**Znalec:** Ing. Ivan Širka Riečka č.23, 974 01 Banská Bystrica

evidenčné číslo znalca 914 426, č.t.048/4197006, 0904/640414, 0903/822117,

e-mail: [ivansirka23@gmail.com](mailto:ivansirka23@gmail.com), ivansirka2@minv.sk

**Zadávateľ:** WEMOVE INVESTMENT a.s., Vojtecha Tvrdého 793/21, 010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zadávateľa  č. 3012015-2 z 10.7.2015

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**43/2015**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom s. č. 44 na parc. KNC č. 651 a pozemky parc. KN-C č. 651 ,652, 653 zapísané na liste vlastníctva číslo 162, k. ú. Hontianska Vrbica, obec Hontianska Vrbica, okres Levice, za účelom výkonu záložného práva dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 40 strán ( z toho 12 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení**: 4 + 1 x archívne paré

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov: Rodinný dom s. č. 44 na parc. KNC č. 651 a pozemky parc. KNC č. 651, 652, 653 zapísané na liste vlastníctva číslo 162, k. ú. Hontianska Vrbica, obec Hontianska Vrbica, okres Levice, za účelom výkonu záložného práva dobrovoľnej dražby.

**2. Dátum vyžiadania posudku:**

Písomná objednávka z 10.7.2015

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

9. 8. 2015

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

15.9. 2015

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.1 Dodané zadávateľom :**

* Objednávka znaleckého posudku
* Výkaz č.1 pre hodnotenie rodinných domov
* Výkaz č.4 pre hodnotenie vonkajších úprav
* Výkaz č.5 pre hodnotenie plotov a studní

**5.2 Získané znalcom :**

* Zameranie a zistenie skutkového stavu
* Potvrdenie veku stavby od obce Hontianska Vrbica
* Fotodokumentácia
* Výpis z listu vlastníctva č. 162 k. ú. Hontianska Vrbica, vytvorený cez katastrálny portál
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál
* Prieskum realitného trhu v mieste

**6. Použitý právny predpis:**

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

**7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

• Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch , tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení

niektorých zákonov

• Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

• Vyhláška č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

• Vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre

znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

• Vyhláška č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách,

náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

•Vyhláška č. 500/2005 ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa

vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch , tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a

doplnení niektorých zákonov.

• Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001

• Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov od prof. Majdúcha

• Zákon č. 162/1995 Z.z. o  katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k

nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

• Zákon č. 173/2004 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR š. 162/1995 Z.z.

• Zákon č 50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( stavebný zákon ) v znení

neskorších predpisov

• Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

• Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších

predpisov

• Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

• Zákon 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov

• Indexy cien stavebných prác , www.reality.sk, www.trh.sk

• STN 73 4055 Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Zadávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ resp. užívateľ nehnuteľnosti odmietne prístup k nehnuteľnosti napriek písomne zaslanej výzve požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12 odstavec 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších noviel, na základe dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, resp. ktoré znalec získal o nehnuteľnosti z nezávislých zdrojov.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Podklad za účelom výkonu záložného práva dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi :

- porovnaním

- kombinovanou metódou

- výnosovou metódou ( pozemky)

- metódou polohovej diferenciácie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

**Definícia 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 ovplyvnené 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.

*Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavby*

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

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

**VH = M \* (RU \* kCU \* kv \* kZP \* kVP \* kK \* kM) (EUR)**

**M** - počet merných jednotiek, najčastejšie m3 obstavaného priestoru (budovy, haly), m2 zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m dĺžky (inžinierske siete), kus (špeciálne konštrukcie).

**RU** - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2015.

**kCU** - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom SR po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 2. štvrťroku 2015

**kv** - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb.

**kZP** - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

**kVP** - koeficient vplyvu výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

**kK** - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti os použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

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

Výpočet východiskovej hodnoty rodinného domu je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Základná hodnota rozpočtového ukazovateľa za 1 m2 zastavanej plochy rodinného domu a následný výpočet je aplikovaný a prevedený podľa vyššie uvedenej Metodiky a programového vybavenia HYPO verzia 12.70 - oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s. r. o. Žilina.

*Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:*

**TH = TS \* VH (EUR)**

**100**

**TH** - technická hodnota stavby (EUR)

**TS** - technický stav stavby (%)

**VH** - východisková hodnota stavby (EUR)

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla určená lineárnou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. Pri ohodnotení boli primárne použité údaje z kolaudačného rozhodnutia, sekundárne iné údaje (potvrdenia prípadne odborný odhad podľa konštrukčno-materiálového vyhotovenia stavieb).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do plného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím sa konštrukčno - materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb.

*Všeobecná hodnota stavieb*

**Na stanovenie VŠH stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:**

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len pre stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciácie

*Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie VŠH*

Pre výpočet VŠH je použitá metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota nie je počítaná, pretože použitie kombinovanej metódy na stanovenie VŠH nie je možné, lebo predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť - rodinný dom, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou je vylúčená z dôvodu, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre porovnanie pre danú lokalitu a typ stavby (nehnuteľnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

*Metóda polohovej diferenciácie pre stavby*

Táto metóda bola aplikovaná na rodinný dom, vychádza zo základného vzťahu:

**VŠHs = TH \* kPD (EUR)**

**TH** - technická hodnota stavieb

**kPD** - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Výpočet technickej hodnoty vychádza z jednotkovej hodnoty porovnateľného objektu z katalógu RU, resp. ako je vyššie uvedené podľa metodiky prenásobeného veľkosťou podlahovej plochy bytu, koeficientom zvislej nosnej konštrukcie, koeficientom vplyvu vybavenosti a koeficientom cenovej úrovne (koeficient nárastu cien stavebných prác je podľa posledných známych zverejnených štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2015 k CU = 2,281).

Opotrebenie zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - rodinného domu som stanovil upravením technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

*Všeobecná hodnota pozemkov*

- metódou polohovej diferenciácie

- porovnaním

- výnosovou metódou

**Pri použití metódy polohovej diferenciácie** sa pozemky delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50%z východiskovej hodnoty obce (mesta),z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

Povyšujúce a redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov je 1.

