šujanová, Nálepková 346/1, Považská Bystrica - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva predajom nehnuteľností č.EX 137/08 zo dňa 20.4.2010 - Z 1040/10

Iné údaje:

Obec Dlhá nad Váhom - Rozhodnutie č.484/96 z 18.11.1996

2 Exekútorický úrad Senica, Fajnorova 1547/13, JUDr.Blanka Ružeková - Zrušenie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 218/01 z 3.2.2015 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 282/15

2 Exekútorický úrad Senica, Oslobodenia 13, JUDr.Blanka Ružeková - Zrušenie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 217/01 zo 6.5.2015 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 1140/15

2 Exekútorický úrad Senica, V.P.Tótha č. 30, Senica, Vladimír Podešľa súdny exekútor - Príkaz na výmaz exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 802/12 zo dňa 25.11.2015 na podiel 1/4 Suchá Zita r.Babósová /20.6.1962/ - Z 2712/15

2 Exekútorický úrad Senica, V.P.Tótha č. 30, Senica, Vladimír Podešla súdny exekútor - Príkaz na výmaz exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1717/12 zo dňa 8.6.2015 na podiel 1/4 Suchá Zita r.Babósová /20.6.1962/ - Z 1366/15

2 Exekútorický úrad Rimavská Sobota, Kálmána Mikszátha 268, 979 91 Rimavská Sobota, JUDR.Ing. Ján Gasper, PhD, súdny exekútor - Zrušenie exekúcie č.EX 206/2013 zo dňa 20.11.2015 na podiel 1/4 Suchá Zita r.Babósová /20.6.1962/ - Z 2712/15

3 Exekútorický úrad Bratislava 1, Sedlárska 6, Mgr.Angelika Slopovská -Zrušenie exekúcie č.EX 212/08 z 25.6.2010 na podiel 1/4 - Rybánska Adela /9.6.1972/ - Z 1688/2010

3 Exekútorický úrad Nitra, Piaristická 2, JUDr. Erik Tóth - Žiadosť o výmaz exekučného záložného práva č. EX 544/04 zo dňa 10.10.2017 na podiel 1/4 Ribánska Adela [*9.6.1972] - Z-2376/2017.

5 Exekútorický úrad Nitra, Piaristická 2, JUDr. Erik Tóth - Žiadosť o výmaz exekučného záložného práva č. EX 544/04 zo dňa 10.10.2017 na podiel 1/4 Ribánska Adela [*9.6.1972] - Z-2376/2017.

Poznámka:

Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva č. 460 k.ú. Dlhá nad Váhom:

ČASŤ A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY REGISTRA "C" EVIDOVANÉ NA KATASTRÁLNEJ MAPE:

podľa listu vlastníctva č. 461 k.ú. Dlhá nad Váhom:

ČASŤ A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

parc.č. 2191/1 634 m2 zast.plochy a nádvoria 15 1
Právny vzťah k stavbe, evidovanej na pozemku 2191/1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 461

parc.č. 2191/2 2444 m2 záhrady 4 1

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

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

Umiestnenie pozemku - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu: vlastník

3 Suchý František r.Suchý, Andreja Hlinku 502/40, Močenok, PSČ 951 31, SR 1/4

dátum narodenia: 17.6.1960

Poznámka:

- Ex.úrad Šaľa, Dr.Lubomír Pekár - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č.EX 3296/03-EX 3300/03 z 23.3.2004 na podiel 1/4 Suchá Zita rod. Babósová

- Ex.úrad Bratislava, JUDr. Anna Diderová, Gajova 7, 811 09 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 134/07 zo dňa 8.3.2017 na spoluvl.podiel 1/4 Suchý František r. Suchý (17.6.1960) - P-42/2017

- Ex.úrad Bratislava, JUDr. Anna Diderová, Gajova 7, 811 09 Bratislava - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 134/07 zo dňa 14.2.2017 na spoluvl.podiel 1/4 Suchý František r. Suchý (17.6.1960) - P-41/2017

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve č.26D/11/2014 Dnot 36/2014 zo dňa 27.8.2014 - Z 3147/14

Účastník právneho vzťahu: vlastník

4 Ribánska Adela r.Babósová, č.175, SR 1/4

dátum narodenia: 9.6.1972

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve č.D 351/99Dnot 329/99 z 15.2.2000

Darovacia zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena č.N 80/00, NZ 144/00 podľa č.V 505/2000 z 1.6.2000

Účastník právneho vzťahu: vlastník

5 Babos Fridrich, ul.Vajanského 1022/3, Šaľa, SR 1/4

dátum narodenia: 23.12.1960

Titul nadobudnutia:

Darovacia zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena č.N 80/00, NZ 144/00 podľa č.V 505/2000 z 1.6.2000

Účastník právneho vzťahu: vlastník

6 Ribanszká Adela r.Babósová, č.175, SR

1/4

dátum narodenia: 9.6.1972

Poznámka:

Ex.úrad Bratislava 1, Sedlárska 6, Mgr.Angelika Slopovská - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č.EX 212/08 z 13.8.2008 - P2 55/08

Titul nadobudnutia:

Darovacia zmluva č.V 1235/2000 z 31.10.2000

ČASŤ C. ŤARCHY:**por.č.:**

Vecné bremeno - právo doživotného užívania v prospech Mária Babósová rod.Smatralová podľa č.V 505/2000 z 1.6.2000

3 Exekútorový úrad Senica, Oslobodenia 13, Mgr.Blanka Ružeková - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva predajom nehnuteľností č.EX 220/06 z 1.12.2006 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 2269/06

3 Exekútorový úrad Senica, Oslobodenia 13, Mgr.Blanka Ružeková - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 220/06 z 1.12.2006 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 2273/06

3 Exekútorový úrad Bratislava, Gajova 7, JUDr.Marek Tomašovič - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.EX 134/07-27 z 3.4.2007 na podiel 1/4 Suchá Zita /20.6.1962/ - Z 928/07

3 Exekútorový úrad Nové Zámky, JUDr.Jozef Štorek, Bezručova 16, Nové Zámky - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 1924/2007 z 22.10.2008 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 2381/08

3 Exekútorový úrad Nové Zámky, JUDr.Jozef Štorek, Bezručova 16, Nové Zámky - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 1924/2007 z 22.10.2008 na podiel 1/4 Suchá Zita /20.6.1962/ - Z 2368/08

