

Mgr. Ing. Martin Kralovič, Na Hrebienku 11, 811 02 Bratislava

mobil : 0903 716900, e-mail : kralovic@sollaris.sk

znalec v odbore stavebníctvo, odvetvia pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel':

Aukčný Dom, s.r.o.

Pribinova 84

920 01 Hlohovec

IČO : 36 253 073

Číslo spisu

(dátum objednávky):

DDr. 012/2017

14.03.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 60/2017

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu v obci Boleráz, označeného súpisným číslom 257, postaveného na parcele č. 358/2, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava, vrátane jeho príslušenstva, plotov, studne, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 358/2, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava, zapísaných na liste vlastníctva č. 921, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

Počet listov (z toho príloh) : 23 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

Dátum vyhotovenia : 30.05.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu v obci Boleráz, označeného súpisným číslom 257, postaveného na parcele č. 358/2, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava, vrátane jeho príslušenstva, plotov, studne, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 358/2, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava, zapísaných na liste vlastníctva č. 921, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

2. Rozhodujúce dátumy :

Dátum vyžiadania posudku, dátum objednávky :	14.03.2017
Dátum miestneho šetrenia :	06.04.2017
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu:	06.04.2017
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	22.05.2017

3. Účel posudku :

Vykonanie dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

4. Podklady na vypracovanie posudku :

4.1 Dodané zadávateľom :

- a) Písomná objednávka zo dňa 14.03.2017
- b) Znalecký posudok č. 27/2009, vyhotovil Ing. Ladislav Rybníkář, zo dňa 10.05.2009 - kópia
- c) Pôdorys podlaží rodinného domu, súpisné č. 257, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava - kópia

4.2 Získané znalcom :

- a) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 921, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava, zo dňa 22.05.2017, vedený Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ - originál
- b) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 358/2, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava, zo dňa 06.04.2017, vedená Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor - kópia
- c) Výsledky miestnej obhliadky
- d) Fotodokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností
- e) Index vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok k 1. štvrťroku 2017 spracovaný na základe údajov ŠÚ SR

5. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľoch.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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.
- 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.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z. z., ktorou sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení 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 vyhlášky č. 500/2005 Z.z.
- Úplné znenie prílohy č.5 k vyhláške 490/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z. a vyhlášky č. 33/2009 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Osobitné požiadavky objednávateľa:

- Stanoviť VŠH aj bez možnosti obhliadky ohodnocovanej nehnuteľnosti z dôvodu nedostatku súčinnosti jej vlastníka

- V znaleckom posudku uviesť informáciu o aktuálnom telefonickom kontakte na vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (ak je takýto údaj dostupný)

8. Základné pojmy:

- Všeobecná hodnota (VŠH) – je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- Východisková hodnota (VH) – 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) – je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia.
- Technický stav (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) – je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že uvedená nehnuteľnosť nie je v súčasnosti (pravdepodobne) využívaná na podnikanie, neprináša teda výnos. Rovnako ako v čase, keď bude predmetom dobrovoľnej dražby nie je predpoklad, že bude využívaná na prenájom s cieľom dosahovať výnos. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby za posledné obdobie (zhruba 1 rok) o realizovaných prevodoch obdobných nehnuteľností.

Výpočet východiskovej hodnoty rodinného domu je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2017. Východiskové rozpočtové ukazovatele boli stanovené s použitím posledne platných rozpočtových ukazovateľov spracovaných pôvodne ÚRS, Praha, aktualizovaných podľa štatistických údajov o vývoji cien stavebných prác uverejňovaných SŠÚ a z kalkulácií oprávnených dodávateľských nákladov vyhodnotených ÚSI pri Žilinskej univerzite. Východiskové rozpočtové ukazovatele sú spracované k termínu 4. štvrtrok 1996. Na aktuálnu cenovú hladinu sa prepočítajú pomocou priemerného indexu vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok vydávaných SŠÚ. Metodika je verejnou publikáciou. Zdrojom výpočtu týchto indexov je aj internetová stránka <http://www.usi.sk/>.

Pod všeobecnou hodnotou sa rozumie 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 konajú s patričnou opatrnosťou a informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- List vlastníctva č. 921, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava, zo dňa 22.05.2017**, vedený Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera/m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah
358/2	451 m ²	zast. plochy a nádvoria	15	1	4

Legenda :

Kód spôsobu využitia pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
257	358/2	10	Rodinný dom		1

Legenda :

Druh stavby

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Por.číslo, Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 Seewald Jaroslav r. Seewald, Coburgova 2260/74, Trnava, PSČ 917 01,
Dátum narodenia : 21.01.1984