**Pri výpočte všeobecnej hodnoty porovnaním** sa hodnota zisťuje porovnaním oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, pri ktorých sa v danom mieste a čase už zrealizovali prevody a sú od týchto úkonov dostupné podklady na porovnanie (kúpne zmluvy, rozhodnutia súdov, exekučné rozhodnutia, výsledky konkurzov a znalecké posudky, na základe ktorých boli prevody či prechody vložené do katastra nehnuteľností, ďalej ponuky realitných kancelárií). Pri výpočte sa pri výpočte používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb alebo pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku 1m² s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a pozemkov. Podklady na porovnanie ( doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)

**Výnosová hodnota**

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.

Výnosová hodnota pozemku (formou prenájmu) sa vypočíta podľa základného vzťahu

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

[€/rok]



kde:

VŠHPMJ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m2],

k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

kN – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.:

„Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaisti ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo organ štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá ma predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá ma predmet dražby v držbe, neumožni vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Okres: Levice

Obec: Hontianska Vrbica

Katastrálne územie: Hontianska Vrbica

**Podľa výpisu z  listu vlastníctva č. 162**

*ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA*

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku Spôsob využ. p. Umiest. pozemku Právny vzťah

651 1097 Zastavané plochy a  15 1

nádvoria

652 91 Záhrady 4 1

653 556 Orná pôda   1 2

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

1. Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

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:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo na parcele číslo Druh stavby Popis stavby Druh ch.n Umiestnenie

44 651 10 Rodinný dom 1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

*ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY*

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, spoluvlastnícky podiel

rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Baraňai Vladimír r. Lakatoš, Farná 236, Farná, PSČ 935 66, SR, 1/1

Dátum narodenia : 30.11.1980

Poznámka

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, Exekútorský úrad Nové Zámky, súdny exekútor JUDr.Jozef Ivančík, č.EX 1300/2008-4 zo dňa 7.11.2008 podľa § 167 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č. 651, 652, 623 a stavbu rodinného domu na p.č. 651 sč.44 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r.Lakatoš, nar.30.11.1980 v podiele 1/1, č. P2-1132/08 zo dňa 12.11.2008.

Poznámka

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 3683/2009-4 zo dňa 29.9.2010, Exekútorský úrad Nové Zámky, JUDr. Ing. Jozef Štorek - súdny exekútor v zmysle § 47 zákona NR SR č 233/1995 Z.z. pre povinného Baraňai Vladimír nar. 30.11.1980 na parc.č. 651, 652, 653 a súp.č. 44 rodinný dom na parc.č. 651 vo vlastníctve Baraňai Vladimír r. Lakatoš nar. 30.11.1980 na podiel 1/1-ina. P-1164/2010 zo dňa 4.10.2010.

Poznámka

Oznámenie o začatí realizácie záložného práva veriteľa VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, ktorý realizuje záložné právo formou dobrovoľnej dražby na p.č.651, rodinný dom -sč.44, 652, 653 vo vlastníctve Baraňai Vladimír, rod.Lakatoš, nar.30.11.1980 - AJ JUDr. Marek Hic, s.r.o., P.O.Hviezdoslava 10625/23B, 036 01 Martin, č.P-210/2011 zo dňa 21.2.2011.

Poznámka

P-837/2013 zo dňa 4.7.2013 - Upovedomenie Exekútorského úradu v Skalici, súd. exek. JUDr. Ivan Polák, č. EX 633/2013 zo dňa 26.6.2013 - upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach podľa ust. § 47 zák. NR SRč. 233/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov pre povinného Vladimír Baraňai, nar. 30.11.1980, na parc. č. 651, 652, 653, stavba sč. 44 - rodinný dom na parc. č. 651 vo

vlastníctve Vladimír Baraňai r. Baraňai, nar. 30.11.1980 v celosti. Zákaz nakladania s majetkom, ktorý podľa Exekučného poriadku podlieha exekúcii, okrem nakladania za účelom uspokojenia pohľadávky oprávneného, jej príslušenstva a trov exekúcie v hotovosti alebo bezhotovostným prevodom.

Titul nadobudnutia

Notárska zápisnica-darovacia zmluva č.N 2/2008, Nz 1481/2008, NCRls 1481/2008, č.V- 221/2008 zo dňa 14.2.2008.

Titul nadobudnutia

P-828/2014 zo dňa 10.7.2014 - Upovedomenie Exekútorského úradu v Nitre, súdny exekútor JUDr. Soňa Stodolová, upovedomuje o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 289/2014, zo dňa 7.7.2014 podľa ustanovenia § 47 a § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z. na p.č. 651,652,653, sč. 44 - rod. dom na p.č. 651 vo vlastníctve povinného Baraňai Vladimír r. Lakatoš nar. 30.11.1980 v podiele 1/1,- vz.97/14.

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

V-1614/2008 - záložné právo na úver poskytnutý Všeobecnou úverovou bankou, a.s. Bratislava, IČO-31320155, zo zmluvy zo dňa 25.3.2008, na pozemky: parc. č. 651, 652, 653 a na stavbu rodinný dom - s. č. 44 na parc. č. 651.

1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1300/2008 zo dňa 1.12.2008 pre Exekútorský úrad v Nových Zámkoch , JUDr. Ivančík Jozef súdny exekútor podľa ustanovenia § 168 ods. 1 písm b/ zákona NR SRč. 233/1995 Z.z. na p.č. 651, 652, 653 a stavbu na p.č.651- sč.44 rodinný dom, vo vlastníctve povinného Baraňai Vladimír r.Lakatoš (30.11.1980) v podiele 1/1, č.Z- 6962/2008 zo dňa 4.12.2008.

1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Šaľa, súdny exekútor JUDR.Ľubomír Pekár, č.EX 4757/06 zo dňa 23.10.2009, podľa § 52 a 53, § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č. 651, 652, 653 a stavbu rodinného domu na p.č. 651-sč.44 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r.Lakatoš, nar.30.11.1980 v podiele 1/1, č.Z-5994/09 zo dňa 28.10.2009.

1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 3683/2009-5 zo dňa 29.9.2010, Exekútorský úrad Nové Zámky, JUDr. Ing. Jozef Štorek - súdny exekútor v zmysle § 47 zákona NR SR č 233/1995 Z.z. pre povinného Baraňai Vladimír nar. 30.11.1980 na parc.č. 651, 652, 653 a súp.č. 44 rodinný dom na parc.č. 651 vo vlastníctve Baraňai Vladimír r. Lakatoš nar. 30.11.1980 na podiel 1/1-ina. Z-5647/2010 zo dňa 4.10.2010.