3 Exekútorový úrad Trnava, Mgr.Adriana Juhásová, Matušková 1, 917 00 Trnava - Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 556/07 zo dňa 3.2.2009 na podiel 1/4 Suchá Zita /20.6.1962/ - Z 377/09

3 Exekútorový úrad Trnava, Mgr.Adriana Juhásová, Matušková 1, 917 00 Trnava - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 556/07 zo dňa 3.2.2009 na podiel 1/4 Suchá Zita /20.6.1962/ - Z 378/09

3 Exekútorový úrad Nitra, JUDr. Miroslav Šupa, Kmeťkova 30, 949 01 Nitra - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1085/1996 zo dňa 11.5.2009 - Z 1103/09

3 Exekútorový úrad Senica, V.P.Tótha č. 30, Senica, Vladimír Podešla súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 624/2011 zo dňa 3.10.2011 na podiel 1/4 Suchá Zita r.Babósová /20.6.1962/ - Z 2472/2011

3 Exekútorový úrad 974 01 Kynceľová č.77, JUDr.Roman Fogta, súdny exekútor - upovedomenie o vykonaní exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1069/2010-7 zo dňa 6.10.2011 na spol.podiel 1/4 Suchá Zita /20.6.1962/ - Z 2520/2011

3 Exekútorový úrad 974 01 Kynceľová č.77, JUDr.Roman Fogta, súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1069/2010-7 zo dňa 27.6.2012 na spol.podiel 1/4 Suchá Zita /20.6.1962/ - Z 1581/12

3 Exekútorový úrad Senica, V.P.Tótha č. 30, Senica, Vladimír Podešla súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 2331/2012 zo dňa 1.2.2013 na podiel 1/4 Suchá Zita r.Babósová /20.6.1962/ - Z 284/2013

3 Exekútorový úrad Senica, V.P.Tótha č. 30, Senica, Vladimír Podešla súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1646/2012 zo dňa 1.2.2013 na podiel 1/4 Suchá Zita r.Babósová /20.6.1962/ - Z 287/2013

3 Exekútorový úrad Senica, V.P.Tótha č. 30, Senica, Vladimír Podešla súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 337/12 zo dňa 1.2.2013 na podiel 1/4 Suchá Zita r.Babósová /20.6.1962/ - Z 288/2013

3 Exekútorový úrad Senica, V.P.Tótha č. 30, Senica, Vladimír Podešla súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 338/12 zo dňa 1.2.2013 na podiel 1/4 Suchá Zita r.Babósová /20.6.1962/ - Z 290/2013

4 Exekútorový úrad Považská Bystrica, JUDr.Marcela Šujanová, Nálepková 346/1, Považská Bystrica - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva predajom nehnuteľností č.EX 137/08 zo dňa 20.4.2010 - Z 1040/10

6 Exekútorový úrad Bratislava 1, Sedlárska 6, Mgr.Angelika Slopovská - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 21/08 z 8.9.2008 na podiel 1/4 - Rybánska Adela /9.6.1972/ - Z 2007/08

Iné údaje:

3 Exekútorický úrad Senica, Oslobodenia 13, JUDr.Blanka Ružeková - Zrušenie Upovedomenia o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva a predajom nehnuteľností č.EX 219/01 zo dňa 27.9.2016 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 2535/16

3 Exekútorický úrad Senica, Fajnorova 1547/13, JUDr.Blanka Ružeková - Zrušenie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 218/01 z 3.2.2015 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 282/15

3 Exekútorický úrad Senica, Oslobodenia 13, JUDr.Blanka Ružeková - Zrušenie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 217/01 zo 6.5.2015 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 1140/15

3 Exekútorický úrad Senica, Oslobodenia 13, JUDr.Blanka Ružeková - Zrušenie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 219/01 zo 27.9.2016 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 2534/16

3 Exekútorický úrad Senica, V.P.Tótha č. 30, Senica, Vladimír Podešla súdny exekútor - Príkaz na výmaz exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 802/12 zo dňa 25.11.2015 na podiel 1/4 Suchá Zita r.Babósová /20.6.1962/ - Z 2712/15

3 Exekútorický úrad Senica, V.P.Tótha č. 30, Senica, Vladimír Podešla súdny exekútor - Príkaz na výmaz exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1717/12 zo dňa 8.6.2015 na podiel 1/4 Suchá Zita r.Babósová /20.6.1962/ - Z 1366/15

3 Exekútorický úrad Rimavská Sobota, Kálmána Mikszáta 268, 97901 Rimavská Sobota, JUDr. Ján Gasper, PhD., súdny exekútor - zrušenie exekúcie č.EX 206/2013 zo dňa 20.11.2015 na spoluvl.podiel 1/4 - Suchá Zita r. Babósová (20.6.1962) - Z 2716/15

3 Exekútorický úrad Nitra, Piaristická 2, JUDr. Erik Tóth - Žiadosť o výmaz exekučného záložného práva č.EX 544/04 zo dňa 10.10.2017 na podiel 1/4 Ribánska Adela (9.6.1972) - Z - 2376/2017

3 Exekútorický úrad Bratislava 1, Sedlárska 6, Mgr.Angelika Slopovská -Zrušenie exekúcie č.EX 212/08 z 25.6.2010 na podiel 1/4 - Ribánska Adela /9.6.1972/ - Z 1688/2010

Poznámka:

Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva č. 2125 k.ú. Dlhá nad Váhom:**ČASŤ A. MAJETKOVÁ PODSTATA:****Parcely registra C evidované na katastrálnej mape:**

Parc.č. 4793	483 m ²	ostatné plochy	37	2
--------------	--------------------	----------------	----	---

Legenda

Spôsob využívania pozemku

37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s kroví alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

.
. .
.

Účastník právneho vzťahu: vlastník

20 Suchý František r.Suchý, Andreja Hlinku 502/40, Močenok, PSČ 951 31, SR
5/483

dátum narodenia: 17.6.1960

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve č.26D/11/2014 Dnot 36/2014 zo dňa 27.8.2014 - Z 3147/14

.
. .
.

ČASŤ C. ŤARCHY:

por.č.:

Vecné bremeno podľa ustanovenia § 22 a nasl.zák.č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s ustan. § 69 pds.10 zákona č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia as.s. so sídlom Čulenova 6. 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu AZ-GEO č.56/11 zo dňa 20.9.2011 na pozemky registra C KN parcelné číslo 4793 - Z 2661/11.