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia

V 3340/09 - Kúpna zmluva právop. dňa 8.9.2009 - 61/09

Poznámka

P 103/2017 - Na parcelu registra C č. 358/2 a rodinný dom s. č. 257 na parcele registra C č. 358/2: Oznámenie (Zn: VHLC/27/2017) o začatí výkonu záložného práva (V 3339/09) zo dňa 08.02.2017 formou dražby; Československá obchodná banka, a. s., IČO: 36 854 140, Michalská 18, 815 63 Bratislava - 32/17

C. Tarchy:

Por.č.: 1

1/ Záložné právo na parc.č. 358/2 a rodinný dom s.č. 257 na parc.č. 358/2 v prospech: Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36854140, Zmluva o poskytnutí hypotekárneho úveru č. 111103 zo dňa 10.8.2009, V 3339/09 - Zmluva o zriadení záložného práva právop. dňa 8.9.2009 - 60/09, 61/09

Por.č.: 1

2/ Z 2432/2017 - Na parcelu registra C č. 358/2 a rodinný dom s. č. 257 na parcele registra C č. 358/2: EX 16663/2016 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 03.05.2017 v prospech oprávneného: SR, MVSR, KRPZ, Kollárova 31, 917 02 Trnava; Exekútorský úrad Trnava, Kollárova 34, 917 01 Trnava, súdny exekútor JUDr. Ladislav Bango - 69/17

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením mala byť vykonaná dňa 06.04.2017. Vlastník sa v stanovenom termíne nedostavil (dostavila sa len mne neznáma osoba, ktorá tvrdila, že je bratom vlastníka, no vstup do nehnuteľnosti mi neumožnil), čím nebolo možné vykonať obhliadku interiéru nehnuteľnosti. Obhliadka exteriéru bola vykonaná bez účasti vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti. Projektová dokumentácia vlastníkom nehnuteľnosti predložená nebola. Pri miestnej obhliadke nebol zameraný skutočný stav nehnuteľnosti. Pre výpočet v tomto posudku boli použité údaje z katastrálneho operátu a údaje z podkladu poskytnutého zadávateľom (Znalecký posudok č. 27/2009, vyhotovil Ing. Ladislav Rybníkar, zo dňa 10.05.2009 - kópia). Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.04.2017 (len exteriér). Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli identifikované pri obhliadke ani špecifikované zadávateľom.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Po právnej stránke aj technickej stránke sa predložená dokumentácia nehnuteľnosti zhoduje so skutočnosťou. Predmet ohodnotenia je riadne zapísaný na liste vlastníctva č. 921, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava a zakreslený v katastrálnej mape.

e) Porovnanie údajov katastrálneho operátu so skutočným stavom:

Údaje o predmete tohto znaleckého posudku vedené v katastrálnom operáte príslušným katastrálnym úradom sa zhodujú so skutočnosťou zistenou pri obhliadke dňa 06.04.2017.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú predmetom znaleckého posudku v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- **Stavby :**
 - Rodinný dom, súpisné č. 257, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava
- **Pozemky :**
 - parcela č. 358/2, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava

zapísané na liste vlastníctva č. 921, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom znaleckého posudku v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Nenachádzajú sa.

2. VÝPOČET VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom, súpisné č. 257, parcela č. 358/2, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava**

Ohodnocovaný rodinný dom je murovaný, čiastočne podpivničený objekt s jedným podzemným podlažím, s jedným nadzemným podlažím a s pôdorysom približne v tvare obdĺžnika. Rodinný dom je súčasťou zástavby pôvodných rodinných domov v obci Boleráz, označený súpisným číslom 257, postavený na pozemku, parcela č. 358/2, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava. Telefonický kontakt na vlastníka nehnuteľnosti bol v čase obhliadky nezistený – vlastník sa v stanovenom termíne na obhliadku nedostavil.

Dispozičné riešenie

Rodinný dom má jedno podzemné podlažie, jedno nadzemné podlažie a základný pôdorys v tvare obdĺžnika. Z východnej strany objektu je orientovaný hlavný vstup do rodinného domu. Vzhľadom na skutočnosť, že sa vlastník nehnuteľnosti v stanovenom termíne nedostavil, čím nebolo možné vykonať obhliadku nehnuteľnosti - podrobný popis riešenia dispozície neuvádzam. Hodnoty týkajúce sa výpočtu zastavanej plochy jednotlivých podlaží som čerpal z katastrálneho operátu, z podkladu poskytnutého zadávateľom (Znalecký posudok č. 27/2009, vyhotovil Ing. Ladislav Rybníkar, zo dňa 10.05.2009 - kópia) a vlastnej odbornej úvahy.

Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pásy z monolitického betónu. Podmurovka je zhotovená z monolitického betónu. Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. podzemného podlažia sú zhotovené z monolitického železobetónu a zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1.

nadzemného podlažia sú zhotovené z tehlového muriva v skladobnej hrúbke do 400 mm. Priečky a deliace konštrukcie sú zhotovené z pórobetónového muriva v skladobnej hrúbke do 150 mm. Vnútorne omietky sú zhotovené z omietkovej zmesi na báze MVC hladká. Stropy nad 1. podzemným podlažím sú zhotovené ako železobetónové, monolitické a nad 1. nadzemným podlažím s rovným pohľadom drevené trámové. Strecha objektu je šikmá, s dreveným krovom - valbová. Krytina strechy je zhotovená z pálenej jednodrážkovej pôvodnej strešnej krytiny. Klampiarske konštrukcie strechy, t.j. zvody, žľaby a záveterné lišty sú riešené z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie, t.j. vonkajšie parapety okien sú zhotovené z pozinkovaného plechu. Povrchovú úpravu fasády tvorí povrch z omietkovej zmesi na báze MVC hladká (nedohotovená povrchová úprava). Vstupné dvere objektu sú zhotovené ako drevené, pôvodné. Interiérové dvere sú v celom objekte sú zhotovené na báze DT v plechových zárubniach - hladké plné alebo zasklené. Okná sú v celom objekte zhotovené ako plastové s izolačným dvojsklom a hliníkovými žalúziami. Vykurovanie objektu je lokálne - plynové kachle. Ako zdroj TUV slúži elektrický zásobníkový ohrievač. V rodinnom dome sa nachádza rozvod pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, rozvod kameninového potrubia kanalizácie, plynovod a svetelná a motorická elektroinštalácia.

Vzhľadom na nemožnosť vykonať obhliadku rodinného domu aj zvnútra som v tejto časti výpočtu uviedol len konštrukcie, ktoré je možné pozorovať alebo predpokladať aj na základe obhliadky exteriéru. Pri časti konštrukcií som sa tiež riadil vlastnou úvahou. Pri konštrukciách, ktoré sa v objekte s veľkou pravdepodobnosťou nachádzajú (napr. deliace konštrukcie, povrchy podláh, povrchy vnútorných povrchov, stropy a pod.) som ich ohodnotenie určil podľa bežne používaných konštrukcií v obdobných objektoch, resp. podľa podkladu poskytnutého zadávateľom (Znalecký posudok č. 27/2009, vyhotovil Ing. Ladislav Rybníkář, zo dňa 10.05.2009 - kópia). Rozvody TI, resp. spôsob vykurovania som predpokladal podľa existencie jestvujúcich prípojok (NN rozvod...) alebo podľa jestvujúceho prieduchov vo fasáde. Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy ako napr. vybavenie kuchýň, kúpeľne, WC a pod. neuvádzam vo výpočte vôbec, nakoľko som z dôvodu nesúladnosti vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti nemohol nadobudnúť poznanie o ich existencii osobnou obhliadkou objektu zvnútra.

K výpočtu hodnoty RU na m² zastavanej plochy podlaží a k stanoveniu východiskovej hodnoty RD bol použitý postup v zmysle odseku 3., § 12, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Ide o nedostatočne udržiavaný, starší rodinný dom, ktorého technický stav a estetický vzhľad plne zodpovedá jeho veku. Objekt je v súčasnosti pravdepodobne využívaný na bývanie. Objekt je zhotovený z bežných stavebných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá štandardu a platným technickým normám. Objekt je využívaný na obytné účely, nenachádzajú sa v ňom žiadne prevádzkové priestory. Objekt bol podľa odborného odhadu znalca a podkladu poskytnutého zadávateľom (Znalecký posudok č. 27/2009, vyhotovil Ing. Ladislav Rybníkář, zo dňa 10.05.2009 - kópia) dohotovený v roku 1970. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o nový objekt a väčšina konštrukcií PSV rodinného domu je v pôvodnom stave, opotrebenie som stanovil na základe odborného odhadu. Celkové, výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke. Základná životnosť objektu je znalcom stanovená na 100 rokov, predpokladaný rok dožitia objektu je rok 2070. Dokončenosť jednotlivých častí a konštrukcií rozostavaných častí objektu určujem v percentách.

Pri výpočte VŠH stavby bol použitý softvér HYPO pre súdnych znalcov firmy KROS verzia 7.10

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1970

Vek:	2017 - 1970 = 47 r.
Životnosť stavby:	100 r.
Predpokladaný rok zániku stavby:	2070
Opotrebenie:	47 r. * 100 % / 100 r. = 47,00 %

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,350
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,950

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
1.2.b	v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
4.3	z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (priečkovky, CDM)	160
7	Stropy	
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolitické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástup.	
16.6	cementový poter	180
17	Dvere	
17.8	zvlakové	110
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.6	cementový poter	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvážačov)	
25.1	svetelná, motorická	280
	Spolu	3630

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 52,65 m²
Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 120 / 52,65 = 2,279

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
 (3630 + 0 * 2,279)/30,1260 = **120,49 EUR/m²**

