

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. 036/2017

14.08.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 99/2017

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu na Hlbokej ceste č. 57 v obci Dvory nad Žitavou, označeného súpisným číslom 1928, postaveného na parcele č. 2503, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky, vrátane jeho príslušenstva, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 2503, 2506/3, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky, zapísaných na liste vlastníctva č. 2219, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

Počet listov (z toho príloh) :

27 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení :

6

Dátum vyhotovenia :

22.09.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu na Hlbokej ceste č. 57 v obci Dvory nad Žitavou, označeného súpisným číslom 1928, postaveného na parcele č. 2503, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky, vrátane jeho príslušenstva, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 2503, 2506/3, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky, zapísaných na liste vlastníctva č. 2219, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky 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. 2219, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky, zo dňa 22.09.2017, vedený Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ – originál
- b) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 2503, 2506/3, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky, zo dňa 10.09.2017, vedená Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor – originál
- c) Výsledky miestnej obhliadky a zamerania objektu
- d) Fotodokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností
- e) Index vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok k 2. 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 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 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. štvrťrok 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. štvrťrok 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. 2219, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky, zo dňa 22.09.2017,** vedený Okresným úradom Nové Zámky, 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
2503	574 m ²	zast. plocha a nádvorie	15	1	
2506/3	235 m ²	ostatné plochy	37	1	

Legenda :

Kód spôsobu využívania pozemku

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

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

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
1928	2503	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	Vadkerti Ladislav r. Vadkerti a Mária Vadkertiová r. Kováčsová, Hlboká cesta 57, Dvory nad Žitavou, PSČ 94131, SR
	Dátum narodenia : 02.07.1965
	Dátum narodenia : 20.08.1965
	Spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia

R-II-1498/87 - 7/88.

Kúpna zmluva zo dňa 26.7.2001-V 2769/01 a geom.pl. č.11732547-88b/95

Poznámka

Aukčný dom, s.r.o. vydáva dňa 9.8.2017 oznámenie o začatí výkonu záložného práva V 310/05 formou dobrovoľnej dražby v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00151653, týkajúcej sa pozemkov na parcelách CKN č. 2503 a č. 2506/3, rodinného domu so súpisným č. 1928 na parcele CKN č. 2503 v celosti. Zároveň sa poznamenáva, že po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu veriteľa záloh previesť, P-844/2017 - č. zmeny 540/2017

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

C. Ľarchy:

Por.č.:

Zriadenie záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne a.s. (00151653) na zabezpečenie pohľ.podľa zálož.zmluvy č.0241919157-1 zo dňa 19.1.2005 na nehn.2503,2506/3 a stavbu na par.2503 sč.1928 V 310/05

Por.č.: 1

Zmena záložného veriteľa pohľadávky identifikovanej ako zmluva o zriadení záložného práva č. 0241919157 - V310/20105 v prospech: DDM Invest AG, so sídlom Schochenmü hlestrasse 4, 6340 Baar, Switzerland, IČO: CHE 113.863.850, VAT:CHE-499.050.368, na základe zmluvy o postúpení pohľadávok č. 0365/2015/CE zo dňa 30. 3. 2015, na parcelu č. 2503, 2506/3, na stavbu súpisné č. 1928 na parcele č. 2503, podľa Z 3984/2015, č. zmeny 1011/2015.

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 bola vykonaná dňa 11.09.2017 za účasti vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti. Projektová dokumentácia nehnuteľnosti nebola predložená zadávateľom. Pri miestnej obhliadke bol zameraný skutočný stav nehnuteľnosti. Pre výpočet v tomto posudku boli použité údaje získané znalcom pri obhliadke. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 11.09.2017. Zameranie vykonané dňa 11.09.2017. 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. 2219, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky 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. 1928, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky
- **Pozemky :**
 - parcela č. 2503, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky
 - parcela č. 2506/3, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky

zapísané na liste vlastníctva č. 2219, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky

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, Hlboká cesta č. 57, súpisné č. 1928, parcela č. 2503, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky**

Ohodnocovaný rodinný dom je murovaný, podpiwničený objekt s jedným podzemným a s jedným nadzemným podlažím a s pôdorysom približne v tvare písmena L. Rodinný dom je súčasťou zástavby pôvodných rodinných domov na Hlbokej ceste č. 57 v obci Dvory nad Žitavou, označený súpisným číslom 1928, postavený na pozemku, parcela č. 2503, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky. Telefonický kontakt na vlastníka nehnuteľnosti bol v čase obhliadky nasledovný – 0915 350285 – p. Vadkerti.