20 Exekútorický úrad Bratislava, Gajova 7, JUDr.Marek Tomašovič - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.EX 134/07-27 z 3.4.2007 na podiel 3/4 Suchá Zita /20.6.1962/ - Z 928/07

20 Exekútorický úrad Senica, Oslobodenia 13, Mgr.Blanka Ružeková - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva predajom nehnuteľností č.EX 220/06 z 1.12.2006 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 2269/06

20 Exekútorický úrad Senica, Oslobodenia 13, Mgr.Blanka Ružeková - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva predajom nehnuteľností č.EX 219/01 z 1.1.2006 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 2270/06

20 Exekútorický úrad Senica, Oslobodenia 13, Mgr.Blanka Ružeková - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 220/06 z 1.12.2006 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 2273/06

20 Exekútorický úrad Senica, Oslobodenia 13, Mgr.Blanka Ružeková - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 219/06 z 1.12.2006 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 2274/06

2 Exekútorický úrad Nové Zámky, JUDr.Jozef Štorek, Bezručova 16, Nové Zámky - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 1924/2007 z 22.10.2008 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 2381/08

20 Exekútorický úrad Nové Zámky, JUDr.Jozef Štorek, Bezručova 16, Nové Zámky - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 1924/2007 z 22.10.2008 na podiel 1/4 Suchá Zita /20.6.1962/ - Z 2368/08

20 Exekútorický úrad Nitra, JUDr. Miroslav Šupa, Kmeťkova 30, 949 01 Nitra - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1085/1996 zo dňa 11.5.2009 - Z 1103/09

20 Ex.úrad Šala, Dr.Lubomír Pekár - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č.EX 3296/03-EX 3300/03 z 23.3.2004 na podiel 1/4 Suchá Zita rod. Babósová

20 Exekútorický úrad 974 01 Kynceľová č.77, JUDr.Roman Fogta, súdny exekútor - upovedomenie o vykonaní exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1069/2010-7 zo dňa 6.10.2011 na spol.podiel 5/483 Suchá Zita /20.6.1962/ - Z 2520/2011

20 Exekútorický úrad 974 01 Kynceľová č.77, JUDr.Roman Fogta, súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1069/2010-7 zo dňa 27.6.2012 na spol.podiel 5/483 Suchá Zita /20.6.1962/ - Z 1581/12

26 Slovenská záručná a rovojová banka a.s. Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, IČO: 00 682 420 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 115297-2013/5 podľa č. V 195/2016 zo dňa 29.2.2016

Iné údaje:

20 Exekútorický úrad Senica, Oslobodenia 13, JUDr.Blanka Ružeková - Zrušenie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 218/01 zo 3.2.2015 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 282/15 č.z.20/15

20 Exekútorický úrad Senica, Oslobodenia 13, JUDr.Blanka Ružeková - Zrušenie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 217/01 zo 6.5.2015 na podiel 1/4 Suchá Zita rod.Babósová - Z 1140/15

20 Exekútorický úrad Rimavská Sobota, Kálmána Mikszátha 268, 979 91 Rimavská Sobota, JUDR.Ing. Ján Gasper, PhD, súdny exekútor - Zrušenie exekúcie č.EX 206/2013 zo dňa 20.11.2015 na podiel 5/483 Suchá Zita r.Babósová /20.6.1962/ - Z 2716/15

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 30.6.2020 za účasti p-Petráša, povereného zástupcu objednávateľa AUCTIO s.r.o. Nitra, a Adely Ribanszkej, spoluvlastníčky a užívateľky nehnuteľností, v rodinnom dome s.č.175 v Dlhej nad Váhom.

Súčasne bolo vykonané aj podrobné zameranie nehnuteľností a fotodokumentácia pohľadov a vnútorného vybavenia rodinného domu a ostatného príslušenstva.

Obhliadka sa netýkala parcely č.4793 na LV 2125, o polohe ktorej nemali prítomní informácie. Súpis stavieb a vonkajších úprav, ktoré sú predmetom ohodnotenia (rodinný dom, prístavba k domu - vedľajšia stavba, ploty, prípojka vodovodná z verejného vodovodu, kanalizačná do verejnej kanalizácie, plynová, vodomerná šachta, spevnené plochy, podzemná pivnica. Predmetom ohodnotenia nie sú dva plechové sklady na dvore, postavené na teréne bez spojenia so zemou pevným základom

K parcele č. 4793 na LV č.2125 znalkyňa zisťovala polohu a využitie predmetnej parcely:

- Od spoluvlastníka Roľnicke družstvo Šala - zástupca p.Pápay podal telefonickú informáciu o približnej polohe parcely č.4793 v bývalom ovocnom sade, pôvodne využívanom RD Šala, v súčasnosti nevyužívanom, mimo zastavaného územia obce, bez prístupu z verejnej komunikácie (telefonická informácia je z roku 2016).
- Stanovisko obce - územno-plánovacia informácia zo dňa 7.7.2020 - pozemky v extraviláne obce nie sú zahrnuté do územného plánu obce, uvedený pozemok je v extraviláne obce Dlhá nad Váhom.
- Približná poloha parcely je zrejmá z mapy oblasti v prílohe znaleckého posudku.

d)Technická dokumentácia a porovnanie so skutočným stavom :

Projektová dokumentácia:

Nebola predložená projektová dokumentácia. Skutočný stav bol podrobne zameraný, nákresy sú v prílohe znaleckého posudku.

V priebehu obhliadky bolo zistené, že rodinný dom pozostáva z dvoch častí - z pôvodného rodinného domu a z prístavby doplnkovej stavby (garáž a komora).

Stavebné povolenie:

Nebolo predložené.

Kolaudačné rozhodnutie:

Nebolo predložené. Podkladom pre určenie veku domu je potvrdenie obecného úradu v Dlhej nad Váhom zo dňa 14.11.2016 - podľa toto dokladu bol rodinný dom s.č. 175 postavený v rokoch 1956 - 1957.

Názor znalkyne:

S uvedenými údajmi o veku domu súhlasím, v priebehu obhliadky boli zistené znaky, charakteristické pre domy stavané v týchto rokoch (tvar domu pretiahnutého obdĺžnika s priechodnými izbami, postavenými za sebou, tvar okien, vnútorné dvere rámové s drevenými zárubňami, podlahy - palubovky, drevený trámový strop s omietnutým podhľadom, obvodové steny zo zmiešaného muríva - nepálených a pálených tehál).

