

Meno, adresa znalca:
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 201/2022

Zadávateľ: LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): 201/2022 zo dňa 25.08.2022

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty predajného stánku súp.č.437 na parc.č.3572/2, vrátane príslušenstva, v katastrálnom území Čaka, obec Čaka, okres Levice, ako podklad pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 27 (16)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca :

Stanovenie všeobecnej hodnoty predajného stánku súp.č.437 na parc.č.3572/2, vrátane príslušenstva, v katastrálnom území Čaka, obec Čaka, okres Levice.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 25.08.2022.

1.3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno - - technického stavu) : 06.10.2022.

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 06.10.2022.

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka č.201/2022 (D 5090622) zo dňa 25.08.2022.

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 25.08.2022.

Kolaudačné rozhodnutie č.195/2015- Buch. zo dňa 22.04.2015-Predajný stánok- predajňa domácich výrobkov.

Situácia, pôdorys, rez a pohľady.

1.5.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2360, zo dňa 12.09.2022, pre katastrálne územie Čaka, obec Čaka, okres Levice, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Informatívna kópia z mapy, zo dňa 12.09.2022, pre katastrálne územie Čaka, obec Čaka, okres Levice, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Fotodokumentácia súčasného stavu

1.6 Použitý právny predpis :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
 - STN 73 40 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov
 - Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
 - Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
 - Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
 - Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
 - Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017, 282/2018 Z.z....
 - Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV.štvrťrok 2022 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

- nie sú.

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

- podklad pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.a/ Výber použitej metódy :

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalca k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko neboli znalcovi predložené podklady pre výpočet touto metódou. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy č.3 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 4.Q/2022. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

1.b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa výpisu z listu vlastníctva č.2360 zo dňa 12.09.2022, pre okres Levice, obec Čaka, katastrálne územie Čaka, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje :

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**Stavby**

- Súpisné číslo 437; na parcele číslo 3572/2; Druh stavby 14; Popis stavby Predajný stánok- predajňa domácich výrobkov; Druh chr.n. ; Umiest.stavby 1;

Legenda :

Druhu stavby :

14 - Budova obchodu a služieb

Kód umiestnenia stavby :

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 v podiele 1/1 Drevaňová Radmila r.Drevaňová, Ing., Partizánska 788/15, Tekovské Lužany, PSČ 935 41, SR

Dátum narodenia : 08.12.1973

Titul nadobudnutia

Z-2787/2015 zo dňa 29.4.2015- žiadosť, Geometrický plán č.116/2014 (ZPM 765) zo dňa 1.12.2014.

Rozhodnutie o určení súpisného čísla Č: 301/2015 zo dňa 28.4.2015, Kolaudačné rozhodnutie Č.j.: 195/2015-

Buch. zo dňa 22.4.2015- vz.89/15

Z-1334/2022, vz.36/22

ČASŤ C: ŤARCHY

V-3395/2015- zmluva o zriadení záložného práva č.4390/14 zo dňa 26.6.2015 v prospech Pôdohospodárska platobná agentúra Bratislava IČO 30794323, na stavbu predajný stánok- predajňa domácich výrobkov s.č.437 na parc.č.3572/2, -vz.140/15.

Iné údaje:

Z-4714/2021- vz.70/2021, Z-2227/22 vz.50/22.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.10.2022, za účasti vlastníčky a znalca
Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 06.10.2022. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností
vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, dňa 06.10.2022.

1.d/ Technická dokumentácia :

Zadávatel'om znaleckého posudku bola dodaná projektová dokumentácia a kolaudačné rozhodnutie
(viď.prílohovú časť).