Pôvodná stavba z roku 1970
Zastavaná plocha: 52,65 = 52,65 m²

Východisková hodnota:	120,49 EUR/m ² *52,65 m ² *2,350*0,950	14 162,53 EUR
Technický stav:	100 % - 47,00 %	53,00 %
Technická hodnota:	53,00 % z 14 162,53 EUR	7 506,14 EUR

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
2.2.a	betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
3.5.c	podpivn. do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu	200
4	Murivo	
4.1.d	murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (príčovky, CDM)	160
6	Vnútorne omietky	
6.1	vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	Stropy	
7.1.b	s rovným pohľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
8.2	väznicové valbové	625
10	Krytiny strechy na krove	
10.2.c	pálené škridľové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
12.2.b	z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
14.1.c	vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	
17.3	hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
18.6	plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
19.3	kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
22.5	podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.2	keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.1	svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
30.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
31.1	rozvod zemného plynu	35
	Spolu	6060

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
33.1	kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
34.1	zásobníkový ohrievač elektrický (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
35.2.c	lokálne - plynové kachle (3 ks)	180
45	Elektrický rozvádzač	
45.2	s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	415

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 109,96 m²
Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 120 / 109,96 = 1,091

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia: 216,18 EUR/m²
 (6060 + 415 * 1,091)/30,1260 =

Pôvodná stavba z roku 1970

Zastavaná plocha: 109,96 = 109,96 m²

Východisková hodnota:	216,18 EUR/m ² *109,96 m ² *2,350*0,950	53 069,10 EUR
Technický stav:	100 % - 47,00 %	53,00 %
Technická hodnota:	53,00 % z 53 069,10 EUR	28 126,62 EUR

VYHODNOTENIE

Podlažie	VH [EUR]	TH [EUR]
1. podzemné podlažie	14 162,53	7 506,14
1. nadzemné podlažie	53 069,10	28 126,62
Spolu	67 231,63	35 632,76

2.2 PLOTY

Pre stanovenie východiskovej hodnoty plotu boli v tejto podkapitole použité údaje zistené znalcom pri obhliadke a tiež moja vlastná odborná úvaha. Pre stanovenie počtu merných jednotiek boli použité údaje zistené znalcom pri obhliadke, údaje poskytnuté zadávateľom (Znalecký posudok č. 27/2009, vyhotovil Ing. Ladislav Rybníkář, zo dňa 10.05.2009 - kópia) a údaje z katastrálneho operátu. Vek plotu bol určený odborným odhadom znalca tak, že celkové výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke.

2.2.1 Plot uličný

Začiatok užívania: 1970
Vek: 2017-1970 = 47 r.
Životnosť: 55 r.
Opotrebenie: 47 * 100 / 55 = 85,45 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,350
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 EUR/ks

Východisková hodnota:	(1ks*246,80 EUR/ks)*2,350*0,950	550,98 EUR
Technický stav:	100 % - 85,45 %	14,55 %
Technická hodnota:	14,55 % z 550,98 EUR	80,17 EUR

2.3 STUDNE

Pre stanovenie východiskovej hodnoty studne boli v tejto podkapitole použité údaje zistené znalcom pri obhliadke a tiež moja vlastná odborná úvaha. Pre stanovenie počtu merných jednotiek boli použité údaje zistené znalcom pri obhliadke a údaje poskytnuté zadávateľom (Znalecký posudok č. 27/2009, vyhotovil Ing. Ladislav Rybníkář, zo dňa 10.05.2009 - kópia). Studne bol určený odborným odhadom znalca tak, že celkové výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke.

2.3.1 Studňa - Kopaná

Začiatok užívania:	1970
Vek:	2017-1970 = 47 r.
Životnosť:	100 r.
Opotrebenie studne:	$47 * 100 / 100 = 47 \%$
Hĺbka:	6 m
Priemer:	1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,35
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95
Počet elektrických čerpadiel:	1
Počet ručných čerpadiel:	1

Východisková hodnota:	$(81,49 \text{ EUR/m}^3\text{m} + 149,21 \text{ EUR/m}^3\text{m} + 357,83 \text{ EUR/ks}^3\text{m}^3 + 68,05 \text{ EUR/ks}^3\text{m}^3) * 2,350 * 0,950$	2 193,52 EUR
Technický stav:	100 % - 47,00 %	53,00 %
Technická hodnota:	53,00 % z 2 193,52 EUR	1 162,57 EUR

2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

Pre stanovenie východiskovej hodnoty vonkajších úprav boli v tejto podkapitole použité údaje zistené znalcom pri obhliadke a tiež moja vlastná odborná úvaha. Pre stanovenie počtu merných jednotiek boli použité údaje zistené znalcom pri obhliadke, údaje poskytnuté zadávateľom (Znalecký posudok č. 27/2009, vyhotovil Ing. Ladislav Rybníkář, zo dňa 10.05.2009 - kópia) a údaje z katastrálneho operátu. Vek jednotlivých vonkajších úprav bol určený odborným odhadom znalca tak, že celkové výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke.