1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr.Vladimír Cipár, č.EX 571/2011 zo dňa 12.7.2011, podľa § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č. 651, 652, 653 a stavbu rodinného domu na p.č. 651-sč.44 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r.Lakatoš, nar.30.11.1980 v podiele 1/1, č.Z-4457/11 zo dňa 15.7.2011.

1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr.Erik Tóth, č.EX 1006/11 zo dňa 1.12.2011, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č. 651, 652, 653 a stavbu rodinného domu na p.č. 651-sč.44 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r.Lakatoš, nar.30.11.1980 v podiele 1/1, č.Z-7402/11 zo dňa 5.12.2011.

1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr.Erik Tóth, č.EX 100/12 zo dňa 16.3.2012, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č. 651, 652, 653 a stavbu rodinného domu na p.č. 651-sč.44 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r.Lakatoš, nar.30.11.1980 v podiele 1/1, č.Z-1589/12 zo dňa 21.3.2012.

1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr.Erik Tóth, č.EX 545/12 zo dňa 29.5.2012, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č. 651, 652, 653 a stavburodinného domu na p.č. 651-sč.44 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r.Lakatoš, nar.30.11.1980 v podiele 1/1, č.Z-3017/12 zo dňa 1.6.2012.

1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr.Erik Tóth, č.EX1137/12 zo dňa 15.8.2012, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č. 651, 652, 653 a stavbu rodinného domu na p.č. 651-sč.44 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r.Lakatoš, nar.30.11.1980 v podiele 1/1, č.Z-4625/12 zo dňa 20.8.2012.

1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr.Erik Tóth, č.EX 1673/12 zo dňa 29.10.2012, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č. 651, 652, 653 a stavbu rodinného domu na p.č. 651-sč.44 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r.Lakatoš, nar.30.11.1980 v podiele 1/1, č.Z-6082/12 zo dňa 2.11.2012.

1

Z-1217/2013 zo dňa 1.3.2013 - Exekučný príkaz Exekútorského úradu v Nitre, súdny exekútor JUDr.Erik Tóth na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.Ex 20/13-15 zo dňa 26.2.2013 podľa ustanovenia § 168 Zákona NR SR č.233/95 Z.z. na základe poverenia OS Levice č.5402\*101560 zo dňa 21.1.2013 vo vlastníctve povinného Baraňai Vladimír, rod.Lakatoš, nar.30.11.1980 na parcely registra C KN č.651, 652, 653 a na stavbu rodinného domu so súp.č.44 na parcele č.651.

1

Z-3488/2013 zo dňa 13.6.2013 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 946/2013-11 zo dňa 10.06.2013 pre Exekútorský úrad Malacky, JUDr. Ing. Hrebík Štefan súdny exekútor podľa ustanovenia § 168 zákona NR SR č.233/95 Z.z. na C KN p.č. 651, 652, 653 a stavbu na 651-sč.44 rodinný dom vo vlastníctve povinného Baraňai Vladimír, r.Lakatoš, (30.11.1980) v 1/1 podiele.

1

Z-4527/2013 zo dňa 30.07.2013 - exekučný príkaz na zriadenie záložného práva č. Ex 633/2013 zo dňa 25.07.2013, JUDr. Ivan Polák - súdny exekútor, Exekútorský úrad Skalica, podľa § 168 Zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. na pozemky. CKN p.č. 651, 652, 653 a stavbu: rodinný dom s.č. 44 na CKN p.č. 651 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r. Lakatoš nar. 30.11.1980 v 1/1.

1

Z-6678/2013 zo dňa 4.11.2013 - Exekučný príkaz Exekútorského úradu v Komárne, súdny exekútor JUDr.Ladislav Szabó na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1608/2013-15 zo dňa 30.10.2013 podľa ustanovenia § 168 ods.1 písm. b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z. na základe poverenia OS Levice č.5402\*111272 zo dňa 10.9.2013 vo vlastníctve povinného Baraňai Vladimír, rod.Lakatoš, nar.30.11.1980 na parcely registra C KN č.651, 652, 653 a na stavbu rodinného domu so súp.č.44 na parcele č.651.

1

Z-3104/14 zo dňa 23.5.2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Vladimír Cipár, č. EX 457/2014 zo dňa 20.5.2014 podľa § 168 ods. 1 písm.b/ zákona NR SR 233/1995 Z.z., na p.č. 651, 652, 653, sč. 44 - rod. dom na p.č.651 vo vlastníctve povinného Baraňai Vladimír r. Lakatoš, nar. 30.11.1980 v podiele 1/1.

1

Z-4485/14 zo dňa 24.7.2014, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva- Exekútorský úrad Komárno, súdny exekútor JUDr.Ladislav Szabó, č.EX 415/2014 zo dňa 21.7.2014, podľa § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na pozemky. CKN p.č. 651, 652, 653 a stavbu: rodinný dom s.č. 44 na CKN p.č. 651 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r. Lakatoš nar. 30.11.1980 v 1/1.

1

Z-2779/2015 zo dňa 29.4.2015 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 289/2014-18 zo dňa 27.4.2015, EÚ Nitra, JUDr. Soňa Stodolová - súdny exekútor, podľa § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. pre povinného Vladimír Baraňai r. Lakatoš (nar. 30.11.1980) na pozemky registra C-KN parc. č. 651, 652, 653 a stavbu rodinný dom súp.č. 44 na p.č. 651 vo vlastníctve povinného v podiele 1/1. - vz. 78/15.

Bez zápisu.

*Poznámka:*

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.8. 2015 za účasti vlastníka susednej nehnuteľnosti vlastniaceho kľúče od hodnoteného rodinného domu, znalca a jeho asistenta.

Zameranie vykonané dňa 9. 8. 2015.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 9.8. 2015.

*Použitá technika:* Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF

Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

**d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:**

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Rodinný dom s. č. 44 na parc. KNC č. 651 a pozemky parc. KNC č. 651, 652, 653 zapísané na liste vlastníctva číslo 162, k. ú. Hontianska Vrbica, obec Hontianska Vrbica, okres Levice.

Súpisné číslo 44 rodinného domu vedené v katastri nehnuteľností Hontianska Vrbica na parc. KNC č. 651 sa zhoduje so skutočnosťou v dobe ohliadky. Hodnotený rodinný dom je označený súpisným číslom 44.