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

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 06.10.2022, ako aj následné porovnanie predloženej
právnej a technickej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní neboli
zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

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

Predajný stánok - predajňa domácich výrobkov súp.č.437 na parc.č.3572/2
- vonkajšie úpravy

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

- nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)****2.1.1 Predajný stánok súp.č.437 na parc.č.3572/2****POPIS STAVBY**

Budova je jednopodlažná nepodpivničená, bez možnosti využitia podkrovia. Slúžila ako predajňa domácich
poľnohospodárskych výrobkov. V čase obhliadky bola dlhodobo bez využitia a údržby. Základy sú betónové s
izoláciou proti zemnej vlhkosti, nosný systém je murovaný z v skladobnej hrúbke do 40 cm, fasád je drevená
dosková, poškodená bez údržby. Vnútorne priestory sú obložené keramické až po strop. Stropy sú trámčkové
prevažne bez podhl'adu, podlahy sú keramické. Vnútorne dvere sú plné drevené, vstupné dvere plastové, okná sú
plastové s izotermickými sklami. Strecha je sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu. Elektrická inštalácia je
svetelná - ističe. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

Dispozičné riešenie: prestrešená terasa z prednej strany, predajné priestory, chodba, WC, skladové priestory,
šatňa pre personál. Stavba je bez vykurovania, rozvod vody je z plastových rúr. Príprava TUV je elektrickým
bojlerom umiestneným sklade. Záchod je splachovací poškodený, v šatni je osadené umývadlo bez výtokovej
armatúry. V predajných priestoroch je osadené umývadlo s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou. Na
základe uvedeného predpokladám životnosť 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 89 budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
10,70*9,00*0,25	24,08
Vrchná stavba	
10,70*9,00*2,60+10,70*9,00*1,50	394,83
Zastrešenie	
10,70*9,00*1,32/2	63,56
Obstavaný priestor stavby celkom	482,47

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,70*9,00	96,3	Repr. (10,70*9,00*2,60+10,70*9,00*1,50)/96,3		4,1

Priemerná zastavaná plocha: $(96,3) / 1 = 96,30 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(96,3 * 4,1) / (96,3) = 4,10 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 96,3) = 1,1692$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,1) = 0,8122$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,70
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	16,78
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,94
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,70
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,35
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,82
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,35
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,35
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,35
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,47
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,10	6,60	7,37
14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	3,69
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,90	5,40	6,03
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,12
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,80	2,40	2,68
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,35
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,23
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,70	2,80	3,13
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,47
Spolu		100,00		89,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 89,50 / 100 = 0,8950$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 3,307 * 0,8950 * 1,1692 * 0,8122 * 0,939 * 0,95$

$VH = 217,8803 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predajný stánok súp.č.437 na parc.č.3572/2	2015	7	93	100	7,00	93,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$217,8803 \text{ €/m}^3 * 482,47 \text{ m}^3$	105 120,71
Technická hodnota	$93,00 \% \text{ z } 105 120,71 \text{ €}$	97 762,26

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Vodovodná prípojka na parc.č.3572**

Prívod vody zo studne areálu, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 49,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc.č.3572	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$49,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	6 452,18
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 6 452,18 \text{ €}$	5 548,87

2.2.2 Elektrická prípojka na parc.č.3572

Elektrická prípojka zemná jednokáblová, životnosť 50 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.x) kábová prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm
Počet merných jednotiek: 55,000 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na parc.č.3572	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$55 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 3,307 * 0,95$	3 499,01
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 3 499,01 \text{ €}$	3 009,15

2.2.3 Žumpa na parc.č.3572

Typizovaná osadená za budovou, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $8,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc.č.3572	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 0,95$	2 711,37
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 2\,711,37 \text{ €}$	2 331,78

2.2.4 Kanalizačná prípojka na parc.č.3572

Napojenie na žumpu, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové

Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: $1,80 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc.č.3572	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,8 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	99,47
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 99,47 \text{ €}$	85,54

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Predajný stánok súp.č.437 na parc.č.3572/2	105 120,71	97 762,26
Vodovodná prípojka na parc.č.3572	6 452,18	5 548,87
Elektrická prípojka na parc.č.3572	3 499,01	3 009,15
Žumpa na parc.č.3572	2 711,37	2 331,78
Kanalizačná prípojka na parc.č.3572	99,47	85,54
Celkom:	117 882,74	108 737,60