2.4.1 Vodovodná prípojka

Začiatok užívania:	1970
Vek:	2017 - 1970 = 47 r.
Základná životnosť:	60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy:	$47 * 100 / 60 = 78,33 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,35
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95
Počet merných jednotiek:	2.00 bm

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka:	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrhovacieho pásu
Kód KS:	2212 Diaľkové rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1780/30,1260 =$ 59,09 EUR/bm

Východisková hodnota:	$2 \text{ bm} * 59,09 \text{ EUR/bm} * 2,350 * 0,950$	263,84 EUR
Technický stav:	100 % - 78,33 %	21,67 %
Technická hodnota:	21,67 % z 263,84 EUR	57,17 EUR

2.4.2 Kanalizačná prípojka

Začiatok užívania:	1970
Vek:	2017 - 1970 = 47 r.
Základná životnosť:	60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy:	$47 * 100 / 60 = 78,33 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,350
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,950
Počet merných jednotiek:	16.00 bm

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$920/30,1260 =$ 30,54 EUR/bm

Východisková hodnota:	$16 \text{ bm} * 30,54 \text{ EUR/bm} * 2,350 * 0,950$	1 090,89 EUR
Technický stav:	100 % - 78,33 %	21,67 %
Technická hodnota:	21,67 % z 1 090,89 EUR	236,40 EUR

2.4.3 Žumpa

Začiatok užívania:	1970
---------------------------	------

Vek: 2017 - 1970 = 47 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $47 * 100 / 60 = 78,33 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,350
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: 14.00 m³ OP

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 =$ 107,88 EUR/m³ OP

Východisková hodnota:	14 m ³ OP*107,88 EUR/m ³ OP*2,350*0,950	3 371,79 EUR
Technický stav:	100 % - 78,33 %	21,67 %
Technická hodnota:	21,67 % z 3 371,79 EUR	730,67 EUR

2.4.4 Plynová prípojka

Začiatok užívania: 1970
Vek: 2017 - 1970 = 47 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $47 * 100 / 60 = 78,33 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,350
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: 1.00 bm

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
Kód KS2: 2221 Miestne plynovody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 =$ 14,11 EUR/bm

Východisková hodnota:	1 bm*14,11 EUR/bm*2,350*0,950	31,50 EUR
Technický stav:	100 % - 78,33 %	21,67 %
Technická hodnota:	21,67 % z 31,50 EUR	6,83 EUR

2.4.5 NN prípojka - elektro

Začiatok užívania: 1970
Vek: 2017 - 1970 = 47 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $47 * 100 / 60 = 78,33 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,350
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: 10.00 bm

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.e) kábelová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm
Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $320/30,1260 =$ 10,62 EUR/bm
Počet kábllov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,37 EUR/bm

Východisková hodnota:	10 bm*(10,62 EUR/bm+0*6,37 EUR/bm)*2,350*0,950	237,09 EUR
Technický stav:	100 % - 78,33 %	21,67 %
Technická hodnota:	21,67 % z 237,09 EUR	51,38 EUR

2.4.6 Spevnená plocha - dvor

Začiatok užívania: 1970
Vek: 2017 - 1970 = 47 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $47 * 100 / 60 = 78,33 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,350
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: 105.00 m² ZP

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

Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 260/30,1260 = 8,63 EUR/m² ZP

Východisková hodnota:	105 m ² ZP*8,63 EUR/m ² ZP*2,350*0,950	2 022,98 EUR
Technický stav:	100 % - 78,33 %	21,67 %
Technická hodnota:	21,67 % z 2 022,98 EUR	438,38 EUR

2.4.7 Vonkajší záchod

Začiatok užívania: 1970
 Vek: 2017 - 1970 = 47 r.
 Základná životnosť: 60 r.
 Opatrenie vonkajšej úpravy: 47 * 100 / 60 = 78,33 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,350
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: 1 Ks

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)
 Bod: 11.1. Drevený bez žumpy
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1200/30,1260 = 39,83 EUR/Ks

Východisková hodnota:	1 Ks*39,83 EUR/Ks*2,350*0,950	88,92 EUR
Technický stav:	100 % - 78,33 %	21,67 %
Technická hodnota:	21,67 % z 88,92 EUR	19,27 EUR

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
Rodinný dom, súpisné č. 257, parcela č. 358/2, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava	67 231,63 EUR	35 632,76 EUR
Plot uličný	550,98 EUR	80,17 EUR
Studňa	2 193,52 EUR	1 162,57 EUR
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	263,84 EUR	57,17 EUR
Kanalizačná prípojka	1 090,89 EUR	236,40 EUR
Žumpa	3 371,79 EUR	730,67 EUR
Plynová prípojka	31,50 EUR	6,83 EUR
NN prípojka - elektro	237,09 EUR	51,38 EUR
Spevnená plocha - dvor	2 022,98 EUR	438,38 EUR
Vonkajší záchod	88,92 EUR	19,27 EUR
Celkom Vonkajšie úpravy	7 107,01 EUR	1 540,10 EUR
Spolu:	77 083,14 EUR	38 415,60 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 Metóda polohovej diferenciacie