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

Stavby:

Rodinný dom s. č. 44 na parc. KNC č. 162

Vodovodná prípojka

Spevnené betónové plochy

Oplotenie pozemku

Kopaná studňa

Pozemky:

Pozemky na parc. KNC č. 651,652,653 zapísané na liste vlastníctva číslo 162 v k.ú. Hontianska Vrbica.

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

Predmetom ohodnotenia nie sú nenájdené podzemné objekty, odpojené inžinierske siete vrátane prípojok, ktoré okrem prípojky vody sú neindifikovateľné.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

***Základné pojmy a názvoslovie***

**Definícia rodinného domu v súčasnej platnej legislatívy je nasledovná:**

**3.1. Stavebný zákon**

§ 43b, ods. (3): Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

**3.2. Bytový zákon**

Nedefinuje

**3.3. Vyhláška 255**

Príloha 3 – A.7. Rodinný dom: Je stavba, ktorá svojím stavebným usporiadaním zodpovedá požiadavkám na rodinné bývanie a v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie. Rodinný dom môže mať najviac tri samostatné byty a najviac dve nadzemné podlažia a podkrovie.

**3.4. Vyhláška 465**

§1a, odst. b): Rodinný dom je obytný dom, v ktorom je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých

miestností určená na bývanie. Rodinný dom môže mať najviac tri samostatné byty a najviac dve nadzemné podlažia a podkrovie

**3.5. STN 73 4301**

2.6 - Rodinný dom: budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie; môže mať najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

#### 2.1.1 Rodinný dom súp. číslo 44 na parc. KN-C č. 651

**POPIS STAVBY**

Hodnotený objekt bol vybudovaný ako samostatne stojaci rodinný dom z bežne dostupných stavebných materiálov.

Rodinný dom je osadený v rovinatom teréne v zastavanom území obce Hontianska Vrbica. Prístupný je cez vstupnú bránu a bráničku od miestnej komunikácie.

Dispozičné riešenie:

Objekt rodinného domu je jednopodlažný murovaný objekt obdĺžnikového pretiahnutého tvaru, bez podpivničenia a bez využiteľného podkrovia. Vstup do dvora odkiaľ je prístup do domu je vstupnými dverami osadenými vo vymurovanom múre od ulice z miestnej komunikácie. Do priestoru domu sa vstupuje priamo z dvora vstupnými dverami do druhej miestnosti predstavujúcu izbu, resp do poslednej piatej obývacej miestnosti predstavujúcu kuchyňu. Všetkých päť obývacích miestností je vzájomne prechodných a pôvodne boli využívané ako štyri izby + kuchyňa. V súčasnosti sú viditeľné malé rekonštrukčné práce v priestoroch kuchyne, odkiaľ boli v nosnom múre do miestností predelených jednoduchou priečkou vybúrané otvory a osadené dvere čím vznikli miestnosti  kúpeľňa s WC a špajza. Tieto miestnosti sú v súčasnosti vzhľadom na svoj stavebný stav nevyužiteľné. Posledná samostatne prístupná miestnosť domu oddelená s kedysi obývanými miestnosťami je oddelená nosnou neprechodnou priečkou. Táto časť pôvodného domu je využívaná ako hospodárska časť domu, resp. bola využívaná ako skladovací a odkladací priestor bez vnútorného vybavenia. V súčasnosti je priamo prístupná cez vybúraný otvor v stene v smere od dvora rodinného domu.

Technické riešenie – Stav prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti

Dom je čiastočne osadený v rastlom teréne základy sú zmiešané betónové prekladané kameňom pásové bez vodorovnej izolácie.

Zvislé nosné konštrukcie - obvodové steny a deliace priečky 1. NP murované predstavuje zmiešané murivo kameň, pálená a nepálená tehla ( války), steny sú hr. 60 cm, priečky tehlové hrúbky 10 a 15 cm. Dom je bez podmurovky, v smere od ulice s kabrincovým keramickým obkladom.

Vodorovné nosné konštrukcie predstavuje drevený strop vytvorený ako drevená trámová konštrukcia s viditeľnými trámami.

Strecha je valbového tvaru, krov z väznicovej drevenej konštrukcie, krytina strechy z obyčajnej jednodrážkovej škridly, okrem oplechovania okien do ulice bez klampiarskych konštrukcií. Úpravy vonkajších povrchov – od ulice a vstupného dvora vápenná, od susednej zadnej stavby hrubá neupravená vápennocementová omietka.

Vnútorné úpravy povrchov - vápenné omietky s maľbou, v kuchyni ostal zachovalý čiastočný keramický obklad steny.

Výplne otvorov - okná drevené dvojité s doskovým ostením, dvere drevené rámové s výplňou, resp. z 1/3 presklené v drevených zárubniach.

Podlahy v izbách drevené hobľované dosky v kuchyni cementový poter.

Žiadna z miestností nie je vybavená zariadením, objekt je bez vykurovacích telies, odpojený od elektriky, vody, plynu a je dlhodobo neobývaný. Pôvodná elektroinštalácia - svetelná, poistky. Rozvádzač je poškodený.

**Údaje o veku:**

Kolaudačné rozhodnutie k rodinnému domu sa nezachovalo. Podľa údajov z výkazu pre hodnotenie rodinných domov pri poskytnutí úveru bol dom postavený v roku 1938, údaje z obce Hontianska Vrbica hovoria o pravdepodobnom roku užívania 1901  čomu zodpovedá zadná neobývateľná časť domu. Súčasný technický stav základných stavebných konštrukcií a pôvodne použité materiály pri stavbe časti rodinného domu v smere do ulice zodpovedajú veku stavby postavenej v roku 1938.

Na objekte s nižším štandardom nie je dlhodobo vykonávaná ani bežná údržba, objekt je neobývaný a postupne dochádza k jeho zvetrávaniu a poškodzovaniu stavebných konštrukcií.