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

a) Analýza polohy nehnuteľností: Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Čaka, okres Levice, v jej okrajovej stavebne nezrastenej časti s obcou. Prístup je po spevnenej asfaltovej komunikácii (odbočka z cesty I. triedy). Obec je vzdialená od okresného mesta Levice cca 25,00 km a je spojená prímestskou autobusovou dopravou. Obec má cca 900 obyvateľov, potravinové obchody, nachádza sa tu obecny úrad, kultúrne zariadenie, športový areál, materská a základná škola, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod, telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti sú priemerné, nezamestnanosť je okolo 9 %. Realitný trh je v oceňovanej časti obce priemerný, ponuka je v rovnováhe s dopytom. Miesto nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je samostatne stojaci predajný stánok súp.č.437 na parc.č.3572/2

b) Analýza využitia nehnuteľností: V čase obhliadky bola nehnuteľnosť dlhodobo bez využitia a údržby. Vybudovaná je v blízkosti penziónu a priestorov poľnohospodárskej výroby (uzavretý oplotený areál).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: V danej lokalite neboli zistené riziká z hľadiska: rizika zmeny vo využití územia, stavebno - konštrukčných rizík, rizika z hľadiska hygienických, požiarnych, a iných osobitných predpisov. Nehnuteľnosť je zaťažená ťarchou. V-3395/2015- zmluva o zriadení záložného práva č.4390/14 zo dňa 26.6.2015 v prospech Pôdohospodárska platobná agentúra Bratislava IČO 30794323, na stavbu predajný stánok- predajňa domácich výrobkov s.č.437 na parc.č.3572/2, -vz.140/15. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

d) 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 (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,20.

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/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDl}	Váha v _I	Výsledok k _{PDl} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,200	13	2,60
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,020	30	0,60
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,200	8	1,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,600	7	4,20

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,400	5	2,00
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 (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,110	10	1,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,400	8	3,20
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 žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
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	42,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 42,89 / 180$	0,238
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 108\,737,60 \text{ €} * 0,238$	25 879,55 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

V čase obhliadky bola nehnuteľnosť dlhodobo bez využitia a údržby. Vybudovaná je v blízkosti penziónu a priestorov poľnohospodárskej výroby (uzavretý oplotený areál). V danej lokalite neboli zistené riziká z hľadiska: rizika zmeny vo využití územia, stavebno - konštrukčných rizík, rizika z hľadiska hygienických, požiarnych, a iných osobitných predpisov. Nehnuteľnosť je zaťažená ťarchou. V-3395/2015- zmluva o zriadení záložného práva č.4390/14 zo dňa 26.6.2015 v prospech Pôdohospodárska platobná agentúra Bratislava IČO 30794323, na stavbu predajný stánok- predajňa domácich výrobkov s.č.437 na parc.č.3572/2, -vz.140/15. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Predajný stánok súp.č.437 na parc.č.3572/2	23 267,42
Vodovodná prípojka na parc.č.3572	1 320,63
Elektrická prípojka na parc.č.3572	716,18
Žumpa na parc.č.3572	554,96
Kanalizačná prípojka na parc.č.3572	20,36
Všeobecná hodnota celkom	25 879,55
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	25 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťpäťtisícdeväťsto Eur	

V Komárne, dňa 11.11.2022

Ing.Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.201/2022 (D 5090622) zo dňa 25.08.2022.

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 25.08.2022.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2360, zo dňa 12.09.2022, pre katastrálne územie Čaka, obec Čaka, okres Levice, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy, zo dňa 12.09.2022, pre katastrálne územie Čaka, obec Čaka, okres Levice, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Kolaudačné rozhodnutie č.195/2015- Buch. zo dňa 22.04.2015-Predajný stánok- predajňa domácich výrobkov.

Situácia, pôdorys, rez a pohľady.

Fotodokumentácia súčasného stavu