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v obci Boleráz, v okrese Trnava, na území Trnavského kraja. Ohodnocovaný rodinný dom je zapísaný na liste vlastníctva č. 921, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava ako Rodinný dom. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a tiež pozemok ku nemu príslušný je zapísaný na liste vlastníctva č. 921, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava a tento pozemok je vedený ako zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území obce. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a pozemok ku nemu príslušný je priamo prístupný z verejnej komunikácie v obci Boleráz. Boleráz je bežnou obcou v okrese Trnava, na území Trnavského kraja. Boleráz je obcou s približne 2.300 trvale žijúcimi obyvateľmi, od centra okresného a krajského mesta Trnava je vzdialený cca 12 km.

Trh z nehnuteľnosťami podobného charakteru je v tejto obci úrovni dopytu, ktorý porovnateľný ako existujúca ponuka. Ide o starší a nedostatočne udržiavaný objekt - nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu. Boleráz je bežnou obcou v okrese Trnava, na území Trnavského kraja - lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je typická funkciou bežného vidieckeho bývania v rodinných domoch - časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk. Prevládajúcu zástavbu v okolí tvoria pôvodné rodinné domy. Ide o rodinný dom v pôvodnej uličnej zástavbe - priemerný typ - dom v radovej zástavbe. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. V okolí je nedostatok pracovných príležitostí - obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť v tomto okrese je do 15%. Hustota obyvateľstva v tejto lokalite je vzhľadom na uvedený typ okolitej zástavby priemerná, konfliktné skupiny pri ohliadke zistené neboli. Orientácia obytných miestností nehnuteľností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Terén, v ktorom sa ohodnocovaná nehnuteľnosť nachádza je rovinný - so sklonom do 5%. V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádzajú prípojky,

resp. vedenia týchto inžinierskych sietí – verejný vodovod, kanalizácia do vlastnej žumpy, plynovod a NN elektrický rozvod. Doprava v okolí nehnuteľnosti je zabezpečená formou verejnej autobusovej dopravy. V obci sa nachádza obecný úrad, základná škola, zdravotné stredisko a základná obchodná sieť a základné služby. Dostupnosť úradov na úrovni okresu v centre mesta Trnava, krajského úradu Trnavského kraja a úradov štátnej správy na úrovni kraja v krajskom meste Trnava je vo vzdialenosti cca 12 km. V blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádza význačná prírodná lokalita - les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m. Kvalita životného prostredia je zaťažená zvýšeným hlukom a prašnosťou od intenzívnej dopravy. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu nie je žiadna. Nehnuteľnosť je podľa názoru znalca v súčasnom charaktere nevyužiteľná na prenájom vôbec - nehnuteľnosti bez výnosu. Ako znalec hodnotím ohodnocovanú nehnuteľnosť ako problematickú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využiteľnosť je z hľadiska účelu daná charakterom okolitej zástavby, technickými a priestorovými parametrami danými na mieste. Ohodnocovaný rodinný dom pravdepodobne slúži na bývanie, nie sú v ňom umiestnené prevádzkové priestory.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je podľa informácií z listu vlastníctva č. 921, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava zaťažený právami tretích osôb vecnej povahy, t.j. záložnými právami ku ohodnocovanej nehnuteľnosti. Podstatné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti nie sú znalcom známe. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a pozemok ku nemu príľahlý je vlastnícky usporiadaný, patrí vlastníčkovi ohodnocovanej nehnuteľnosti a je zapísaný na liste vlastníctva č. 921, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a tiež pozemok ku nemu príľahlý je prístupný z verejnej komunikácie v obci Boleráz. Na ohodnocované nehnuteľnosti sa viažu tieto práva a ťarchy v prospech tretích osôb –

- 1/ Záložné právo na parc.č. 358/2 a rodinný dom s.č. 257 na parc.č. 358/2 v prospech: Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36854140, Zmluva o poskytnutí hypotekárneho úveru č. 111103 zo dňa 10.8.2009, V 3339/09 - Zmluva o zriadení záložného práva právop. dňa 8.9.2009 - 60/09, 61/09
- 2/ Z 2432/2017 - Na parcelu registra C č. 358/2 a rodinný dom s. č. 257 na parcele registra C č. 358/2: EX 16663/2016 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 03.05.2017 v prospech oprávneného: SR, MVSR, KRPZ, Kollárova 31, 917 02 Trnava; Exekútorský úrad Trnava, Kollárova 34, 917 01 Trnava, súdny exekútor JUDr. Ladislav Bango - 69/17