Vzhľadom na popísané okolnosti, použité materiály a hrúbku nosných stien stanovujem základnú životnosť stavby v zmysle prílohy č. 9. Metodiky USI Žilina na 140 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytovéKS: 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. NP | 1901 | 9,3\*6,9 | 64,17 | 120/64,17=1,870 |
| 2. NP | 1938 | 23,4\*6,2 | 145,08 |  |
| **Spolu 2. NP** |  |  | 145,08 | 120/145,08=0,827 |

**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** |  |
|  | 2.3.b kamenné - bez izolácie | 200 |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm | 1565 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.2.b s viditeľnými trámami drevené | 570 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |
|  | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3 | 135 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.8 zvlakové | 110 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.7 jednoduché drevené alebo oceľové | 150 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |
|  | 22.8 palubovky, dosky, xylolit | 185 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 |
|  | **Spolu** | **3525** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Spolu** | **0** |

**2. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm | 1565 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.2.b s viditeľnými trámami drevené | 570 |
| **8** | **Krovy** |  |
|  | 8.2 väznicové valbové, stanové | 625 |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |
|  | 10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové | 535 |
| **13** | **Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)** |  |
|  | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |
|  | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3 | 135 |
| **15.** | **Obklady fasád** |  |
|  | 15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3 | 45 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.4 rámové s výplňou | 515 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením | 340 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |
|  | 22.8 palubovky, dosky, xylolit | 185 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.3 xylolit, palubovky, dosky | 150 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |
|  | 25.2 svetelná | 155 |
|  | **Spolu** | **5400** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |
|  | 40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks) | 55 |
|  | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | 15 |
| **45** | **Elektrický rozvádzač** |  |
|  | 45.2 s poistkami (1 ks) | 145 |
|  | **Spolu** | **215** |

**Hodnota RU na m**2 **zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kCU = 2,281Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: kM = 0,95

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP** | **Hodnota RU [€/m2]** |
| 1. NP | (3525 + 0 \* 1,870)/30,1260 | 117,01 |
| 2. NP | (5400 + 215 \* 0,827)/30,1260 | 185,15 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1901 | 114 | 26 | 140 | 81,43 | 18,57 |
| 2. NP | 1901 | 114 | 26 | 140 | 81,43 | 18,57 |
| 2. NP - prístavba | 1938 | 77 | 26 | 103 | 74,76 | 25,24 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| **1. NP z roku 1901** |  |  |
| Východisková hodnota | 117,01 €/m2\*64,17 m2\*2,281\*0,95 | 16 270,61 |
| Technická hodnota | 18,57% z 16 270,61 | 3 021,45 |
| **2. NP - prístavba z roku 1938** |  |  |
| Východisková hodnota | 185,15 €/m2\*145,08 m2\*2,281\*0,95 | 58 207,66 |
| Technická hodnota | 25,24% z 58 207,66 | 14 691,61 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| 1. nadzemné podlažie | 16 270,61 | 3 021,45 |
| 2. nadzemné podlažie – prístavba v r.1938 | 58 207,66 | 14 691,61 |
| **Spolu** | **74 478,27** | **17 713,06** |

### 2.2 PLOTY

#### 2.2.1 Oplotenie od ulice - Vstupné vrátka a vráta

Oplotenie v smere od miestnej komunikácie predstavujúcu hlavnú ulicu v obci tvoria vstupné vráta a vchodové vrátka zhotovené z plného plechu. Podľa predložených podkladov bol vstup do dvora ohraničený v roku 1985. Základná životnosť oplotenia predstavujúceho vstupné vráta a vrátka v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 40 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 OplotenieKS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|  | z kameňa a betónu | 5,05m | 700 | 23,24 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **23,24 €/m** |
| **4.** | **Plotové vráta:** |  |  |  |
|  | a) plechové plné | 1 ks | 7435 | 246,80 €/ks |
| **5.** | **Plotové vrátka:** |  |  |  |
|  | a) plechové plné | 1 ks | 4050 | 134,44 €/ks |

**Dĺžka plotu:**  5,05 m**Pohľadová plocha výplne:**  5,05\*1,2 = 6,06 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Oplotenie od ulice - Vstupné vrátka a vráta | 1985 | 30 | 10 | 40 | 75,00 | 25,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (5,05m \* 23,24 €/m + 1ks \* 246,80 €/ks + 1ks \* 134,44 €/ks) \* 2,281 \* 0,95 | 1 080,45 |
| Technická hodnota | 25,00 % z 1 080,45 € | 270,11 |

### 2.3 STUDNE

#### 2.3.1 Studňa - Kopaná

Studňa kopaná je blízko domu vo dvore, jej hĺbka je podľa predložených podkladov 8,0 m a bola využívaná výlučne vlastníkmi nehnuteľnosti. Studňa je v súčasnosti nepoužívaná , je bez čerpadla, čo hodnotím ako nedokončený stavebný objekt. Podľa použitého materiálu, jej súčasný stav a vyjadrenia susedov predpokladám jej zhotovenia spolu s prístavbou k pôvodnému domu v roku 1938. V zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina jej celkovú predpokladanú životnosť stanovujem na 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Hĺbka:**  8 m**Priemer:**  1100 mm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Studňa | 1938 | 77 | 23 | 100 | 77,00 | 23,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (81,49 €/m \* 5m + 149,21 €/m \* 3m) \* 2,281 \* 0,95 | 1 852,92 |
| Technická hodnota | 23,00 % z 1 852,92 € | 426,17 |

### 2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

#### 2.4.1 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z polyetylénového potrubia dimenzie DN 25 mm v celkovej dĺžke 4,50 m bez napojenia na verejný vodovod, ukončená vo dvore domu. Potrubie je uložené v nezámrznej hĺbke 1,20 m. Predpokladaná životnosť prípojky je v zmysle prílohy č.9 Metodiky USI Žilina stanovená na 50 rokov.

**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 navŕtavacieho pásu**Kód KS:**  2222 Miestne potrubné rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1250/30,1260 = 41,49 €/bm**Počet merných jednotiek:**  4,5 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vodovodná prípojka | 1985 | 30 | 10 | 40 | 75,00 | 25,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 4,5 bm \* 41,49 €/bm \* 2,281 \* 0,95 | 404,58 |
| Technická hodnota | 25,00 % z 404,58 € | 101,15 |

#### 2.4.2 Spevnená plocha ako odkvapový chodník okolo domu

Odkvapový chodník zhotovený okolo domu vedľa vonkajšej steny domu od ulice a vnútorného dvora o šírke 80 a 95 cm, celkovej dĺžky 28,50 m je zhotovený z monolitického betónu hr 15 cm. Podľa predložených podkladov bol zhotovený v roku 1985 spolu s ostatnými úpravami. Jeho základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)**Bod:**  8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu**Položka:**  8.2.b) Do hrúbky 150 mm**Kód KS:**  2111 Cestné komunikácie**Kód KS2:**  2112 Miestne komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  330/30,1260 = 10,95 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  24\*0,80+0,95\*4,5 = 23,48 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Spevnená plocha ako odkvapový chodník okolo domu | 1985 | 30 | 10 | 40 | 75,00 | 25,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 23,48 m2 ZP \* 10,95 €/m2 ZP \* 2,281 \* 0,95 | 557,14 |
| Technická hodnota | 25,00 % z 557,14 € | 139,29 |