Doklady o nadobudnutí vlastníctva:

Neboli predložené.

Prístup k nehnuteľnostiam:

Je z verejnej komunikácie.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistený stav v popisných a geodetických údajoch katastra na LV č. 461 v k.ú. Dlhá nad Váhom:

- rodinný dom s.č.175 je evidovaný v popisných údajoch katastra na parc.č. 2191/1,
- rodinný dom s.č.175 je evidovaný v geodetických údajoch katastra na parc.č. 2191/1,
- pozemok pod stavbou je evidovaný na LV č. 2191/1
- prístavba k domu - garáž a komora nie je evidovaná v popisných, ani v geodetických údajoch katastra, ide o doplnkovú stavbu so zastavanou plochou 49,5 m²
- vlastníckmi nehnuteľností na LV sú - František Suchý, v spoluvlastníckom podiele 1/4, Adela Ribanszká r. Babósová v soluvlastníckom podiele 2/4, Fridrich Babos v spoluvlastníckom podiele 1/4

Iné:

- vlastníck nehnuteľností v podiele 1/4 je nebohý František Suchý, zomrel dňa 28.2.2015
- Mária Babósová r. Smatralová, v prospech ktorej zriadené vecné bremeno právo doživotného užívania, zomrela dňa 18.5.2011

Na LV sú zapísané

- v poznámkach - upovedomenia o vykonaní exekúcií predajom nehnuteľností č.EX 134/07 a upovedomenie o začatí exekúcie na podiel František Suchý,
- v poznámkach upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. EX 3296/03-EX 3300/03 z 23.3.2004 na podiel 1/4 Zita Suchá
- v poznámkach upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. EX 212/08 z 13.8.2008 k podielu 1/4 Adely Ribánszkej
- v tarchách
- vecné bremeno - právo doživotného užívania v prospech Márie Babósovej r. Smatralovej

- exekučné záložné práva - upovedomenia k začatiu exekúcie a príkazy na vykonanie exekúcií

Zistený stav v popisných a geodetických údajoch katastra na LV č. 460 v k.ú. Dlhá nad Váhom:

- pozemok parc.č. 2191/1, 2191/2 sú evidované v popisných údajoch katastra a v geodetických údajoch katastra
- stavba je evidovaná na LV č. 461
- vlastními nehnuteľnosťami na LV sú - František Suchý, v spoluvlastníckom podiele 1/4, Adela Ribanszká r. Babósová v spoluvlastníckom podiele 2/4, Fridrich Babos v spoluvlastníckom podiele 1/4

Iné:

- vlastníkom nehnuteľností v podiele 1/4 je nebohý František Suchý, zomrel dňa 28.2.2015
- Mária Babósová r. Smatralová, v prospech ktorej zriadené vecné bremeno právo doživotného užívania, zomrela dňa 18.5.2011
- Na LV sú zapísané
- v poznámkach - upovedomenia o vykonaní exekúcií predajom nehnuteľností č.EX 134/07 a upovedomenie o začatí exekúcie na podiel František Suchý,
- v poznámkach upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. EX 3296/03-EX 3300/03 z 23.3.2004 na podiel 1/4 Zita Suchá
- v poznámkach upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. EX 212/08 z 13.8.2008 k podielu 1/4 Adely Ribánszkej
- v ťarchách
- exekučné záložné práva - upovedomenia k začatiu exekúcie a príkazy na vykonanie exekúcií

Zistený stav v popisných a geodetických údajoch katastra na LV č. 2125 v k.ú. Dlhá nad Váhom:

- pozemok parc.č. 4793 je evidovaný v popisných údajoch katastra a v geodetických údajoch katastra
- Vlastníkmi nehnuteľností na LV sú Roľnícke družstvo Šaľa a 21 fyzických osôb, z toho -František Suchý, podiel 5/483

Iné:

- vlastníkom nehnuteľností v podiele 1/4 je nebohý František Suchý, zomrel dňa 28.2.2015
- Na LV sú zapísané
- v ťarchách
- vecné bremeno podľa ust. § 22 zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s ustan. § 69 odst.10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia a.s. so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu AZ-GEO č. 56/11 zo dňa 20.9.2011 na pozemky reg.C KN parc.č. 4793
- exekučné záložné práva - upovedomenia k zriadeniu exekúcie, k začatiu exekúcie a príkazy na vykonanie exekúcií k vlastníkovi pod por.č. 20

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

- Rodinný dom s.č. 175 na parc.č. 2191/1 na LV 461
- Vedľajšia stavba na parc.č. 2191/1
- Ploty na parc.č. 2191/1, 2191/2
- Vonkajšie úpravy na parc.č. 2191/1
 - vodovodná prípojka
 - vodomerná šachta
 - betónová šachta
 - kanalizačná prípojka
 - plynová prípojka
 - spevnené plochy betónové

- podzemná pivnica
- Pozemky - parc.2191/1, 2191/2 - LV 460
- Pozemok - parc.č. 4793 - LV 2125

Stavby, vonkajšie úpravy a pozemky na LV 460, 461 sú ohodnotené v spoluvlastníckom podiele 1/4. Pozemok na LV 2125 je ohodnotený v spoluvlastníckom podiele 5/483.

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

Plechový sklad bez základov - prenosný.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RODINNÝ DOM S.Č. 175 NA P.Č.2191/1 - LV 461 k.ú. Dlná n/V

Spoluvlastnícky podiel: 1/4

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom je postavený v samostatnom oplotenom dvore so záhradou v obytnej ulici v obci Dlhá nad Váhom. Od šikmej uličnej čiary je odsadený o 6-8 m.

Za rodinným domom je pristavená vedľajšia stavba - garáž a komora (ohodnotené osobitne).

Dispozičné riešenie:

Dom je prízemný, s pivnicou pod časťou kuchyne, murovaný, pôdorysného tvaru obdĺžnika s priechodnými miestnosťami radenými za sebou - typický sedliacky dom.

Je 3,5-izbový s kuchyňou, kúpeľňou s vaňou a WC, špajzou a verandou.