A tiež nasledovné právne skutočnosti majúce vplyv na dispozíciu s ohodnocovanou nehnuteľnosťou –

- P 103/2017 - Na parcelu registra C č. 358/2 a rodinný dom s. č. 257 na parcele registra C č. 358/2: Oznámenie (Zn: VHLC/27/2017) o začatí výkonu záložného práva (V 3339/09) zo dňa 08.02.2017 formou dražby; Československá obchodná banka, a. s., IČO: 36 854 140, Michalská 18, 815 63 Bratislava - 32/17

zapísané na liste vlastníctva č. 921, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava

Podľa znalcom dostupných poznatkov nevyplývajú pre ohodnocovanú nehnuteľnosť a jej budúce využívanie žiadne ďalšie administratívne, právne, faktické, dopravné ani technické riziká.

Zdôvodnenie výberu vhodnej metódy

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti sa v zmysle prílohy č. 3 Vyhlášky č. 492/2004 Z. z. stanoví metódami :

- a) porovnávací metóda*
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos)*
- c) metóda polohovej diferenciácie*

Je možné použiť aj viac metód súčasne podľa účelu posudku, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie zobrazuje definíciu všeobecnej hodnoty.

a) Porovnávací metóda :

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus). S prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania :

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.).
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita,).
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, príslušenstvo a pod.)

b) Kombinovaná metóda :

Je použitá z dôvodu, že hodnotené nehnuteľnosti sú schopné dosahovať výnos. Pri tejto metóde sa stanoví VŠH nehnuteľností ako váhový priemer technickej a výnosovej hodnoty nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť môže byť prenajatá aj v čase, v ktorom bude na ňu zriadené záložné právo. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa vzťahu :

$$VŠH = OZ / k \quad [Eur],$$

OZ odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnosov zohľadnením kapitalizovaného odpisu [Sk/rok]
 k úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desiatinnom tvare [%/100] . Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

c) Metóda polohovej diferenciácie :

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre :

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
b) byty a nebytové priestory.

Podľa vzťahu : $VSH = TH \times k_{PD}$ [Eur], kde

TH technická hodnota stavby [Sk],
k_{PD} koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-].

3.2 Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb, ktorú spracoval ÚSI pri Žilinskej univerzite v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre bytové stavby v obciach stanovený v rozpätí 0,200 – 0,300. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie (predajnosti) vychádza z pomeru všeobecnej hodnoty stavieb na trhu, v sídle kde sa nehnuteľnosť nachádza k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.

Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam, lokalite, veľkosti sídelného útvaru, polohe nehnuteľnosti, charakteru objektu, veľkosti jeho celkovej zastavanej plochy, jeho pomerne zlému technickému stavu, štandardnému spôsobu vyhotovenia viacerých konštrukcií, skutočnosti, že z dôvodu nesúčinnosti vlastníka nehnuteľnosti nebolo možné vykonať obhliadku rodinného domu aj zvnútra, súčasnej finančnej a hypotekárnej situácii na slovenskom trhu a tiež s prihliadnutím k aktuálnym cenám podobných nehnuteľností v tejto časti Trnavského kraja stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie na 0,800.

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,800

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 2,400	II. trieda = 1,600	III. trieda = 0,800	IV. trieda = 0,440	V. trieda = 0,080
III. trieda + 200 % = (0,800+1,600)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,800-0,720)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,800	13	10,4000
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,600	30	48,0000
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,440	8	3,5200
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,600	7	11,2000
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,8000
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,800	10	8,0000
	priemerný - dom v radovej zástavbe				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,800	9	7,2000
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15%				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,600	6	9,6000
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,800	5	4,0000
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,400	6	14,4000
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,800	7	5,6000
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,440	7	3,0800
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,440	10	4,4000
	obecný úrad, pošta, základná škola obchody s potravinami a priemyselným tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,440	8	3,5200
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,800	9	7,2000

	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,800	8	6,4000
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,080	7	0,5600
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,080	4	0,3200
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,440	20	8,8000
	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	161,00

Koeficient polohovej diferenciácie: $161 / 180 = 0,894$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:
 $38\,415,60 \text{ EUR} * 0,894 = 34\,343,55 \text{ EUR}$

3.3 Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie

3.3.1 Pozemok, parcela č. 358/2, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v obci Boleráz, v okrese Trnava, na území Trnavského kraja. Na liste vlastníctva č. 921, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava je tento pozemok vedený ako zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území obce. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a pozemok ku nemu prifahlý je priamo prístupný z verejnej komunikácie v obci Boleráz.