**2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Rodinný dom súp. číslo 44 na parc. KN-C č. 651 | 74 478,27 | 17 713,06 |
| Oplotenie od ulice - Vstupné vrátka a vráta | 1 080,45 | 270,11 |
| Studňa | 1 852,92 | 426,17 |
| Vodovodná prípojka | 404,58 | 101,15 |
| Spevnená plocha ako odkvapový chodník okolo domu | 557,14 | 139,29 |
| **Celkom:** | **78 373,36** | **18 649,78** |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností** :

Hodnotený rodinný dom s. č. 44 sa nachádza v obci Hontianska Vrbica, k.ú. Hontianska Vrbica, na parc. KNC č. 651 zapísanom na liste vlastníctva číslo 162. Obec Hontianska Vrbica v Nitrianskom kraji, okres Levice leží na západnom úpätí Ipeľskej pahorkatiny v širokej doline dolného Hrona. Stred obce má nadmorskú výšku 155 m n.m., chotár 149-229 m n.m. Má lužné, nivné a hnedozemné pôdy. V blízkosti sa nachádzajú rekreačné strediská Margita - Ilona (5 km), Santovka (10 km), neďaleko sa nachádzajú rekreačné oblasti Štúrovo a Podhájska.

Samostatne stojaci rodinný dom je situovaný v zástavbe podobných rodinných domov.Sprístupnenie je po spevnenej miestnej komunikácii a chodníka pre peších pred rodinným domom. Nehnuteľnosť je možné napojiť na verejnú elektrickú a vodovodnú prípojku,  kanalizačnú prípojku do žumpy na vlastnom pozemku a je aj možnosť napojenia na rozvodnú plynovú sieť vedenú v obci.Obec mala podľa posledných údajov Štatistického úradu SR 559 obyvateľov. S najbližším okresným mestom Levice má autobusové spojenie. Nezamestnanosť v okrese Levice sa podľa štatistického úradu SR pohybuje na úrovni 12,91 %. Kvalitu životného prostredia hodnotím ako bežný hluk a prašnosť od miestnej dopravy. Občianska a technická vybavenosť pozostáva z obecného úradu, základnej a materskej školy, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinského odbytového strediska, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta. Inžinierske siete predstavuje verejný vodovod, rozvod nn a rozvodná sieť plynu. Taktiež je zabezpečený pravidelný zber a likvidácia komunálneho odpadu.

Podľa informácií z dostupných miestnych realitných kancelárií, inzertných periodík a internetu ponuka prevyšuje dopyt pri predaji podobných nehnuteľností.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť je dlhodobo neobývaná, nespĺňa technické ani hygienické podmienky na bývanie, je bez vnútorného zariadenia a sociálneho vybavenia, odpojená od inžinierskych sietí je neobývateľná a potrebuje komplexnú vnútornú aj vonkajšiu opravu.

**c)** **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Podľa výpisu z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 162, katastrálne územie Hontianska Vrbica k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný, na nehnuteľnostiach domu a príslušného pozemku viaznu ťarchy.

**•** V-1614/2008 - záložné právo na úver poskytnutý Všeobecnou úverovou bankou, a.s. Bratislava, IČO-31320155, zo zmluvy zo dňa 25.3.2008, na pozemky: parc.č.651, 652, 653 a na stavbu rodinný dom - s.č.44 na parc.č.651.

**•** Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1300/2008 zo dňa 1.12.2008 pre Exekútorský úrad v Nových Zámkoch , JUDr. Ivančík Jozef súdny exekútor podľa ustanovenia § 168 ods. 1 písm b/ zákona NR SRč. 233/1995 Z.z. na p.č. 651, 652, 653 a stavbu na p.č.651- sč.44 rodinný dom, vo vlastníctve povinného Baraňai Vladimír r.Lakatoš (30.11.1980) v podiele 1/1, č.Z- 6962/2008 zo dňa 4.12.2008.

**•** Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Šaľa, súdny exekútor JUDR.Ľubomír Pekár, č.EX 4757/06 zo dňa 23.10.2009, podľa § 52 a 53, § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č. 651, 652, 653 a stavbu rodinného domu na p.č. 651-sč.44 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r.Lakatoš, nar.30.11.1980 v podiele 1/1, č.Z-5994/09 zo dňa 28.10.2009.

**•** Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 3683/2009-5 zo dňa 29.9.2010, Exekútorský úrad Nové Zámky, JUDr. Ing. Jozef Štorek - súdny exekútor v zmysle § 47 zákona NR SR č 233/1995 Z.z. pre povinného Baraňai Vladimír nar. 30.11.1980 na parc.č. 651, 652, 653 a súp.č. 44 rodinný dom na parc.č. 651 vo vlastníctve Baraňai Vladimír r. Lakatoš nar. 30.11.1980 na podiel 1/1-ina. Z-5647/2010 zo dňa 4.10.2010.

**•** Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr.Vladimír Cipár, č.EX 571/2011 zo dňa 12.7.2011, podľa § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č. 651, 652, 653 a stavbu rodinného domu na p.č. 651-sč.44 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r.Lakatoš, nar.30.11.1980 v podiele 1/1, č.Z-4457/11 zo dňa 15.7.2011.

**•** Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr.Erik Tóth, č.EX 1006/11 zo dňa 1.12.2011, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č. 651, 652, 653 a stavbu rodinného domu na p.č. 651-sč.44 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r.Lakatoš, nar.30.11.1980 v podiele 1/1, č.Z-7402/11 zo dňa 5.12.2011.

**•** Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr.Erik Tóth, č.EX 100/12 zo dňa 16.3.2012, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č. 651, 652, 653 a stavbu rodinného domu na p.č. 651-sč.44 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r.Lakatoš, nar.30.11.1980 v podiele 1/1, č.Z-1589/12 zo dňa 21.3.2012.

**•** Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr.Erik Tóth, č.EX 545/12 zo dňa 29.5.2012, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č. 651, 652, 653 a stavburodinného domu na p.č. 651-sč.44 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r.Lakatoš, nar.30.11.1980 v podiele 1/1, č.Z-3017/12 zo dňa 1.6.2012.