Dispozičné riešenie

Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, je podpivničený a má základný pôdorys v tvare Písmena L. Zo západnej strany objektu je orientovaný hlavný vstup do rodinného domu a z východnej strany je orientovaný vstup zo záhrady (cez terasu a do suterénu). V 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú tieto miestnosti – predsieň, chodba, päť izieb, kuchyňa, kúpeľňa a WC. V 1. podzemnom podlaží sa nachádzajú tieto miestnosti – garáž, kotolňa, práčovňa, dielňa, chodba a dva sklady.

Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pásy z monolitického betónu. Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. podzemného podlažia a 1. nadzemného podlažia sú zhotovené z tehlového muriva v skladobnej hrúbke do 400 mm. Priečky 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. Priestory kúpeľne s WC a kuchyne majú steny obložené keramickým obkladom. Stropy nad 1. podzemným podlažím a nad 1. nadzemným podlažím sú zhotovené z monolitického železobetónu. Schody sú zhotovené z monolitického železobetónu s povrchom z keramickej dlažby. Krov šikmej strechy je zhotovený z drevených hranolov s jednoduchým latovaním a plným záklopom – strecha je sedlová. Krytina šikmej strechy je zhotovená z betónových škridlí – Bramac. 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 hliníkového plechu. Povrchovú úpravu fasády tvorí povrch z omietky na báze umelých látok. Vstupné dvere objektu sú zhotovené ako Drevené - eurohranol. Interiérové dvere sú na báze DT v plechových zárubniach (1.PP), resp. obložkové s dyhovaným povrchom (1.NP). Okná sú v celom objekte zhotovené ako plastové s izolačným dvojsklom a hliníkovými žalúziami. Vrata garáže sú z tvrdého dreva v ráme – otváracé. Povrchy podláh obytných a komunikačných priestorov sú riešené ako laminátové plávajúce parkety, povrchy podláh kuchyne sú zhotovené z keramickej dlažby a podlahy v priestoroch kúpeľne a WC sú zhotovené z keramickej dlažby. Vykurovanie objektu je teplovodné s doskovými plechovými radiátormi. Ako zdroj vykurovania slúži elektrický kotol (1.PP-kotolňa) a ako zdroj TUV slúži elektrický zásobníkový ohrievač TUV (1.PP-kotolňa). V rodinnom dome sa nachádza rozvod plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, rozvod plastového potrubia kanalizácie, plynovod a svetelná a motorická elektroinštalácia. V ohodnocovanom objekte sa nachádzajú nasledovné zariadenia predmetu a predmetu technického vybavenia objektu:

Kúpeľňa s WC	- umývadlo, sprchový kút, rohová vaňa, práčkový ventil
WC	- WC Combi
Kuchyňa	- kuchynská linka 10,00 b.m., porcelánový drez x2, varná doska s rúrou E/E, digestor
Kotolňa	- elektrický kotol, elektrický zásobníkový ohrievač TUV
Práčovňa	- WC Combi, sprchový kút, umývadlo, práčkový ventil

Ide o dostatočne udržiavaný, novší rodinný dom, ktorého technický stav a estetický vzhľad plne zodpovedá jeho veku. Objekt je v súčasnosti 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 verbálnej informácie od vlastníka nehnuteľnosti daný do užívania v roku 1990. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o pomerne nový, dostatočne udržiavaný objekt, 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 2090. 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 1990

Vek:	2017 - 1990 = 27 r.
Životnosť stavby:	100 r.
Predpokladaný rok zániku stavby:	2090
Opotrebenie:	$27 \text{ r.} * 100 \% / 100 \text{ r.} = 27,00 \%$

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,382

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
1.2.a	v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
2	Základy	
2.2.a	betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
4.1.d	murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (priečkovky, CDM)	160
6	Vnútorne omietky	
6.1	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolitické	1040