Vybavenie je nižšieho štandardu - rozvod studenej a teplej vody len v kúpeľni, plynoinštalácia, kanalizácia do verejnej siete, voda z verejného vodovodu, vykurovanie lokálne - gamatky.

Vybavenie kúpeľne - klasická smaltovaná vaňa, umývadlo, WC kombi, elektrický zásobník na vodu.

Vybavenie kuchyne - plynový sporák a sporák na tuhé palivo, kuchynská linka nie je pripojená pevne k stene, bez prívodu vody.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie:

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (zmiešané murivo, tehla pálená a nepálená) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom drevené trámové
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc (na povalu z kuchyne)
- Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody, zátverné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit; obklady fasád - obklady keramické (jedna stena do 1/3)
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité drevené s doskovým ostentím s dvojvrstv. zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, xylolit; dlažby a podlahy ost. miestností - lepené povlakové podlahy
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák; - sporák na tuhé palivo
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle 3 ks

- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s poistkami
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

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	1957	17,4*7,35	127,89	120/127,89=0,938

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165
	14.2.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	35
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	45
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
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	

	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6700

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks)	180
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (2 ks)	30
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	700

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(6700 + 700 * 0,938) / 30,1260$	244,19

TECHNICKÝ STAV

Objekt bol postavený v roku 1957, je v pôvodnom stave. Technický stav je primeraný veku, opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou, s odhadom životnosti stavby 100 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1957	63	37	100	63,00	37,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$244,19 \text{ Eur/m}^2 * 127,89 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	77 670,79
Technická hodnota	$37,00\% \text{ z } 77 670,79$	28 738,19

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 VEDĽAJŠIA STAVBA NA P.Č. 2191/1

Spoluvlastnícky podiel: 1/4

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Vedľajšia stavba je pristavená na konci rodinného domu.

Dispozičné riešenie:

Je to prízemná stavba, murovaná, nepodpivničená, so sedlovou strechou. Obsahuje garáž a komoru.

Vybavenie - elektroinštalácia svetelná, nie je rozvod vody, ani plynu, nie je vykurovanie. Vchod do komory a vjazd do garáže je z dvora.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu
- Strecha - krov - väznicové valbové, sedlové; krytina strechy na krove - z cementových drážkoviek; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka + náter
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - oceľové alebo drevené zvlakové; okná - jednoduché drevené
- Podlahy - hrubé betónové; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1960	9*5,5	49,5	18/49,5=0,364

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65

14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4240

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4240 + 295 * 0,364) / 30,1260$	144,31

TECHNICKÝ STAV

Objekt bol postavený približne v roku 1960 po stavbe rodinného domu, pravdepodobne slúžil ako maštal, neskôr bol prestavaný na garáž a komoru. Technický stav je primeraný veku, opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou, s odhadom životnosti stavby 80 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$144,31 \text{ Eur/m}^2 * 49,50 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	17 766,21
Technická hodnota	$25,00\% \text{ z } 17 766,21$	4 441,55

2.2.2 PLOT 1 - uličný

Plot uličný, murovaný hr. 15 cm, základové pásy, výška od terénu je 1,9 m. Pôvodný plot z roku 1958.

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	8,00m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	15,20m ²	755	25,06 Eur/m

Dĺžka plotu: 8 m
 Pohľadová plocha výplne: $8 * 1,9 = 15,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Spoluvlastnícky podiel:

1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
PLOT 1 - uličný	1958	62	3	65	95,38	4,62

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(8,00\text{m} * 23,24 \text{ Eur/m} + 15,20\text{m}^2 * 25,06 \text{ Eur/m}^2) * 2,618 * 0,95$	1 409,77
Technická hodnota	$4,62 \% \text{ z } 1\,409,77 \text{ Eur}$	65,13

2.2.3 PLOT 2 - uličný

Uličný plot z rámového pletiva, so základom a podmurovkou z betónu, výška od terénu 1,5 m, výška výplne 1,1 m. Vráta a vrátka uličné - plné plechové. Pôvodný plot z roku 1958.

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	8,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	8,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	8,80m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 Eur/ks

Dĺžka plotu: 8 m

Pohľadová plocha výplne: $8 * 1,1 = 8,80 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$

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

Spoluvlastnícky podiel: 1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
PLOT 2 - uličný	1958	62	3	65	95,38	4,62

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(8,00\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 8,80\text{m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ Eur/ks}) * 2,618 * 0,95$	2 338,25

Technická hodnota	4,62 % z 2 338,25 Eur	108,03
-------------------	-----------------------	--------

2.2.4 PLOT 3 - predzáhradka

Plot z dvora do predzáhradky, z rámového pletiva, základové pásy a podmurovka, výška od terénu je 1,5 m, výška výplne 1,2 m, vrátka z profilov. Pôvodný plot z roku 1958.

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	5,60m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	5,60m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	6,16m ²	435	14,44 Eur/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 5,6 m
Pohľadová plocha výplne: 5,6*1,1 = 6,16 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $\frac{1}{4}$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
PLOT 3 - predzáhradka	1958	62	3	65	95,38	4,62

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(5,60m * 53,98 \text{ Eur/m} + 6,16m^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,618 * 0,95$	1 294,18
Technická hodnota	4,62 % z 1 294,18 Eur	59,79

2.2.5 PLOT 4 - v záhrade

Plot v záhrade sprava, zo strojového pletiva na betónových stĺpikoch, výška od terénu je 1,4 m. Pôvodný plot z roku 1970.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	8,40m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: 6 m
Pohľadová plocha výplne: $6 * 1,4 = 8,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
PLOT 4 - v záhrade	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(8,40\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 2,618 * 0,95$	263,44
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 263,44 \text{ Eur}$	43,92

2.2.6 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z verejného vodovodu, od miesta napojenia až na koniec dvora po druhú šachtu, napojená do rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1980	40	0	40	100,00	0,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,618 * 0,95$	3 095,69
Technická hodnota	$0,00 \% \text{ z } 3 095,69 \text{ Eur}$	0,00

2.2.7 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta betónová, s ocelovým poklopom, pri vstupnej bráne vo dvore.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,1*1,4*1,6 = 2,46$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1980	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,46 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 0,95$	1 555,69
Technická hodnota	20,00 % z 1 555,69 Eur	311,14

2.2.8 Šachta

Vodovodná šachta na konci dvora, betónová s ocelovým poklopom, sem vyúsťuje vodovodná prípojka.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,2*1*0,8 = 0,96$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Šachta	1980	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$0,96 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 0,95$	607,10
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 607,10 \text{ Eur}$	121,42

2.2.9 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka do verejnej kanalizácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 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: $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2010	10	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 2,618 * 0,95$	1 764,60
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 1 764,60 \text{ Eur}$	1 323,45

2.2.10 Plynová prípojka

Plynová prípojka v zemi.