**•** Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr.Erik Tóth, č.EX1137/12 zo dňa 15.8.2012, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č. 651, 652, 653 a stavbu rodinného domu na p.č. 651-sč.44 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r.Lakatoš, nar.30.11.1980 v podiele 1/1, č.Z-4625/12 zo dňa 20.8.2012.

**•** Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr.Erik Tóth, č.EX 1673/12 zo dňa 29.10.2012, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č. 651, 652, 653 a stavbu rodinného domu na p.č. 651-sč.44 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r.Lakatoš, nar.30.11.1980 v podiele 1/1, č.Z-6082/12 zo dňa 2.11.2012.

**•** Z-1217/2013 zo dňa 1.3.2013 - Exekučný príkaz Exekútorského úradu v Nitre, súdny exekútor JUDr.Erik Tóth na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.Ex 20/13-15 zo dňa 26.2.2013 podľa ustanovenia § 168 Zákona NR SR č.233/95 Z.z. na základe poverenia OS Levice č.5402\*101560 zo dňa 21.1.2013 vo vlastníctve povinného Baraňai Vladimír, rod.Lakatoš, nar.30.11.1980 na parcely registra C KN č.651, 652, 653 a na stavbu rodinného domu so súp.č.44 na parcele č.651.

**•** Z-3488/2013 zo dňa 13.6.2013 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 946/2013-11 zo dňa 10.06.2013 pre Exekútorský úrad Malacky, JUDr. Ing. Hrebík Štefan súdny exekútor podľa ustanovenia § 168 zákona NR SR č.233/95 Z.z. na C KN p.č. 651, 652, 653 a stavbu na 651-sč.44 rodinný dom vo vlastníctve povinného Baraňai Vladimír, r.Lakatoš, (30.11.1980) v 1/1 podiele.

**•** Z-4527/2013 zo dňa 30.07.2013 - exekučný príkaz na zriadenie záložného práva č. Ex 633/2013 zo dňa 25.07.2013, JUDr. Ivan Polák - súdny exekútor, Exekútorský úrad Skalica, podľa § 168 Zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. na pozemky. CKN p.č. 651, 652, 653 a stavbu: rodinný dom s.č. 44 na CKN p.č. 651 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r. Lakatoš nar. 30.11.1980 v 1/1.

**•** Z-6678/2013 zo dňa 4.11.2013 - Exekučný príkaz Exekútorského úradu v Komárne, súdny exekútor JUDr.Ladislav Szabó na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1608/2013-15 zo dňa 30.10.2013 podľa ustanovenia § 168 ods.1 písm. b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z. na základe poverenia OS Levice č.5402\*111272 zo dňa 10.9.2013 vo vlastníctve povinného Baraňai Vladimír, rod.Lakatoš, nar.30.11.1980 na parcely registra C KN č.651, 652, 653 a na stavbu rodinného domu so súp.č.44 na parcele č.651.

**•** Z-3104/14 zo dňa 23.5.2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Vladimír Cipár, č. EX 457/2014 zo dňa 20.5.2014 podľa § 168 ods. 1 písm.b/ zákona NR SR 233/1995 Z.z., na p.č. 651, 652, 653, sč. 44 - rod. dom na p.č.651 vo vlastníctve povinného Baraňai Vladimír r. Lakatoš, nar. 30.11.1980 v podiele 1/1.

**•** Z-4485/14 zo dňa 24.7.2014, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva- Exekútorský úrad Komárno, súdny exekútor JUDr.Ladislav Szabó, č.EX 415/2014 zo dňa 21.7.2014, podľa § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na pozemky. CKN p.č. 651, 652, 653 a stavbu: rodinný dom s.č. 44 na CKN p.č. 651 vo vlastníctve povinného Vladimír Baraňai r. Lakatoš nar. 30.11.1980 v 1/1.

**•** Z-2779/2015 zo dňa 29.4.2015 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 289/2014-18 zo dňa 27.4.2015, EÚ Nitra, JUDr. Soňa Stodolová - súdny exekútor, podľa § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. pre povinného Vladimír Baraňai r. Lakatoš (nar. 30.11.1980) na pozemky registra C-KN parc. č. 651, 652, 653 a stavbu rodinný dom súp.č. 44 na p.č. 651 vo vlastníctve povinného v podiele 1/1. - vz. 78/15.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,20.

Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do - 90% (trieda V.). Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:**  0,2

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400) | 0,600 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,400 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,200 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,110 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180) | 0,020 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,110 | 13 | 1,43 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II. | 0,400 | 30 | 12,00 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | IV. | 0,110 | 8 | 0,88 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 0,600 | 7 | 4,20 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,200 | 6 | 1,20 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | III. | 0,200 | 10 | 2,00 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 % | III. | 0,200 | 9 | 1,80 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | malá hustota obyvateľstva | I. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,200 | 5 | 1,00 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,200 | 7 | 1,40 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica, alebo autobus | IV. | 0,110 | 7 | 0,77 |
| **13** | **Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** |  |  |  |  |
|  | obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV. | 0,110 | 10 | 1,10 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí | V. | 0,020 | 8 | 0,16 |
| **15** | **Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,400 | 9 | 3,60 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,200 | 8 | 1,60 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby | IV. | 0,110 | 7 | 0,77 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,020 | 4 | 0,08 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,200 | 20 | 4,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **45,19** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 45,19/ 180 | 0,251 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 18 649,78 € \* 0,251 | **4 681,09 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.1.1 Pozemky na parc, KN-C č. 651,652,653 zapísané na LV č. 162

**POPIS**

Pozemky sú na LV č.162 vedené ako parc. KN C č. 651 zastavané plochy a nádvoria, parc. KN C č. 652 ako záhrady, parc. KN C č. 653 ako orná pôda. V skutočnosti sú parcely 651 a 652 užívané ako dvor a záhrada pri RD s.č.44, resp. predstavujú pozemok na ktorom stojí uvedený rodinný dom s jeho príslušenstvom. Pozemok č. 653 sa využíva na pestvateľské účely. Podľa webovej stránky obce má Hontianska Vrbica 559 obyvateľov.