Pozemok je situovaný v obytnej časti obce do 5 000 obyvateľov, v lokalite sa nachádzajú prevažne pôvodné štandardné rodinné domy. Pozemok je v okrajovej časti obce, cesta do centra okresného a krajského mesta Trnava trvá cca do 10 minút jazdy autom, resp. prostriedkami verejnej hromadnej dopravy - pozemky na predmestiach miest. Funkcia lokality, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je obytná. Terén, v ktorom sa pozemok nachádza je rovinatý, so sklonom do 5%. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sa nachádzajú prípojky, resp. vedenia týchto inžinierskych sietí - verejný vodovod, kanalizácia do vlastnej žumpy, plynovod a NN elektrický rozvod. Celková plocha pozemku je 451,00 m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
358/2	zastavaná plocha a nádvorie	451	451,00	1/1	451,00 m ²

Obec:	Boleráz
Východisková hodnota:	3,32 EUR
Koeficient všeobecnej situácie:	0,90
2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	
Koeficient intenzity využitia:	1,00
3. rodinné domy so štandardným vybavením	
Koeficient dopravných vzťahov:	0,90
3. pozemky na predmestiach miest, cesta vlastným autom do centra do 15 minút	
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:	1,20
3. obytná poloha	
Koeficient druhu pozemku:	1,30
zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách	
c) dobrá vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	
Koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov:	3,00
Koeficient polohovej diferenciácie:	$0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 3,00 = 3,7908$
Jednotková hodnota pozemku:	$3,7908 * 3,32 \text{ EUR/m}^2 = 12,59 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku:	$451,00 \text{ m}^2 * 12,59 \text{ EUR/m}^2 = 5\,678,09 \text{ EUR}$

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť : Rodinný dom v obci Boleráz, označený súpisným číslom 257, postavený na parcele č. 358/2, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava, vrátane jeho príslušenstva, plotov, studne, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 358/2, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava, zapísaných na liste vlastníctva č. 921, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava

Vlastník : Seewald Jaroslav r. Seewald
Coburgova 2260/74
917 01 Trnava
Spoluvlastnícky podiel 1/1

zapísaný na liste vlastníctva č. 921, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota stavieb:

34 343,55 EUR

Všeobecná hodnota pozemkov:

5 678,09 EUR

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

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že uvedená nehnuteľnosť je využívaná (pravdepodobne) na bývanie, neprináša teda výnos. Rovnako ako v čase, keď bude predmetom dobrovoľnej dražby nie je predpoklad, že bude využívaná na prenájom s cieľom dosahovať výnos. Ohodnocovaný rodinný dom bude vzhľadom na jeho charakter zrejme v budúcnosti slúžiť na bývanie.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby za posledné obdobie (zhruba 1 rok) o realizovaných prevodoch obdobných nehnuteľností.

Znalecký posudok má 17 strán textu formátu A4 a 6 strán formátu A4 zviazaných príloh. Je vypracovaný v 5 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
Rodinný dom, súpisné č. 257, parcela č. 358/2, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava	31 855,69
Plot uličný	71,67
Studňa	1 039,34
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	51,11
Kanalizačná prípojka	211,34
Žumpa	653,22
Plynová prípojka	6,11
NN prípojka - elektro	45,93
Spevnená plocha - dvor	391,91
Vonkajší záchod	17,23
Spolu Vonkajšie úpravy	1 376,85
POZEMKY	
Pozemok, parcela č. 358/2, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava	5 678,09
Spolu VŠH	40 021,64 Eur
Zaokrúhlene Eur	40 000,00 Eur

Slovom:

Štyridsaťtisíc Eur

4. MIMORIADNÉ RIZIKÁ

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má výrazný vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť. Tiež skutočnosť, že budúci vydražiteľ nehnuteľnosti môže mať ďalšie náklady spojené s jej vypratáním a v takomto prípade tiež zväčša nemôže ihneď od dňa vzniku jeho vlastníckeho práva ku ohodnocovanej nehnuteľnosti túto aj plnohodnotne užívať, resp. požívať jej plody (napr. nájom...), výrazne determinuje záujem o nehnuteľnosť s podobným právnym stavom.

V Bratislave dňa 30.05.2017

Mgr. Ing. Martin Kralovič
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1.) Písomná objednávka zo dňa 14.03.2017
- 2.) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 921, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava, zo dňa 22.05.2017, vedený Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ
- 3.) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 358/2, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava, zo dňa 06.04.2017, vedená Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor
- 4.) Pôdorys podlaží rodinné domu, súpisné č. 257, k.ú. Klčovany, obec Boleráz, okres Trnava - kópia
- 5.) Širšie vzťahy – mapa bezprostredného okolia nehnuteľnosti
- 6.) Fotodokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec vedený v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre základný odbor stavebníctvo, odvetvia pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca je 914 009.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 60/2017 znaleckého denníka číslo 8.

V Bratislave dňa 30.05.2017

Mgr. Ing. Martin Kralovič
znalec