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
13.3	z hliníkového plechu	25
14.	Fasádne omietky	
14.4.a	omietky na báze umelých látok do 1/3	100
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástup.	
16.5	keramická dlažba	190
17	Dvere	
17.3	hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
18.6	plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.4	lepené povlakové podlahy	95
24	Ústredné vykurovanie	
24.1.b	teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.1	svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
30.2.a	z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
31.1	rozvod zemného plynu	35
	Spolu	5775

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
32.1	z tvrdého dreva (1 ks)	85
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
33.2	plastové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
34.1	zásobníkový ohrievač elektrický alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
35.1.a	kotol ústredného vykurovania na elektrinu (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
36.8	drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
37	Vnútorne vybavenie	
37.9	samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
38.1	pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
38.3	pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
39.3	splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
40.3	prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
40.5	samostatnej sprchy (1 ks)	20
40.6	WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	Spolu	605

Zastavaná plocha vrátane prístavieb:

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: $120 / 170,42 =$

170,42 m²
0,704

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

$(5775 + 605 * 0,704) / 30,1260 =$

205,83 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1990

Zastavaná plocha: $12,40 * 8,30 + 5,00 * 7,50 + 6,00 * 5,00 =$

170,42 m²

Východisková hodnota:	205,83 EUR/m ² * 170,42 m ² * 2,382 * 0,950	79 376,98 EUR
Technický stav:	100 % - 27,00 %	73,00 %
Technická hodnota:	73,00 % z 79 376,98 EUR	57 945,20 EUR

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
4.1.d	murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (priečovky, CDM)	160
6	Vnútorne omietky	
6.1	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolitické	1040
8	Krovy	
8.3	vážnicové sedlové	575
10	Krytiny strechy na krove	
10.2.a	betónové škridľové ťažké korýtkové (Bramac...)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
12.2.b	z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
13.3	z hliníkového plechu	25
14.	Fasádne omietky	
14.1.a	omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástup.	
16.6	cementový poter	180
17	Dvere	
17.2	plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
18.6	plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
22.1	parkety, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.2	keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
24.1.b	teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvážačov)	
25.1	svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
30.2.a	z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6515

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
33.2	plastové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
36.1	sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
36.7	odsávač pár (1 ks)	30
36.10	drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu a pod. (2 ks)	180
36.11	kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (10,00 bm)	550
37	Vnútorne vybavenie	
37.4	vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
37.5	umývadlo (1 ks)	10
37.9	samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
38.1	pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
38.3	pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
39.3	splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
40.2	prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky (1 ks)	80

40.4	vane (1 ks)	15
40.5	samostatnej sprchy (1 ks)	20
40.6	WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
40.7	kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
45.1	s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1715

Zastavaná plocha vrátane prístavieb:

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: $120 / 140,42 =$

140,42 m²
0,855

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

$(6515 + 1715 * 0,855) / 30,1260 =$

264,93 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1990

Zastavaná plocha: $12,40 * 8,30 + 5,00 * 7,50 =$

140,42 m²

Východisková hodnota:	264,93 EUR/m ² * 140,42 m ² * 2,382 * 0,950	84 183,21 EUR
Technický stav:	100 % - 27,00 %	73,00 %
Technická hodnota:	73,00 % z 84 183,21 EUR	61 453,74 EUR

VYHODNOTENIE

Podlažie	VH [EUR]	TH [EUR]
1. podzemné podlažie	79 376,98	57 945,20
1. nadzemné podlažie	84 183,21	61 453,74
Spolu	163 560,19	119 398,94

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, verbálne informácie poskytnuté vlastníkom nehnuteľnosti 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 deliaci - bočný a zadný

Začiatok užívania: 1990
Vek: 2017-1990 = 27 r.
Životnosť: 50 r.
Opotrebenie: $27 * 100 / 50 = 54 \%$

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

Dĺžka plotu: $12,50 + 40,00 = 52,50$ m
Pohľadová plocha výplne: $52,50 * 2,00 = 105,00$ m²

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	52,50m	700	23,24 EUR/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	52,50m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			53,98 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	105,00m ²	940	31,20 EUR/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 EUR/ks

Východisková hodnota:	$(52,50m * 53,98 \text{ EUR/m} + 105,00m^2 * 31,20 \text{ EUR/m}^2 + 1ks * 246,80 \text{ EUR/ks}) * 2,382 * 0,950$	14 384,69 EUR
Technický stav:	100 % - 54,00 %	46,00 %
Technická hodnota:	46,00 % z 14 384,69 EUR	6 616,96 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, verbálne informácie poskytnuté vlastníkom nehnuteľnosti 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: 1990
Vek: 2017 - 1990 = 27 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $27 * 100 / 60 = 45,00 \%$

