

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 **DDr. 039/2017**
(dátum objednávky): 14.08.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 100/2017

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu v obci Keť, označeného súpisným číslom 44, postaveného na parcele č. 196/1, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice, vrátane jeho príslušenstva, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 196/1, 196/2, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice, zapísaných na liste vlastníctva č. 989, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

Počet listov (z toho príloh) : **22** (5)
Počet odovzdaných vyhotovení : **4**

Dátum vyhotovenia : **22.09.2017**

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu v obci Keť, označeného súpisným číslom 44, postaveného na parcele č. 196/1, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice, vrátane jeho prislúšenstva, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 196/1, 196/2, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice, zapísaných na liste vlastníctva č. 989, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

2. Rozhodujúce dátumy :

Dátum vyžiadania posudku, dátum objednávky :	14.08.2017
Dátum miestneho šetrenia :	11.09.2017
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu:	11.09.2017
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	22.09.2017

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 14.08.2017 – originál

4.2 Získané znalcom :

- a) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 989, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice, zo dňa 22.09.2017, vedený Okresným úradom Levice, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ – originál
- b) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 196/1, 196/2, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice, zo dňa 10.09.2017, vedená Okresným úradom Levice, katastrálny odbor – originál
- c) Výsledky miestnej obhliadky
- d) Fotodokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností
- e) Index vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok k 2. štvrtroku 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 Vyparína 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 2. 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. 989, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice, zo dňa 22.09.2017**, vedený Okresným úradom Levice, 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	Druh chr. n.
196/1	1091 m ²	zast. plochy a nádvoria	15	1	
196/2	240 m ²	záhrada	4	1	

Legenda :

Kód spôsobu využívania pozemku

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

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
44	196/1	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

- Szalai Dušan r. Szalai, Obrancov mieru 916/1, Tekovské Lužany, PSČ 935 41, SR
Dátum narodenia : 15.04.1989

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva č. V-1446/2011 zo dňa 16.05.2011.-vz.36/11.

Poznámka

P-261/16 zo dňa 20.4.2016, Začatie výkonu záložného práva veriteľa DDM Invest AG so sídlom Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar, Švajčiarsko IČO:CHE-113.863.850, ktorý realizuje záložné právo priamym predajom - C KN parc.č. 196/1, 196/2 a súp.č. 44 rodinný dom na parc.č. C KN 196/1, vz.32/16.

P-983/2017 zo dňa 11.8.201, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. Sp.zn. DDr. 039/2017 zo dňa 9.8.2017 - Aukčný Dom, s.r.o. Pribinova 462/84, 920 01 Hlohovec, na pozemky C KN parc.č. 196/1, 196/2 a súp.č. 44 rodinný dom na parc.č. C KN 196/1, vo vlastníctve Szalai Dušan r.Szalai, nar. 15.4.1989 v podiele 1/1.-vz.107/17

Všetky ostatné poznámky z dôvodu ich celkového počtu tu neuvádzam. Tie sú uvedené v prílohe č.2 tohto znaleckého posudku

C. Ľarchy:

Por.č.: 1

V-5243/2010 - záložné právo na úver poskytnutý DDM Invest AG so sídlom Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar, Švajčiarsko IČO:CHE-113.863.850 zo dňa 17.12.2010 na C KN parc.č. 196/1, 196/2 a súp.č. 44 rodinný dom na parc.č. C KN 196/1.-vz.36/11,-vz.110/15.

Všetky ostatné ľarchy z dôvodu ich celkového počtu tu neuvádzam. Tie sú uvedené v prílohe č.2 tohto znaleckého posudku

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 11.09.2017. Vlastník sa v stanovenom termíne nedostavil, 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. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 11.09.2017 (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. 989, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice 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 11.09.2017.

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

- **Stavby :**
- Rodinný dom, súpisné č. 44, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice
- **Pozemky :**
- parcela č. 196/1, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice
- parcela č. 196/2, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice

zapísané na liste vlastníctva č. 989, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice

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. 44, parcela č. 196/1, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice**

Ohodnocovaný rodinný dom je murovaný, nepodpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím a s pôdorysom približne v tvare obdĺžnika. Rodinný dom je súčasťou zástavby pôvodných rodinných domov v obci Keť, označený súpisným číslom 44, postavený na pozemku, parcela č. 196/1, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice. Telefonický kontakt na vlastníka nehnuteľnosti bol v čase obhliadky nezistený – vlastník sa v stanovenom termíne na obhliadku nedostavil.