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 Eur/bm
Počet merných jednotiek:	12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1995	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,618 * 0,95$	421,12
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 421,12 \text{ Eur}$	157,92

2.2.11 Spevnené plochy

Spevnené plochy a chodníky vo dvore, z monolitického betónu, pôvodné.

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 Eur/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	$2,17*17,4+2,05*6,8+0,92*17,4+0,9*6 = 73,11 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1960	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$73,11 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 0,95$	1 569,21
Technická hodnota	$7,69 \% \text{ z } 1 569,21 \text{ Eur}$	120,67

2.2.12 Podzemná pivnica

Podzemná pivnica s betónovými stenami a rovným stropom, pod kuchyňou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40$ Eur/m³ vOP
Počet merných jednotiek: $4,05*3,95*2,05 = 32,79$ m³ vOP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica	1958	62	38	100	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$32,79 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP} * 2,618 * 0,95$	8 350,93
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 8 350,93 \text{ Eur}$	3 173,35

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
RODINNÝ DOM S.Č. 175 NA P.Č.2191/1 - LV 461 k.ú. Dlná n/V	77 670,79	28 738,19
VEDĽAJŠIA STAVBA NA P.Č. 2191/1	17 766,21	4 441,55
Ploty		
PLOT 1 - uličný	1 409,77	65,13
PLOT 2 - uličný	2 338,25	108,03
PLOT 3 - predzáhradka	1 294,18	59,79
PLOT 4 - v záhrade	263,44	43,92
Celkom za Ploty	5 305,64	276,87
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	3 095,69	0,00
Vodomerná šachta	1 555,69	311,14
Šachta	607,10	121,42
Kanalizačná prípojka	1 764,60	1 323,45
Plynová prípojka	421,12	157,92
Spevnené plochy	1 569,21	120,67
Podzemná pivnica	8 350,93	3 173,35
Celkom za Vonkajšie úpravy	17 364,34	5 207,95
Celkom:	118 106,98	38 664,56

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnutelnosti - rodinný dom s príslušenstvom a pozemkami sa nachádzajú na hlavnom ťahu Dlhá nad Váhom - Šoporňa, na okraji obce.

Ulica je zastavaná samostatne stojacimi rodinnými domami, z druhej strany cesty je poľnohospodársky areál.

Dom je starší, z roku 1957, typický sedliacky dom s priechodnými izbami, 3,5 izbový s kuchyňou, kúpeľňou+WC, špajzou, je v pôvodnom stave, má nižší štandard vybavenia (rozvod vody len v kúpeľni, v kuchyni je len sporák na plyn a na tuhé palivo, vykurovanie lokálne plynové gamatky).

Príslušenstvom k domu sú - pristavená vedľajšia stavba (garáž, komora), ploty, prípojka vody, elektriny, plynu, kanalizácie do verejnej siete, spevnené plochy betónové, podzemná pivnica pod kuchyňou (v dome).

Pozemok má spolu výmeru 878 m².

Prístup je po verejnej spevnenej komunikácii, je možnosť napojenia na plynovod, elektrinu, vodovod, aj verejnú kanalizáciu.

Od okresného mesta je obec Dlhá nad Váhom vzdialená približne 5 km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 5 min. V obci je nižšia občianska vybavenosť - obecný úrad, obchod s potravinami, kostol, vyššia vybavenosť - základné a stredné školy, zdravotné stredisko, banky, pošta - v blízkom okresnom meste Šaľa, mestská časť Veča.

Možnosti zamestnania sú v blízkych mestách, dostupných verejnou dopravou (Trnava, Nitra, Galanta), nezamestnanosť do 5%.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je využívaný na bývanie, iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na LV 460, 461, 2125 sú zapísané ťarchy - exekučné záložné práva na podiel Františka Suchého.

Na LV č.461 je zapísané vecné bremeno - právo doživotného užívania rodinného domu v prospech Márie Babósovej r.Smatralovej. Toto sa stalo úmrtím oprávnenej z vecného bremena bezpredmetným.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Koeficient polohovej diferenciácie 0,45 bol zvolený v súlade s vývojom trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite a v širšom okolí, s prihliadnutím na blízkosť okresného mesta Šaľa.

Nehnutelnosti sa nachádza na hlavnom ťahu Dlhá nad Váhom - Šoporňa, v lokalite obytnej a poľnohospodárskej - na jednej strane ulice sú rodinné domy, na druhej strane je prevádzkový areál poľnohospodárskeho družstva.

Prístup k nehnuteľnosti je po verejnej spevnenej komunikácii, sú tu vybudované potrebné inžinierske siete - vodovod, elektrina, plynovod, kanalizácia.

Všetky prípojky sú vybudované a funkčné.

Obec Dlhá n/Váhom má do 2000 obyvateľov, nižšiu občiansku vybavenosť - obecný úrad, obchod s potravinami, kostol, krčma. Vyššia vybavenosť je v okresnom meste Šaľa vo vzdialenosti 5 km - základné a stredné školy, pošta, zdravotné stredisko, obchodné domy, služby.

Najbližšia nemocnica je v meste Galanta, prípadne v krajskom meste Nitra.

Prírodná lokalita - rieka Váh vo vzdialenosti nad 1000 m.

Možnosti zamestnania sú v dosahu dopravy v okresnom meste Šaľa, v krajskom meste Nitra, dostupné verejnou dopravou.

Nezamestnanosť je do 5%.

Rodinný dom je prízemný, 3,5-izbový s kúpeľňou, kuchyňou, WC v dome, pod kuchyňou je pivnica. Dom má valbovú strechu, krytinu z cementových škridiel.

Vybavenie - nižší štandard, elektroinštalácia, rozvod studenej a teplej vody len v kúpeľni, plynoinštalácia, kanalizácia do verejnej kanalizácie, vykurovanie lokálne - gamatky, plynový sporák a sporák na tuhé palivo v kuchyni, klasická smaltovaná vaňa, umývadlo, WC kombi a elektrický bojler v kúpeľni.