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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane návrtavacieho pásu
Kód KS: 2212 Diaľkové rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1280/30,1260 = 42,49 EUR/bm

Východisková hodnota:	5 bm*42,49 EUR/bm*2,382*0,950	480,75 EUR
Technický stav:	100 % - 45,00 %	55,00 %
Technická hodnota:	55,00 % z 480,75 EUR	264,41 EUR

2.3.2 Vodomerná šachta

Začiatok užívania: 1990
Vek: 2017 - 1990 = 27 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $27 * 100 / 60 = 45,00 \%$

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 % - 45,00 %	55,00 %
Technická hodnota:	55,00 % z 1 242,84 EUR	683,56 EUR

2.3.3 Kanalizačná prípojka

Začiatok užívania: 1990
Vek: 2017 - 1990 = 27 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $27 * 100 / 60 = 45,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: 10.00 bm

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 EUR/bm

Východisková hodnota:	10 bm*28,38 EUR/bm*2,382*0,950	642,21 EUR
Technický stav:	100 % - 45,00 %	55,00 %
Technická hodnota:	55,00 % z 642,21 EUR	353,22 EUR

2.3.4 Plynová prípojka

Začiatok užívania: 1990

Vek: 2017 - 1990 = 27 r.
 Základná životnosť: 60 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $27 * 100 / 60 = 45,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,382
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: 5.00 bm

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm
 Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
 Kód KS2: 2221 Miestne plynovody
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ EUR/bm}$

Východisková hodnota:	5 bm*15,27 EUR/bm*2,382*0,950	172,77 EUR
Technický stav:	100 % - 45,00 %	55,00 %
Technická hodnota:	55,00 % z 172,77 EUR	95,02 EUR

2.3.5 NN prípojka - elektro

Začiatok užívania: 1990
 Vek: 2017 - 1990 = 27 r.
 Základná životnosť: 60 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $27 * 100 / 60 = 45,00 \%$
 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.e) kábelová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm
 Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $320/30,1260 = 10,62 \text{ EUR/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,37 EUR/bm

Východisková hodnota:	10 bm*(10,62 EUR/bm+0*6,37 EUR/bm)*2,382*0,950	240,32 EUR
Technický stav:	100 % - 45,00 %	55,00 %
Technická hodnota:	55,00 % z 240,32 EUR	132,18 EUR

2.3.6 Spevnená plocha - vstup do RD

Začiatok užívania: 1990
 Vek: 2017 - 1990 = 27 r.
 Základná životnosť: 60 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $27 * 100 / 60 = 45,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,382
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: $5.00 * 1.00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$

Východisková hodnota:	5 m ² ZP*14,61 EUR/m ² ZP*2,382*0,950	165,30 EUR
Technický stav:	100 % - 45,00 %	55,00 %
Technická hodnota:	55,00 % z 165,30 EUR	90,92 EUR

2.3.7 Spevnená plocha - vjazd do garáže

Začiatok užívania: 1990
 Vek: 2017 - 1990 = 27 r.
 Základná životnosť: 60 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $27 * 100 / 60 = 45,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,382
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: $8.00 * 3.00 = 24 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým

Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 570/30,1260 = 18,92 EUR/m² ZP

Východisková hodnota:	24 m ² ZP*18,92 EUR/m ² ZP*2,382*0,950	1 027,54 EUR
Technický stav:	100 % - 45,00 %	55,00 %
Technická hodnota:	55,00 % z 1 027,54 EUR	565,15 EUR

2.3.8 Spevnená plocha - záhrada

Začiatok užívania: 1990
Vek: 2017 - 1990 = 27 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opatrebenie vonkajšej úpravy: 27 * 100 / 60 = 45,00 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: 10.00*1.20 = 12 m² ZP

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 740/30,1260 = 24,56 EUR/m² ZP

Východisková hodnota:	12 m ² ZP*24,56 EUR/m ² ZP*2,382*0,950	666,92 EUR
Technický stav:	100 % - 45,00 %	55,00 %
Technická hodnota:	55,00 % z 666,92 EUR	366,81 EUR

2.3.9 Oporné múry - záhrada

Začiatok užívania: 1990
Vek: 2017 - 1990 = 27 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opatrebenie vonkajšej úpravy: 27 * 100 / 60 = 45,00 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: ((4.50*1.50)*1.00*0.30)+(5.00*2.00*0.30) = 5,03 m³ OP

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.5. Železobetónové - prefabrikované
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1850/30,1260 = 61,41 EUR/m³ OP

Východisková hodnota:	5,03 m ³ OP*61,41 EUR/m ³ OP*2,382*0,950	698,99 EUR
Technický stav:	100 % - 45,00 %	55,00 %
Technická hodnota:	55,00 % z 698,99 EUR	384,44 EUR

2.3.10 Predložené schody - vstup do RD

Začiatok užívania: 1990
Vek: 2017 - 1990 = 27 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opatrebenie vonkajšej úpravy: 27 * 100 / 60 = 45,00 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: 10*1.50 = 15 bm stupňa

Kategória: 10. Vonkajšie a predložné schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 545/30,1260 = 18,09 EUR/bm stupňa

Východisková hodnota:	15 bm stupňa*18,09 EUR/bm stupňa*2,382*0,950	614,04 EUR
Technický stav:	100 % - 45,00 %	55,00 %
Technická hodnota:	55,00 % z 614,04 EUR	337,72 EUR

2.3.11 Predložené schody - vstup do 1.PP

Začiatok užívania: 1990
Vek: 2017 - 1990 = 27 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $27 * 100 / 60 = 45,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: 5*1.00 bm stupňa

Kategória: 10. Vonkajšie a predložné schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 =$ 12,78 EUR/bm stupňa

Východisková hodnota:	5 bm stupňa*12,78 EUR/bm stupňa*2,382*0,950	144,60 EUR
Technický stav:	100 % - 45,00 %	55,00 %
Technická hodnota:	55,00 % z 144,60 EUR	79,53 EUR

2.3.12 Predložené schody - vstup na terasu

Začiatok užívania: 1990
Vek: 2017 - 1990 = 27 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $27 * 100 / 60 = 45,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: 8*1.20 = 9,6 bm stupňa

Kategória: 10. Vonkajšie a predložné schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 =$ 25,23 EUR/bm stupňa

Východisková hodnota:	9,6 bm stupňa*25,23 EUR/bm stupňa*2,382*0,950	548,09 EUR
Technický stav:	100 % - 45,00 %	55,00 %
Technická hodnota:	55,00 % z 548,09 EUR	301,45 EUR

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
Rodinný dom, Hlboká cesta č. 57, súpisné č. 1928, parcela č. 2503, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky	163 560,19 EUR	119 398,94 EUR
Plot deliaci - bočný a zadný	14 384,69 EUR	6 616,96 EUR
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	480,75 EUR	264,41 EUR
Vodomerná šachta	1 242,84 EUR	683,56 EUR
Kanalizačná prípojka	642,21 EUR	353,22 EUR
Plynová prípojka	172,77 EUR	95,02 EUR
NN prípojka - elektro	240,32 EUR	132,18 EUR
Spevnená plocha - vstup do RD	165,30 EUR	90,92 EUR
Spevnená plocha - vjazd do garáže	1 027,54 EUR	565,15 EUR
Spevnená plocha - záhrada	666,92 EUR	366,81 EUR
Oporné múry - záhrada	698,99 EUR	384,44 EUR
Predložené schody - vstup do RD	614,04 EUR	337,72 EUR
Predložené schody - vstup do 1.PP	144,60 EUR	79,53 EUR
Predložené schody - vstup na terasu	548,09 EUR	301,45 EUR
Celkom Vonkajšie úpravy	6 644,37 EUR	3 654,41 EUR
Spolu:	184 589,25 EUR	129 670,31 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 Metóda polohovej diferenciácie

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza na Hlbokej ceste č. 57 v obci Dvory nad Žitavou, v okrese Nové Zámky, na území Nitrianskeho kraja. Ohodnocovaný rodinný dom je zapísaný na liste vlastníctva č. 2219, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky ako Rodinný dom. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a tiež pozemok ku nemu príslušný je zapísaný na liste vlastníctva č. 2219, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky a tento pozemok je vedený ako zastavané plochy a nádvoria, záhrady a ostatná plocha v zastavanom území obce. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a pozemok ku nemu príslušný je priamo prístupný z verejnej komunikácie, Hlbokej cesty v obci Dvory nad Žitavou. Dvory nad Žitavou sú bežnou obcou v okrese Nové Zámky, na území Nitrianskeho kraja. Dvory nad Žitavou sú obcou s približne 5.100 trvale žijúcimi obyvateľmi, od centra okresného mesta Nové Zámky sú vzdialené cca 10 km a od krajského mesta Nitra sú vzdialené cca 44 km.

Trh z nehnuteľnosťami podobného charakteru je v tejto obci úrovni dopytu, ktorý je nižší ako existujúca ponuka. Ide o novší, bežne opotrebený a dostatočne udržiavaný objekt - nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Dvory nad Žitavou sú bežnou obcou v okrese Nové Zámky, 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 - 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 nehnuteľnosti 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, verejná kanalizácia, 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 okresného mesta Nové Zámky je vo vzdialenosti cca 10 km, krajského úradu Nitrianskeho kraja a úradov štátnej správy na úrovni kraja v krajskom meste Nitra je vo vzdialenosti cca 44 km. V blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádza význačná prírodná lokalita - les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m. Kvalita životného prostredia je zaťažená bežným hlukom a prašnosťou od dopravy. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu nie je žiadna. Nehnuteľnosť je podľa názoru znalca v súčasnom charaktere využiteľná na prenájom len čiastočne. Ako znalec hodnotím ohodnocovanú nehnuteľnosť ako problematickú.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný rodinný dom je podľa informácií z listu vlastníctva č. 2219, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky 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. 2219, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a tiež pozemok ku nemu príslušný je prístupný z verejnej komunikácie, Hlbokej cesty v obci Dvory nad Žitavou. Na ohodnocované nehnuteľnosti sa viažu tieto práva a ťarchy v prospech tretích osôb -

- Zriadenie záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne a.s. (00151653) na zabezpečenie pohľ.podľa zálož.zmluvy č.0241919157-1 zo dňa 19.1.2005 na nehn.2503,2506/3 a stavbu na par.2503 sč.1928 V 310/05
- Zmena záložného veriteľa pohľadávky identifikovanej ako zmluva o zriadení záložného práva č. 0241919157 - V310/20105 v prospech: DDM Invest AG, so sídlom Schochenmü hlestrasse 4, 6340 Baar, Switzerland, IČO: CHE 113.863.850, VAT:CHE-499.050.368, na základe zmluvy o postúpení pohľadávok č. 0365/2015/CE zo dňa 30. 3. 2015, na parcelu č. 2503, 2506/3, na stavbuú súpisné č. 1928 na parcele č. 2503, podľa Z 3984/2015, č. zmeny 1011/2015.
- 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 -

- Aukčný dom, s.r.o. vydáva dňa 9.8.2017 oznámenie o začatí výkonu záložného práva V 310/05 formou dobrovoľnej dražby v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00151653, týkajúcej sa pozemkov na parcelách CKN č. 2503 a č. 2506/3, rodinného domu so súpisným č. 1928 na parcele CKN č. 2503 v celosti. Zároveň sa poznámenáva, že po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu veriteľa záloh previesť, P-844/2017 - č. zmeny 540/2017
- 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. 2219, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky

Podľa znalcomi 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 metoda :

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 metoda :

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 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 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 : $VŠH = TH \times k_{PD} \quad [Eur],$ kde

TH technická hodnota stavby [Sk],

k_{PD} koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-].

3.2 Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie 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 diferenciácie pre bytové stavby v obciach stanovený v rozpätí 0,200 – 0,300. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie (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 dobrému technickému stavu, štandardnému spôsobu vyhotovenia viacerých konštrukcií, relatívnej blízkosti okresného mesta, 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 diferenciácie na 0,300.

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,300

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

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	II.	0,600	8	4,8000
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
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	III.	0,300	10	3,0000
	priemerný - dom v radovej zástavbe				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,300	9	2,7000
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15%				
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	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,600	7	4,2000
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón...				
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	IV.	0,165	8	1,3200
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
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	V.	0,030	7	0,2100
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,165	4	0,6600
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,3000
	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	60,54

Koeficient polohovej diferenciacie: $60,54 / 180 = 0,336$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:
 $129\,670,31 \text{ EUR} * 0,336 = 43\,569,22 \text{ EUR}$

3.3 Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie

3.3.1 Pozemok, parcela č. 2503, 2506/3, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza na Hlbokej ceste v obci Dvory nad Žitavou, v okrese Nové Zámky, na území Nitrianskeho kraja. Na liste vlastníctva č. 2219, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky je tento pozemok vedený ako zastavané plochy a nádvoria a ostatná plocha v zastavanom území obce. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a pozemok ku nemu prilehlý je priamo prístupný z verejnej komunikácie, Hlbokej cesty v obci Dvory nad Žitavou.

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 Nové Zámky trvá cca do 15 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, verejná kanalizácia, plynovod a NN elektrický rozvod. Celková plocha pozemku je 809,00 m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
2503	zastavaná plocha a nádvorie	574	574,00	1/1	574,00 m ²
2506/3	ostatná plocha	235	235,00	1/1	235,00 m ²
Spolu výmera					809,00 m²

Obec: Dvory nad Žitavou
Východisková hodnota: 4,98 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: 1,15
 3. obytná poloha

Koeficient druhu pozemku: 1,20
 zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách
 c) dobrá vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)

Koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov: 1,40
 - iné faktory

Koeficient polohovej diferenciácie: $0,90 \cdot 1,00 \cdot 0,90 \cdot 1,15 \cdot 1,20 \cdot 1,40 = 1,5649$

Jednotková hodnota pozemku: $1,5649 \cdot 4,98 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{7,79 \text{ EUR/m}^2}$

Všeobecná hodnota pozemku: $809,00 \text{ m}^2 \cdot 7,79 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{6\,302,11 \text{ EUR}}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
Pozemok, parcela č. 2503, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky	4 471,46
Pozemok, parcela č. 2506/3, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky	1 830,65
Spolu	6 302,11

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť : Rodinný dom na Hlbokej ceste č. 57 v obci Dvory nad Žitavou, označený súpisným číslom 1928, postavený na parcele č. 2503, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky, vrátane jeho príslušenstva, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 2503, 2506/3, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky, zapísaných na liste vlastníctva č. 2219, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky

Vlastníci : Vadkerti Ladislav r. Vadkerti a Mária Vadkertiová r. Kováčsová
Hlboká cesta 57
941 31 Dvory nad Žitavou
Spoluvlastnícky podiel 1/1

zapísaní na liste vlastníctva č. 2219, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota stavieb:

43 569,22 EUR

Všeobecná hodnota pozemkov:

6 302,11 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 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 21 strán textu formátu A4 a 7 strán formátu A4 zviazaných príloh. Je vypracovaný v 7 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
Rodinný dom, Hlboká cesta č. 57, súpisné č. 1928, parcela č. 2503, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky	40 118,04
Plot deliaci - bočný a zadný	2 223,30
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	88,84
Vodomerná šachta	229,68
Kanalizačná prípojka	118,68
Plynová prípojka	31,93
NN prípojka - elektro	44,41
Spevnená plocha - vstup do RD	30,55
Spevnená plocha - vjazd do garáže	189,89
Spevnená plocha - záhrada	123,25
Oporné múry - záhrada	129,17
Predložené schody - vstup do RD	113,47
Predložené schody - vstup do 1.PP	26,72
Predložené schody - vstup na terasu	101,29
Spolu Vonkajšie úpravy	1 227,88
POZEMKY	
Pozemok, parcela č. 2503, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky	4 471,46
Pozemok, parcela č. 2506/3, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky	1 830,65
Spolu Pozemky	6 302,11
Spolu VŠH	49 871,33 Eur
Zaokrúhlené Eur	49 900,00 Eur

Slovom:

Štyridsaťdeväťtisícdeväťsto 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. 2219, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky, zo dňa 22.09.2017, vedený Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ
- 3.) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 2503, 2506/3, k.ú. Dvory nad Žitavou, obec Dvory nad Žitavou, okres Nové Zámky, zo dňa 10.09.2017, vedená Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor
- 4.) Pôdorys podlaží rodinného domu, súpisné č. 409, k.ú. Dolný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra
- 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 99/2017 znaleckého denníka číslo 8.

V Bratislave dňa 22.09.2017

Mgr. Ing. Martin Kralovič
znalec