**Všeobecná situácia:**

Jedná sa o pozemky v zastavanom území časti obce, v jej stredovej časti s dobrou dostupnosťou do centra obce pešo i autom

**Intenzita využitia:**

Parcela KN-C č. 651 zastavané plochy a nádvoria je zastavaná obytným rodinným domom v osobnom vlastníctve bez ukončených stavebných úprav a bez technického vybavenia. Parcela KN-C č. 652 záhrady predstavuje pozemok za starou časťou pôvodného domu v skutočnosti však spolu s parcelou 651 tvoria súčasť dvoru z ktorého je dom prístupný. Parcela KN-C č. 653 orná pôda predstavuje pozemok pokračujúci za parcelou č.651, ktorý je umiestnený mimo zastavaného územia obce aj keď spolu s pozemkom na parcele č. 651 a 652 predstavuje jeden súvislý celok.

**Dopravné spojenie s obcou:**

Spojenie s centrom obce je pešo do 10 minút, kde sa nachádza aj zastávka medzimestskej hromadnej dopravy, vlastným autom do najbližšieho okresného mesta Levice cesta trvá asi 15 minút.

**Obchodná alebo priemyselná poloha:**

Ide prevažne o obytnú zónu v stredovej časti obce ľahko prístupnej k základnej občianskej a obchodnej vybavenosti obce.

**Vybavenie pozemku:**

Parcely sú vedené ako zastavané plochy a nádvoria,  záhrada a orná pôda. V skutočnosti tvoria jeden ucelený celok pozostávajúci z troch parciel rôzneho druhu využívania pozemku. V mieste je možné napojiť sa na všetky inžinierske siete zavedené v obci, nakoľko v blízkosti pozemku parc. č. 651 sa nachádza vodovod, elektrická a plynová rozvodná sieť.

**Povyšujúce a ponižujúce faktory**:

V mieste nachádzajúcich sa nehnuteľností je znížený záujem o kúpu podobných nehnuteľností, nakoľko je tu málo pracovných príležitostí. Pozemok je polohovo výhodný vzhľadom k tomu, že sa nachádza na tichom mieste, je vhodný na ďalšie rozšírenie stavebnej činnosti a zriadenie príslušenstva k domu. Je tu pomerne dobrá infraštruktúra týkajúca sa dopravy a možnosti cestovania za prácou do satelitných miest. Vzdialenosť do Levíc je 13 km, v blízkosti sa nachádzajú rekreačné strediská Margita - Ilona (5 km), Santovka (10 km), neďaleko sa nachádzajú rekreačné oblasti Štúrovo a Podhájska.

Pozemky sú dobre orientované k ohodnocovanej stavbe. Po zvážení všetkých okolností s použitím povyšujúceho ani ponižujúceho koeficientu vo výpočte neuvažujem.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 651 | zastavané plochy a nádvoria | 1097 | 1097,00 | 1/1 | 1097,00 |
| 652 | záhrada | 91 | 91,00 | 1/1 | 91,00 |
| 653 | orná pôda | 556 | 556,00 | 1/1 | 556,00 |
| **Spolu výmera** |  |  |  |  | **1 744,00** |

**Obec:**  Hontianska Vrbica**Východisková hodnota:**  VHMJ = 3,32 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,90 |
| kV koeficient intenzity využitia | 2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby | 0,95 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,00 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,90 \* 0,95 \* 0,85 \* 1,00 \* 1,20 \* 1,00 \* 1,00 | 0,8721 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,8721 | 2,90 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 1 744,00 m2 \* 2,90 €/m2 | 5 057,60 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 651 | 3 181,30 |
| parcela č. 652 | 263,90 |
| parcela č. 653 | 1 612,40 |
| **Spolu** | **5 057,60** |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu s.č. 44 na parc. KNC č. 651 s príslušenstvom, pozemky evidované na parc. KNC č. 651, 652, 653 zapísaných na liste vlastníctva číslo 162 v k.ú. Hontianska Vrbica, obec Hontianska Vrbica, okres Levice .

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 15.09. 2015, 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.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 4 681,09 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 5 057,60 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Rodinný dom súp. číslo 44 na parc. KN-C č. 651 | 4 445,97 |
| Oplotenie od ulice - Vstupné vrátka a vráta | 67,80 |
| Studňa | 106,97 |
| Vodovodná prípojka | 25,39 |
| Spevnená plocha ako odkvapový chodník okolo domu | 34,96 |
| **Pozemky** |  |
| Pozemky na parc, KN-C č. 651,652,653 zapísané na LV č. 162 - parc. č. 651 (1 097 m2) | 3 181,30 |
| Pozemky na parc, KN-C č. 651,652,653 zapísané na LV č. 162 - parc. č. 652 (91 m2) | 263,90 |
| Pozemky na parc, KN-C č. 651,652,653 zapísané na LV č. 162 - parc. č. 653 (556 m2) | 1 612,40 |
| **Spolu VŠH** | **9 738,69** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** | **9 700,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **9 700,00 €**

Slovom: **Deväťtisícsedemsto Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by nejakým spôsobom vplývali na využívanie tunajších nehnuteľností. Rodinný dom s. č. 44 bude po vykonaní rozsiahlej oprave vhodný na štandardné trvalé bývanie alebo rekreačné využívanie. V súčasnosti je neobývaný s neukončenými vnútornými stavebnými úpravami. Od rodinného domu je odpojená elektrika, plyn aj voda. Nutnosť opätovného pripojenia vrátane meracích prístrojov na odberných miestach.

V Banskej Bystrici

dňa 15.9.2015 Ing. Ivan Širka

# IV. PRÍLOHY

**1**. Objednávka zadávateľa  č.2482015-2 zo dňa 10.7.2015 **1 x A4**

**2.** Potvrdenie veku stavby obcou Hontianska Vrbica **1 x A4**

**3.** Výkaz č.1 z odborného posúdenia rodinného domu z roku 2008 **1 x A4**

**4**. Aktuálne kópie výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností- informatívne výpisy vytvorené cez verejne prístupný portál podľa výpisov z listov vlastníctva č.162 v k.ú. Hontianska Vrbica vyhotovených dňa 17.08.2015 **4 x A4**

**5.** Aktuálna kópia výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností - informatívna kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál vyhotovená dňa 14.08.2015 **1 x A4**

**6.** Rekapitulácia nehnuteľností z obhliadky nehnuteľností **1x A4**

**7**. Pôdorys prízemia rodinného domu **1 x A4**

**8.** Fotodokumentácia **2 x A4**

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370900 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914 426.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 43/2015 znaleckého denníka č. 1/2009

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 43/2015.

V Banskej Bystrici

dňa 15.09. 2015

Ing. Ivan Širka