Dom je starší, z roku 1957, je v pôvodnom stave.

Príslušenstvo - vedľajšia stavba (garáž a komora), ploty, prípojka vody, plynu, kanalizácie, spevnené plochy z betónu a podzemná pivnica.

Prislúchajúci pozemok má spolu výmeru 878 m², z toho dvor a zastavaná plocha pod stavbami má 634 m², záhrada 244 m².

Parcela č. 4793 na LV 2125 mimo zastavaného územia obce v bývalom ovocnom sade.

Orientácia obytných miestností domu je prevažne v smere na juhozápad - juhovýchod.

Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - bez výnosu.

Názor znalca - problematická nehnuteľnosť, starší dom s nižším štandardom vybavenia, na okraji obce v obytnej a poľnohospodárskej polohe - menej vhodná poloha, primeraný pozemok, ťarchy na LV - exekučné záložné práva.

Aktuálne ponuky podobných nehnuteľností v obci:

1.RD v obci Šoporňa, 2-izbový s kuchyňou, kúpeľňou, WC, po čiastočnej rekonštrukcii (strecha, plastové okná) pozemok 470 m², všetky IS, žumpa, cena 63 000 Eur

2.RD v obci Šoporňa, 3-izbový s kuchyňou, kúpeľňou, WC, po čiastočnej rekonštrukcii (strecha) pozemok 496 m², všetky IS, žumpa, cena 58 000 Eur

Hodnotený dom:

RD v obci Dlhá nad Váhom, 3,5-izbový, kuchyňa, kúpeľňa, WC, garáž, pozemok 878 m², napojenie na všetky inžinierske siete, nižší štandard, vykurovanie gamatkami, zataženie exekúciou, odhad všeobecnej hodnoty 32 800 Eur (spoluvlastnícky podiel 1/4 8200 Eur)

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,248	13	3,22
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší <i>Neboli dostupné ponuky na predaj v danej obci</i>				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,900	30	27,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk <i>Na konci obce Dlhá nad Váhom, obytná a poľnohospodárska poloha</i>				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	0,900	8	7,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu <i>Nehnuteľnosť potrebuje len bežnú údržbu</i>				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	0,900	7	6,30
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod. <i>Zmiešané územie - obytné, poľnohospodárske a prevádzkové stavby</i>				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti <i>Pôvodné ploty, prípojky, spevnené plochy, garáž, komora</i>				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,450	10	4,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. <i>Priemerný dom - vidieckeho typu, s priechodnými miestnosťami</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,350	9	12,15
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % <i>Nezamestnanosť do 5%</i>				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,900	6	5,40
	priemerná hustota obyvateľstva <i>Priemerná hustota obyvateľstva</i>				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,450	5	2,25

	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná <i>Orientácia obytných miestností čiastočne vhodná, čiastočne nevhodná</i>				
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% <i>Rovinatý pozemok bez sklonu</i>	I.	1,350	6	8,10
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa <i>Napojenie na elektrinu, vodu, plyn, kanalizáciu</i>	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus <i>Autobusová doprava do okresného mesta a do okolitých obcí</i>	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom <i>Obecný úrad, základná škola, obchody, obecný úrad, vyššia vybavenosť v meste Šaľa</i>	IV.	0,248	10	2,48
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m <i>Lesík, vodná nádrž na rieke Váh vo vzdialenosti nad 1000 m</i>	IV.	0,248	8	1,98
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy <i>Hlavný ťah - zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy</i>	III.	0,450	9	4,05
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny <i>Bez zmeny</i>	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia <i>Žiadna možnosť rozšírenia</i>	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu <i>Bez výnosu</i>	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť <i>Problematická nehnuteľnosť - tarchy, záložné exekučné práva</i>	IV.	0,248	20	4,96
	Spolu			180	104,43

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 104,43 / 180$	0,58
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 38\ 664,56 \text{ Eur} * 0,580$	22 425,44 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 PARC.Č. 2191/1 - LV 460

POPIS

Pozemok sa nachádza na hlavnom ťahu Dlhá nad Váhom - Šoporňa, v obytnej ulici, na jednej strane zastavanej samostatne stojacimi rodinnými domami, na druhej strane cesty je priemyselno-poľnohospodársky areál.

Je rovinatého charakteru, podľa listu vlastníctva č.460 pozostáva z dvoch parciel - parc.č. 2191/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 634 m², je zastavaný rodinným domom a tvorí dvor, druhá parcela č. 2191/2 je záhrada o výmere 244 m² (ohodnotená osobitne, nemá

priamy prístup z verejnej komunikácie, ani možnosť priameho napojenia na inžinierske siete. Prístup k dvoru je po spevnenej verejnej komunikácii, je možnosť napojenia na vodovod, plynovod, elektrinu, kanalizáciu.

Prípojky sú vybudované a funkčné.

Obec Dlhá nad Váhom má do 2000 obyvateľov. Je tu obecný úrad, obchod s potravinami, kostol, krčma. Vyššia vybavenosť - základná škola, materská škola, pošta, zdravotné stredisko sú v neďalekom okresnom meste Šaľa.

Vzdialenosť od okresného mesta Šaľa je približne 5 km, dopravné spojenie je autobusovou dopravou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
2191/1	zastavané plochy a nádvoria	634,00	1/4	158,50

Obec:

Dlhá nad Váhom

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 13,28 \text{ Eur/m}^2$

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 <i>Pozemok v obci do 5000 obyvateľov</i>	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>Zastavaný rodinným domom s nižším štandardom vybavenia</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>Bez možnosti využitia miestnej hromadnej dopravy</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Na okraji obce, v susedstve poľnohospodárskych objektov</i>	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Napojenie na vodovod, plynovod, kanalizáciu, elektrinu</i>	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nevyskytuje sa</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,15 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,0764
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1,0764$	14,29 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠ = \text{Podiel} * VŠ_{POZ} = 1/4 * 9\,059,86 \text{ Eur}$	2 264,97 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2191/1	$634,00 \text{ m}^2 * 14,29 \text{ Eur/m}^2 * 1/4$	2 264,97
Spolu		2 264,97

3.2.1.2 PARC.Č. 2191/2 -LV 460

POPIS

Pozemok je zapísaný na LV ako záhrada parc.č. 2191/2 o výmere 244 m², Prístup k pozemku je cez dvor, pozemok je bez technickej infraštruktúry. Další popis je ako pre parc.č. 2191/1.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
2191/2	záhrada	244,00	1/4	61,00