Dispozičné riešenie

Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie a základný pôdorys približne v tvare obdĺžnika. Zo 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 údajov katastrálneho operátu a vlastnej odbornej úvahy.

Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pásy z kameňa. Podmurovka je zhotovená ako škárované tehlové murivo. Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú zhotovené z tehlového muriva v skladobnej hrúbke do 500 mm. Pričky a deliace konštrukcie sú zhotovené z tehlového muriva v skladobnej hrúbke do 150 mm. Vnútorne omietky sú zhotovené z omietkovej zmesi na báze MVC hladká. Stropy nad 1. nadzemným podlažím sú zhotovené s rovným pohľadom ako drevené trámové s doskovým podbitím a povrchom na báze MVC hladká. Strecha objektu je šikmá - valbová. Krytina strechy je zhotovená ako pálená škridlová jednodrážková. 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. Vstupné dvere objektu sú zhotovené ako rámové s výplňou - drevené. Interiérové dvere sú v celom objekte zhotovené ako rámové s výplňou - drevené. Okná sú v celom objekte zhotovené ako drevené zdvojené s doskovým ostiením. Vykurovanie objektu je lokálne - kachle na tuhé palivo. V rodinnom dome sa nachádza rozvod pozinkovaného potrubia studenej vody z centrálného zdroja, rozvod kameninového potrubia kanalizácie 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, alebo podľa jestvujúceho komína (kachle na tuhé palivo). Znak upravovaný koeficientom zastavanej plochy ako napr. vybavenie kuchýň, kúpeľne, WC a pod. neuvádzam vo výpočte vôbec, nakoľko som z dôvodu nesúčinnosti 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, starý 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 pravdepodobne využívaný na obytné účely, nenachádzajú sa v ňom žiadne prevádzkové priestory. Objekt bol podľa odborného odhadu znalca daný do užívania v roku 1930. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o nedostatočne udržiavaný objekt a väčšina konštrukcií PSV rodinného domu je v pôvodnom stave, opotrebenie som stanovil odborným odhadom. 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 2030. 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 1930

Vek: 2017 - 1930 = 87 r.
Životnosť stavby: 100 r.
Predpokladaný rok zániku stavby: 2030
Opotrebenie: $87 \text{ r.} * 100 \% / 100 \text{ r.} = 87,00 \%$

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: 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
2.3.b	kamenné - bez izolácie	200
3	Podmurovka	
3.1.b	nepodpivn. - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
4.1.c	murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 40 cm do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (pričkovky, CDM)	160
6	Vnútorne omietky	
6.1	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
7.1.b	s rovným pohľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
8.2	vážnicové valbové	625
10	Krytiny strechy na krove	
10.2.c	pálené škridlové obyčajné jednodrážkové	535

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
14.1.c	vápenne a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	
17.4	rámové s výplňou	515
18	Okná	
18.3	dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zaskl.	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
22.4	podlahoviny textilné vpichované (Jekor...)	105
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.6	cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.1	svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
30.1.b	z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	Spolu	5870

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
33.1	kameninové potrubie (1 ks)	25
35	Zdroj vykurovania	
35.2.e	lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
45	Elektrický rozvádzač	
45.2	s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	190

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 80,00 m²
 Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 120 / 80 = 1,500

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
 (5870 + 190 * 1,500)/30,1260 = **204,31 EUR/m²**

Pôvodná stavba z roku 1930

Zastavaná plocha: 5,00*16,00 = 80,00 m²

Východisková hodnota:	204,31 EUR/m ² *80,00 m ² *2,382*0,950	36 986,65 EUR
Technický stav:	100 % - 87,00 %	13,00 %
Technická hodnota:	13,00 % z 36 986,65 EUR	4 808,26 EUR

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 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: 50 r.
Opotrebenie: 47 * 100 / 50 = 94 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950

Dĺžka plotu: 15,00 m
Pohľadová plocha výplne: 15,00*1,40 = 21,00 m²

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU
1.	Základy vrátane zemných prác:			

	z kameňa a betónu	15,00m	700	23,24 EUR/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	15,00m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			53,98 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva	21,00m ²	435	14,44 EUR/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 EUR/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 EUR/ks

Východisková hodnota:	(15,00m*53,98 EUR/m + 21,00m ² *14,44 EUR/m ² + 1ks*246,80 EUR/ks + 1ks*134,44 EUR/ks)*2,382*0,950	3 381,18 EUR
Technický stav:	100 % - 94,00 %	6,00 %
Technická hodnota:	6,00 % z 3 381,18 EUR	202,87 EUR

2.3 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 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.

2.3.1 Vodovodná prípojka

Začiatok užívania: 1970
Vek: 2017 - 1970 = 47 r.
Základná životnosť: 50 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $47 * 100 / 50 = 94,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: 5,00 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 navráťacieho pásu
Kód KS: 2212 Diaľkové rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 =

59,09 EUR/bm

Východisková hodnota:	5 bm*59,09 EUR/bm*2,382*0,950	668,57 EUR
Technický stav:	100 % - 94,00 %	6,00 %
Technická hodnota:	6,00 % z 668,57 EUR	40,11 EUR

2.3.2 Vodomerná šachta

Začiatok užívania: 1970
Vek: 2017 - 1970 = 47 r.
Základná životnosť: 50 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $47 * 100 / 50 = 94,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: $1.20 * 1.20 * 1.50 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Kód KS: 2142 Tunely a podzemné dráhy
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 =

254,27 EUR/m³ OP

Východisková hodnota:	2,16 m ³ OP*254,27 EUR/m ³ OP*2,382*0,950	1 242,84 EUR
Technický stav:	100 % - 94,00 %	6,00 %
Technická hodnota:	6,00 % z 1 242,84 EUR	74,57 EUR

2.3.3 Kanalizačná prípojka

Začiatok užívania: 1970

Vek: 2017 - 1970 = 47 r.
Základná životnosť: 50 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $47 * 100 / 50 = 94,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: 5.00 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:	5 bm*30,54 EUR/bm*2,382*0,950	345,54 EUR
Technický stav:	100 % - 94,00 %	6,00 %
Technická hodnota:	6,00 % z 345,54 EUR	20,73 EUR

2.3.4 Žumpa

Začiatok užívania: 1970
Vek: 2017 - 1970 = 47 r.
Základná životnosť: 50 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $47 * 100 / 50 = 94,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: 5.00 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:	5 m ³ OP*107,88 EUR/m ³ OP*2,382*0,950	1 220,61 EUR
Technický stav:	100 % - 94,00 %	6,00 %
Technická hodnota:	6,00 % z 1 220,61 EUR	73,24 EUR

2.3.5 NN prípojka - elektro

Začiatok užívania: 1970
Vek: 2017 - 1970 = 47 r.
Základná životnosť: 50 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $47 * 100 / 50 = 94,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,382
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.d) kábelová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm
Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 290/30,1260 = 9,63 EUR/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 EUR/bm

Východisková hodnota:	10 bm*(9,63 EUR/bm+0*5,78 EUR/bm)*2,382*0,950	217,92 EUR
Technický stav:	100 % - 94,00 %	6,00 %
Technická hodnota:	6,00 % z 217,92 EUR	13,08 EUR

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
Rodinný dom, súpisné č. 44, parcela č. 196/1, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice	36 986,65 EUR	4 808,26 EUR
Plot uličný	3 381,18 EUR	202,87 EUR
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	668,57 EUR	40,11 EUR
Vodomerná šachta	1 242,84 EUR	74,57 EUR
Kanalizačná prípojka	345,54 EUR	20,73 EUR

Žumpa	1 220,61 EUR	73,24 EUR
NN prípojka - elektro	217,92 EUR	13,08 EUR
Celkom Vonkajšie úpravy	3 695,48 EUR	221,73 EUR
Spolu:	44 063,31 EUR	5 232,86 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 Metóda polohovej diferenciacie

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v obci Keť, v okrese Levice, na území Nitrianskeho kraja. Ohodnocovaný rodinný dom je zapísaný na liste vlastníctva č. 989, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice ako Rodinný dom. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a tiež pozemok ku nemu príslušný je zapísaný na liste vlastníctva č. 989, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice a tento pozemok je vedený ako zastavané plochy a nádvoria a záhrada v zastavanom území obce. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a pozemok ku nemu príslušný je priamo prístupný z verejnej komunikácie v obci Keť. Keť je bežnou obcou v okrese Levice, na území Nitrianskeho kraja. Keť je obcou s približne 600 trvale žijúcimi obyvateľmi, od centra okresného mesta Levice je vzdialená cca 37 km, od centra krajského mesta Nitra je vzdialená cca 68 km.

Trh z nehnuteľnosťami podobného charakteru je v tejto obci úrovni dopytu, ktorý je nižší ako existujúca ponuka. Ide o starší, veľmi opotrebený a nedostatočne udržiavaný objekt - nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu. Keť je bežnou obcou v okrese Levice, na území Nitrianskeho kraja - lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je typická funkciou bežného vidieckeho bývania v rodinných domoch - časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce. Prevládajúcu zástavbu v okolí tvoria pôvodné rodinné domy. Ide o rodinný dom v pôvodnej uličnej zástavbe - nevhodný typ - dom v radovej zástavbe. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. V okolí je nedostatok pracovných príležitostí - obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť v tomto okrese je do 20%. Hustota obyvateľstva v tejto lokalite je vzhľadom na uvedený typ okolitej zástavby priemerná, konfliktné skupiny pri ohliadke zistené neboli. Orientácia obytných miestností nehnuteľnosti je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Terén, v ktorom sa ohodnocovaná nehnuteľnosť nachádza je rovinatý - so sklonom do 5%. V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádzajú prípojky, resp. vedenia týchto inžinierskych sietí - verejný vodovod, kanalizácia do vlastnej žumpy 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 Levice je vo vzdialenosti cca 37 km, krajského úradu Nitrianskeho kraja a úradov štátnej správy na úrovni kraja v krajskom meste Nitra je vo vzdialenosti cca 68 km. V blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádza význačná prírodná lokalita - žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí. Kvalita životného prostredia je zaťažená bežným hlukom a prašnosťou od dopravy. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu je až trojnásobok súčasnej zástavby. 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. 989, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice 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 príslušný je vlastnícky usporiadaný, patrí vlastníčkovi ohodnocovanej nehnuteľnosti a je zapísaný na liste vlastníctva č. 989, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a tiež pozemok ku nemu príslušný je prístupný z verejnej komunikácie v obci Keť. Na ohodnocované nehnuteľnosti sa viažu tieto práva a ťarchy v prospech tretích osôb -

- V-5243/2010 - záložné právo na úver poskytnutý DDM Invest AG so sídlom Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar, Švajčiarsko IČO:CHE-113.863.850 zo dňa 17.12.2010 na C KN parc.č. 196/1, 196/2 a súp.č. 44 rodinný dom na parc.č. C KN 196/1.-vz.36/11,-vz.110/15.
- *Všetky ostatné ťarchy z dôvodu ich celkového počtu tu neuvádzam. Tie sú uvedené v prílohe č.2 tohto znaleckého posudku*

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

- P-261/16 zo dňa 20.4.2016, Začatie výkonu záložného práva veriteľa DDM Invest AG so sídlom Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar, Švajčiarsko IČO:CHE-113.863.850, ktorý realizuje záložné právo priamym predajom - C KN parc.č. 196/1, 196/2 a súp.č. 44 rodinný dom na parc.č. C KN 196/1, vz.32/16.
- P-983/2017 zo dňa 11.8.201, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. Sp.zn. DDr. 039/2017 zo dňa 9.8.2017 - Aukčný Dom, s.r.o. Pribinova 462/84, 920 01 Hlohovec, na pozemky C KN parc.č. 196/1, 196/2 a súp.č. 44 rodinný dom na parc.č. C KN 196/1, vo vlastníctve Szalai Dušan r.Szalai, nar. 15.4.1989 v podiele 1/1.-vz.107/17
- *Všetky ostatné poznámky z dôvodu ich celkového počtu tu neuvádzam. Tie sú uvedené v prílohe č.2 tohto znaleckého posudku*

zapísané na liste vlastníctva č. 989, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice

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 diferenciacie

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 :

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.).
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita,).
- c) 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 :

$$V\dot{S}H = OZ / k \quad [Eur],$$

OZ odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnosov zohľadnením kapitalizovaného odpisu [Sk/rok]
k úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom 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 diferenciacie :

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre :

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

Podľa vzťahu : $V\dot{S}H = TH \times k_{PD} \quad [Eur], \text{ kde}$

TH technická hodnota stavby [Sk],

k_{PD} koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste

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 nehnuteľnosti. 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 veľmi zlému technickému stavu, podštandardnému 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 Nitrianskeho kraja stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie na 0,300.

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,300

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 0,900	II. trieda = 0,600	III. trieda = 0,300	IV. trieda = 0,165	V. trieda = 0,030
III. trieda + 200 % = (0,300+0,600)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,300- 0,270)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,1450
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,300	30	9,0000
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,165	8	1,3200
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,3000
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,8000
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	IV.	0,165	10	1,6500
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	IV.	0,165	9	1,4850
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20%				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,6000
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,5000
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,4000
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,1000
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,1550
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,165	10	1,6500
	obecný úrad, pošta, základná škola obchody s potravinami a priemyselným tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,030	8	0,2400
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,4000
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,4000
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,1550
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,1200
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,3000
	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	51,72

Koeficient polohovej diferenciácie: $51,72 / 180 = 0,287$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:
 $5\,232,86 \text{ EUR} \cdot 0,287 = 1\,501,83 \text{ EUR}$

3.3 Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie

3.3.1 Pozemok, parcela č. 196/1, 196/2, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v obci Keť, v okrese Levice, na území Nitrianskeho kraja. Na liste vlastníctva č. 989, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice je tento pozemok vedený ako zastavané plochy a nádvoria a záhrada v zastavanom území obce. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a pozemok ku nemu prístupný je priamo prístupný z verejnej komunikácie v obci Veľké Lovce.

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 mesta Levice trvá cca do 30 minút jazdy autom, resp. prostriedkami verejnej hromadnej dopravy - doprava do mesta ešte vyhovujúca. 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 a NN elektrický rozvod. Celková plocha pozemku je 1.331,00 m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
196/1	zastavaná plocha a nádvorie	1091	1091,00	1/1	1091,00 m ²
196/2	záhrada	240	240,00	1/1	240,00 m ²
Spolu výmera					1 331,00 m²

Obec: **Keť**
Východisková hodnota: **1,66 EUR**

Koeficient všeobecnej situácie: **0,80**
2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov

Koeficient intenzity využitia: 1,00

3. rodinné domy so štandardným vybavením

Koeficient dopravných vzťahov: 0,85

2. pozemky na okraji obce s autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20

3. obytná poloha

Koeficient druhu pozemku: 1,20

zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách
b) stredná vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny)

Koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov: 1,85

Povyšujúce faktory:

- pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než slúžia v súčasnosti
- rohové parcely na obchodné účely

Koeficient polohovej diferenciácie: $0,80 \cdot 1,00 \cdot 0,85 \cdot 1,20 \cdot 1,20 \cdot 1,85 = 1,8115$

Jednotková hodnota pozemku: $1,8115 \cdot 1,66 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{3,01 \text{ EUR/m}^2}$

Všeobecná hodnota pozemku: $1\,331,00 \text{ m}^2 \cdot 3,01 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{4\,006,31 \text{ EUR}}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
Pozemok, parcela č. 196/1, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice	3 283,91
Pozemok, parcela č. 196/2, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice	722,40
Spolu	4 006,31

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť : Rodinný dom v obci Keť, označený súpisným číslom 44, postavený na parcele č. 196/1, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice, vrátane jeho príslušenstva, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 196/1, 196/2, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice, zapísaných na liste vlastníctva č. 989, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice

Vlastník : Szalai Dušan r. Szalai
Obrancov mieru 916/1
935 41 Tekovské Lužany
Spoluvlastnícky podiel 1/1
zapísaný na liste vlastníctva č. 989, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Názov	Všeobecná hodnota
-------	-------------------

a) Vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota stavieb:	1 501,83 EUR
Všeobecná hodnota pozemkov:	4 006,31 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 5 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. 44, parcela č. 196/1, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice	1 379,97
Plot uličný	58,22
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	11,51
Vodomerná šachta	21,40
Kanalizačná prípojka	5,95
Žumpa	21,02
NN prípojka - elektro	3,75
Spolu Vonkajšie úpravy	63,64
POZEMKY	
Pozemok, parcela č. 196/1, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice	3 283,91
Pozemok, parcela č. 196/2, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice	722,40
Spolu Pozemky	4 006,31
Spolu VŠH	5 508,14 Eur
Zaokrúhlene Eur	5 500,00 Eur

Slovom:

Päťtisícpäťsto 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 22.09.2017

Mgr. Ing. Martin Kralovič
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1.) Písomná objednávka zo dňa 14.08.2017
- 2.) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 989, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice, zo dňa 22.09.2017, vedený Okresným úradom Levice, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ
- 3.) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 196/1, 196/2, k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice, zo dňa 10.09.2017, vedená Okresným úradom Levice, katastrálny odbor
- 4.) Širšie vzťahy – mapa bezprostredného okolia nehnuteľnosti
- 5.) 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 100/2017 znaleckého denníka číslo 8.

V Bratislave dňa 22.09.2017

Mgr. Ing. Martin Kralovič
znalec