Obec:

Dlhá nad Váhom

Výhodisková hodnota:

$V_{HMJ} = 40,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 10,62 \text{ Eur/m}^2$

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 <i>Pozemok v obci do 5000 obyvateľov</i>	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia <i>Zastavaný rodinným domom s nižším štandardom vybavenia</i>	0,90
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>Bez možnosti využitia miestnej hromadnej dopravy</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Na okraji obce, v susedstve poľnohospodárskych objektov</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>Bez možnosti priameho napojenia na IS</i>	0,80
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nevyskytuje sa</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 1,00$	0,5184
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 10,62 \text{ Eur/m}^2 * 0,5184$	5,51 Eur/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SHPOZ} = 1/4 * 1\ 344,44 \text{ Eur}$	336,11 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2191/2	$244,00 \text{ m}^2 * 5,51 \text{ Eur/m}^2 * 1/4$	336,11
Spolu		336,11

3.2.1.3 PARC.Č. 4793 - LV 2125

POPIS

Pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce, na odbočke z hlavného ťahu Dlhá nad Váhom - Šoporňa, uprostred bývalého ovocného sadu.

Je rovinného charakteru, s trvalým porastom (ovocné stromy, tráva) neudržiavaným, v súčasnosti nevyužívaný.

Prístup k sadu je po čiastočne spevnenej poľnej ceste, nie je možnosť napojenia na verejnú inžiniersku sieť.

Podľa stanoviska obecného úradu v Dlhej nad Váhom - územnoplánovacej informácii nie je pozemok zahrnutý do územného plánu obce, teda sa v súčasnosti neuvažuje s vyšším využitím pozemka.

Podľa mapy ZBGIS sa pod povrchom parcely nachádza podzemné vedenie vodovodu, čo zohľadnené v cene pozemka znižujúcim koeficientom 0,9.

Obec Dlhá nad Váhom má do 2000 obyvateľov. Je tu obecný úrad, obchod s potravinami, kostol, krčma. Vyššia vybavenosť - základná škola, materská škola, pošta, zdravotné stredisko sú v neďalekom okresnom meste Šaľa.

Vzdialenosť od okresného mesta Šaľa je približne 5 km, dopravné spojenie je autobusovou dopravou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
4793	ostatná plocha	483,00	5/483	5,00

Obec:

Dlhá nad Váhom

Výhodisková hodnota:

$VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 10,62 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou <i>Oblasti mimo zastavaného územia obce</i>	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>Záhradkové osady</i>	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke <i>Mimo zástavby, bez možnosti využitia hromadnej dopravy</i>	0,80
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva <i>Poľnohospodárska poloha - bývalé záhradky</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>Bez technickej infraštruktúry</i>	0,90
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nevyskytuje sa</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	8. stavba pod povrchom pozemku <i>Podzemná trasa vodovodu - stavba pod povrchom pozemku</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 0,90$	0,3629
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 10,62 \text{ Eur/m}^2 * 0,3629$	3,85 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 5/483 * 1\,859,55 \text{ Eur}$	19,25 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 4793	$483,00 \text{ m}^2 * 3,85 \text{ Eur/m}^2 * 5/483$	19,25
Spolu		19,25

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty:

- *rodinného domu s.č. 175 na parc.č. 2191/1, vrátane príslušenstva, zapísaného na LV č. 461 v k.ú. Dlhá nad Váhom, spoluvlastníckeho podielu 1/4-ina*
- *pozemkov parc.č. 2191/1, 2191/2, zapísaných na LV č. 460, v k.ú. Dlhá nad Váhom, spoluvlastníckeho podielu 1/4-ina*
- *pozemka parc.č. 4793, zapísaného na LV č. 2125 v k.ú. Dlhá nad Váhom, spoluvlastníckeho podielu 5/483-in*

v k.ú. Dlhá nad Váhom, obec Dlhá nad Váhom, okres Šaľa, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvl . podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
Stavby			
RODINNÝ DOM S.Č. 175 NA P.Č.2191/1 - LV 461 k.ú. Dlhá n/V	16 668,15	1/4	4 167,04
VEDLAJŠIA STAVBA NA P.Č. 2191/1	2 576,10	1/4	644,02
Ploty			
PLOT 1 - uličný	37,78	1/4	9,44
PLOT 2 - uličný	62,66	1/4	15,66
PLOT 3 - predzáhradka	34,68	1/4	8,67
PLOT 4 - v záhrade	25,47	1/4	6,37
Spolu za Ploty	160,58		40,15
Vonkajšie úpravy			
Vodovodná prípojka	0,00	1/4	0,00
Vodomerná šachta	180,46	1/4	45,12
Šachta	70,42	1/4	17,61
Kanalizačná prípojka	767,60	1/4	191,90
Plynová prípojka	91,59	1/4	22,90
Spevnené plochy	69,99	1/4	17,50
Podzemná pivnica	1 840,54	1/4	460,14
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 020,61		755,15
Spolu stavby			5 606,36
Pozemky			
PARC.Č. 2191/1 -LV 460 (158,5 m ²)	9 059,86	1/4	2 264,97
PARC.Č. 2191/2 -LV 460 (61 m ²)	1 344,44	1/4	336,11
PARC.Č. 4793 - LV 2125 (5 m ²)	1 859,55	5/483	19,25
Spolu pozemky (224,50 m²)			2 620,33
Všeobecná hodnota celkom			8 226,69
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			8 200,00

Slovom: Osemtisícdevsto Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

*Na LV 460, 461, 2125 sú zapísané tarchy - exekučné záložné práva na podiel Františka Suchého.
Vlastník František Suchý zomrel dňa 28.2.2015.*

V Galante dňa 09.07.2020

Ing. Anna Pappová

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 5.6.2020
2. Výpis z listu vlastníctva č.461
3. Výpis z listu vlastníctva č.460
4. Výpis z listu vlastníctva č.2125
5. Kópia z katastrálnej mapy
6. Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 4793
7. Mapa oblasti k parcele 4793
8. Potvrdenie o veku RD
9. Stanovisko obce k ÚPI
10. Doklad o úmrtí
11. Ponuky realitných kancelárií
12. Nákrasy
13. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA