

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. 027/2016**
(dátum objednávky): 06.10.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 120/2017

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu na Hlavnej ulici č. 23 v obci Marcelová, označeného súpisným číslom 103, postaveného na parcele č. 241, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno, vrátane jeho príslušenstva, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 241, 244, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno, zapísaných na liste vlastníctva č. 7, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom majú byť ohodnocované nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh) : **27** (7)
Počet odovzdaných vyhotovení : **4**

Dátum vyhotovenia : **29.12.2017**

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu na Hlavnej ulici č. 23 v obci Marcelová, označeného súpisným číslom 103, postaveného na parcele č. 241, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno, vrátane jeho príslušenstva, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 241, 244, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno, zapísaných na liste vlastníctva č. 7, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom majú byť ohodnocované nehnuteľnosti.

2. Rozhodujúce dátumy :

Dátum vyžiadania posudku, dátum objednávky :	06.10.2017
Dátum miestneho šetrenia :	16.11.2017
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu:	16.11.2017
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	29.12.2017

3. Účel posudku :

Vykonanie dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom majú byť ohodnocované nehnuteľnosti.

4. Podklady na vypracovanie posudku :

4.1 Dodané zadávateľom :

a) Písomná objednávka zo dňa 06.10.2017 - originál

4.2 Získané znalcom :

- a) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno, zo dňa 29.12.2017, vedený Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ – originál
- b) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 241, 244, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno, zo dňa 16.11.2017, vedená Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor - vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ – originál
- c) Výsledky miestnej obhliadky
- d) Fotodokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností
- e) Index vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok k 3. 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 v znení neskorších predpisov.

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:

- Stanovíť 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 ohodnocované nehnuteľnosti nie sú v súčasnosti využívané na podnikanie, neprinášajú teda výnos. Rovnako ako v čase, keď budú predmetom dobrovoľnej dražby nie je predpoklad, že budú využívané na prenájom s cieľom dosahovať výnos.

Porovnávacía 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 3. 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 neprimeranou pohnútkou.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- List vlastníctva č. 7, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno, zo dňa 29.12.2017**, vedený Okresným úradom Komárno, 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
241	579 m ²	zast. plochy a nádvoria	15	1	
244	1475 m ²	záhrady	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
103	241	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

- BANDA Alexander r. Banda, Hlavná 103/23, Marcelová - Krátke Kesy,
Dátum narodenia : 07.08.1972

Spoluvlastnícky podiel

1/2

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva V-4212/07 z 12.10.2007

Poznámka

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva P1-3078/2010 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 formou dobrovolnej dražby na pozemok parc.C-KN č. 241, 244, na stavbu rodinný dom so súp. č.103 na parc. C-KN č. 241, na podiel vlastn. 1/2 Alexander Banda r. Banda nar. 07.08.1972 a na podiel 1/2 vlastn. Bandová Henrieta r. Mokosová nar. 17.04.1975.

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva P1-3078/2010 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 formou dobrovolnej dražby na pozemok parc.C-KN č. 241, 244, na stavbu rodinný dom so súp. č.103 na parc. C-KN č. 241, na podiel vlastn. 1/2 Alexander Banda r. Banda nar. 07.08.1972 a na podiel 1/2 vlastn. Bandová Henrieta r. Mokosová nar. 17.04.1975.

Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie EX 31/2016 zo dňa 22.3.2016, P- 276/16 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Obec Marcelová, Obecný úrad v Marcelovej, Námestie slobody 1199 Marcelová, IČO: 00306550 na pozemky 'C' parc. č. 244 na podiel 1/2 vlastníka Banda Alexander r. Banda nar. 7.8.1972. (Exekútorický úrad Komárno, súdny exekútor JUDr. Beáta Boncseková), pol. 84/16

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

2 Bandová Henrieta r. Mokosová, Hlavná 103/23, Marcelová – Krátke Kesy, PSČ 946 32,
Dátum narodenia : 17.04.1975

Spoluvlastnícky podiel

1/2

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva V-4212/07 z 12.10.2007

Zruš.exek.(EX 11550/08), Z-4415/10 z 30.11.2010

Poznámka

Poznamenáva sa Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 602/2005, P2-1702/09 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávnenému Úrad práce,sociálnych vecí a rodiny Komárno, na pozemky parc.č. 241, 244 a na rodinný dom so súp.č. 103 na parc.č. 241 na podiel 1/2 vlastníka Bandová Henrieta r. Mokosová nar. 17.04.1975. (Exekútorický úrad Komárno - súdny exekútor JUDr. Beáta Boncseková)

C. Ľarchy:

Por.č.:

Záložné právo V-5234/2007 z 5.12.2007 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na parc.č.241, 244 a na rodinný dom so súp.č.103 na parc.č.241 (vlastníci:Banda Alexander r.Banda v podiele 1/2 a Bandová Henrieta r.Mokosová v podiele 1/2), číslo: Z 15163-07,

Por.č.: 1

Záložné právo V-2915/2005 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na parc.č.241 so stavbou sč.103 /rod.dom/, na parc.č.244, zml.č.: Z 02988-5.

Por.č.: 2

Záložné právo V-2915/2005 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na parc.č.241 so stavbou sč.103 /rod.dom/, na parc.č.244, zml.č.: Z 02988-5.

Všetky ostatné ľarchy z dôvodu ich celkového počtu 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 16.11.2017 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 16.11.2017. Zameranie vykonané dňa 16.11.2017. 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. 7, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno 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 16.11.2017.

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

- **Stavby :**
- Rodinný dom, súpisné č. 103, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno
- **Pozemky :**
- parcela č. 241, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno

- parcela č. 244, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno

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, Hlavná ul. č. 23, súp. č. 103, parcela č. 241, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno

Ohodnocovaný rodinný dom je murovaný, čiastočne podpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím a s pôdorysom približne v tvare obdĺžnika. Rodinný dom je súčasťou zástavby pôvodných rodinných domov na Hlavnej ulici č. 23 v obci Marcelová, označený súpisným číslom 103, postavený na pozemku, parcela č. 241, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno. Telefonický kontakt na vlastníka nehnuteľnosti bol v čase obhliadky nasledovný – 0904 140439 – p. Bandová.

Dispozičné riešenie

Rodinný dom má jedno podzemné podlažie a jedno nadzemné podlažie a základný pôdorys v tvare obdĺžnika. Z východnej strany objektu je orientovaný hlavný vstup do rodinného domu. V 1. podzemnom podlaží sa nachádzajú tieto miestnosti – sklad. V 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú tieto miestnosti – obývacia izba, tri izby, kuchyňa, špajza, veranda, kúpeľňa, WC, sklad.

Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pásy z monolitického betónu. Podmurovka je zhotovená zo škárovaného muriva. Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. podzemného podlažia sú z monolitického betónu a 1. nadzemného podlažia sú zhotovené z tehlového muriva v skladobnej hrúbke do 500 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, WC a kuchyne majú steny obložené keramikou obkladom. Stropy nad 1. podzemným podlažím sú zhotovené ako železobetónové, monolitické a stropy nad 1. nadzemným podlažím sú zhotovené ako drevené trámové s podbíjaním a povrchom z omietky MVC hladká. Krov šikmej strechy je zhotovený z drevených hranolov s jednoduchým latovaním a plným záklopom – strecha je valbová. Krytina šikmej strechy je zhotovená z pálených dvojdrážkových keramických škridlí. 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 umelých omietkových zmesí so zateplením (nedohotovené). Schody do 1. podzemného podlažia sú zhotovené z monolitického železobetónu. Interiérové dvere sú v celom objekte zhotovené na báze DT v plechových zárubniach. Vstupné dvere objektu sú zhotovené ako plastové. Okná sú v celom objekte zhotovené ako plastové s izolačným dvojsklom a plastovými žalúziami. Povrchy podláh kuchyne, obytných a komunikačných priestorov sú riešené ako laminátové parkety a podlahy v priestoroch kúpeľne a WC sú zhotovené z keramickej dlažby. Vykurovanie objektu je lokálne. Ako zdroj vykurovania slúžia plynové kachle a kozub s vyhrievacou vložkou a ako zdroj TUV slúži elektrický zásobníkový ohrievač TUV. V rodinnom dome sa nachádza rozvod pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, rozvod potrubia kanalizácie, plynovod a svetelná a motorická elektroinštalácia. V ohodnocovanom objekte sa nachádzajú nasledovné zariadenia predmety a predmety technického vybavenia objektu:

Kúpeľňa - 1.NP	- umývadlo, plechová vaňa, elektrický zásobníkový ohrievač TUV
WC -	- WC Combi
Kuchyňa - 1.NP	- kuchynská linka 4,000 b.m., nerezový drez, sporák s rúrou P/E

Ide o dostatočne udržiavaný, starší 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 1965. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o starší, priebežne 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 2065. 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 1965

Vek:

2017 - 1965 = 52 r.

Životnosť stavby:

100 r.

Predpokladaný rok zániku stavby:

2065

Opotrebenie:

52 r. * 100 % / 100 r. = 52,00 %

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:	2,397
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,950

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
-----	---------	---------

1	Osadenie do terénu	
1.1.a	v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055
4	Murivo	
4.3	z monolitického betónu	1250
6	Vnútorne omietky	
6.1	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolitické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástup.	
16.6	cementový poter	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.6	cementový poter	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.1	svetelná, motorická	280
	Spolu	4255

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Zastavaná plocha vrátane prístavieb:

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 120 / 15 =

15,00 m²

8,000

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

(4255 + 0 * 8,000)/30,1260 =

141,24 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1965

Zastavaná plocha: 3,00*5,00 =

15,00 m²

Východisková hodnota:	141,24 EUR/m ² *15,00 m ² *2,397*0,950	4 824,37 EUR
Technický stav:	100 % - 52,00 %	48,00 %
Technická hodnota:	48,00 % z 4 824,37 EUR	2 315,70 EUR

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
2.2.a	betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
3.4.b	podpivn. do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové Murivo	165
4	Murivo	
4.1.c	murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 40 cm do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (priečovky, 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.b	pálené obyčajné dvojdrážkové	670
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	škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
17.3	hladké plné alebo zasklené	135

18	Okná	
18.6	plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
19.2	plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
22.1	veľkoplošné parkety (laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.2	keramické dlažby	150
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 bo zemného plynu	35
	Spolu	6525

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
33.1	kameninové potrubie (2 ks)	50
34	Zdroj teplej vody	
34.1	zásobníkový ohrievač elektrický (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
35.2.c	lokálne - plynové kachle (1 ks)	60
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
36.3	plynový sporák (1 ks)	50
36.9	drezové umývadlo nerezové (1 ks)	30
36.11	kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4,000 bm)	220
37	Vnútorne vybavenie	
37.3	vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
37.5	umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
38.1	pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
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
40.6	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
42	Kozub	
42.3	s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
45	Elektrický rozvádzač	
45.1	s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1310

Zastavaná plocha vrátane prístavieb:

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 120 / 134,2 =

134,2 m²
0,894

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

(6525 + 1310 * 0,894)/30,1260 =

255,47 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1965

Zastavaná plocha: 7,30*14,00+3,20*10,00 =

134,20 m²

Východisková hodnota:	255,47 EUR/m ² *134,20 m ² *2,397*0,950	78 069,98 EUR
Technický stav:	100 % - 52,00 %	48,00 %
Technická hodnota:	48,00 % z 78 069,98 EUR	37 473,59 EUR

VYHODNOTENIE

Podlažie	VH [EUR]	TH [EUR]
1. podzemné podlažie	4 824,37	2 315,70
1. nadzemné podlažie	78 069,98	37 473,59
Spolu	82 894,35	39 789,29

2.2 PLOTY

Pre stanovenie východiskovej hodnoty plotov 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 plotov 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: 60 r.
Opotrebenie: $47 * 100 / 60 = 78,33 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950

Dĺžka plotu: 11.00+3.50+3.50 = 18,00 m
Pohľadová plocha výplne: 28.00*1.40 = 39,20 m²

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	18,00m	700	23,24 EUR/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	18,00m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			53,98 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	39,20m ²	435	14,44 EUR/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 EUR/ks

Východisková hodnota:	(18,00m*53,98 EUR/m + 39,20m ² *14,44 EUR/m ² + 1ks*246,80 EUR/ks)*2,397*0,950	4 063,55 EUR
Technický stav:	100 % - 78,33 %	21,67 %
Technická hodnota:	21,67 % z 4 063,55 EUR	880,57 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: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $47 * 100 / 60 = 78,33 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: 4.00 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 navrtávacieho pásu
Kód KS: 2212 Diaľkové rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 EUR/bm

Východisková hodnota:	4 bm*59,09 EUR/bm*2,397*0,950	538,23 EUR
Technický stav:	100 % - 78,33 %	21,67 %
Technická hodnota:	21,67 % z 538,23 EUR	116,63 EUR

2.3.2 Vodomerná šachta

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
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*2,397*0,950	1 250,66 EUR
Technický stav:	100 % - 78,33 %	21,67 %
Technická hodnota:	21,67 % z 1 250,66 EUR	271,02 EUR

2.3.3 Kanalizačná prípojka

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: 10.00 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:	10 bm*30,54 EUR/bm*2,397*0,950	695,44 EUR
Technický stav:	100 % - 78,33 %	21,67 %
Technická hodnota:	21,67 % z 695,44 EUR	150,70 EUR

2.3.4 Žumpa

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
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*2,397*0,950	1 228,29 EUR
Technický stav:	100 % - 78,33 %	21,67 %
Technická hodnota:	21,67 % z 1 228,29 EUR	266,17 EUR

2.3.5 Plynová prípojka

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: 4.00 bm

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

Východisková hodnota:	4 bm*14,11 EUR/bm*2,397*0,950	128,52 EUR
Technický stav:	100 % - 78,33 %	21,67 %
Technická hodnota:	21,67 % z 128,52 EUR	27,85 EUR

2.3.6 NN prípojka - elektro

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: 6.00 bm

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

Východisková hodnota:	6 bm*(10,62 EUR/bm+0*6,37 EUR/bm)*2,397*0,950	145,10 EUR
Technický stav:	100 % - 78,33 %	21,67 %
Technická hodnota:	21,67 % z 145,10 EUR	31,44 EUR

2.3.7 Spevnená plocha - chodník do RD

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: 14.00*1.60 = 22,4 m² ZP

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 260/30,1260 = 8,63 EUR/m² ZP

Východisková hodnota:	22,4 m ² ZP*8,63 EUR/m ² ZP*2,397*0,950	440,20 EUR
Technický stav:	100 % - 78,33 %	21,67 %
Technická hodnota:	21,67 % z 440,20 EUR	95,39 EUR

2.3.8 Predložené schody - vstup do RD

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: 2*1.50 = 3 bm stupňa

Kategória: 10. Vonkajšie a predložné schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 215/30,1260 =

7,14 EUR/bm stupňa

Východisková hodnota:	3 bm stupňa*7,14 EUR/bm stupňa*2,397*0,950	48,78 EUR
Technický stav:	100 % - 78,33 %	21,67 %
Technická hodnota:	21,67 % z 48,78 EUR	10,57 EUR

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
Rodinný dom, Hlavná ul. č. 23, súpisné č. 103, parcela č. 241, 244, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno	82 894,35 EUR	39 789,29 EUR
Plot uličný	4 063,55 EUR	880,57 EUR
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	538,23 EUR	116,63 EUR
Vodomerná šachta	1 250,66 EUR	271,02 EUR
Kanalizačná prípojka	695,44 EUR	150,70 EUR
Žumpa	1 228,29 EUR	266,17 EUR
Plynová prípojka	128,52 EUR	27,85 EUR
NN prípojka - elektro	145,10 EUR	31,44 EUR
Spevnená plocha - chodník do RD	440,20 EUR	95,39 EUR
Predložené schody - vstup do RD	48,78 EUR	10,57 EUR
Celkom Vonkajšie úpravy	4 475,22 EUR	969,77 EUR
Spolu:	91 433,12 EUR	41 639,63 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 Metóda polohovej diferenciácie

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú na Hlavnej ulici č. 23 v obci Marcelová, v okrese Komárno, na území Nitrianskeho kraja. Ohodnocovaný rodinný dom je zapísaný na liste vlastníctva č. 7, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno ako Rodinný dom. Pozemok, na ktorom sa ohodnocované nehnuteľnosti nachádzajú a tiež pozemok ku nim príslušný je priamo prístupný z verejnej komunikácie, Hlavnej ulice v obci Marcelová. Marcelová je bežnou obcou v okrese Komárno, na území Nitrianskeho kraja. Marcelová je obcou s približne 3700 trvale žijúcimi obyvateľmi, od centra okresného mesta Komárno je vzdialená cca 16 km, od centra krajského mesta Nitra je vzdialená cca 68 km.

Trh z nehnuteľnosťami podobného charakteru je v tejto obci úrovni dopytu, ktorý je rovnaký ako existujúca ponuka. Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je typická funkciou bežného vidieckeho bývania v rodinných domoch - časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce. Ide o starší, bežne opotrebený a dostatočne udržiavaný objekt - nehnuteľnosť vyžaduje opravu. Prevládajúcu zástavbu v okolí tvoria pôvodné a tiež novšie rodinné domy. Podiel príslušenstva nehnuteľnosti na celkovej cene je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Ide o rodinný dom v pôvodnej uličnej zástavbe - priemerný typ - dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím. V okolí je nedostatok pracovných príležitostí - obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20%. Hustota obyvateľstva je v tejto lokalite vzhľadom na uvedený typ okolitej zástavby priemerná, konfliktne skupiny pri obhliadke zistené neboli. Orientácia obytných miestností nehnuteľností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Terén, v ktorom sa ohodnocované nehnuteľnosti nachádzajú je rovinný - so sklonom do 5%. V blízkosti nehnuteľností sa nachádzajú prípojky, resp. vedenia týchto inžinierskych sietí - verejný vodovod, kanalizácia objektu do vlastnej žumpy, plynovod a NN elektrický rozvod. Doprava v okolí nehnuteľnosti je zabezpečená formou verejnej autobusovej dopravy. V obci sa nachádza obecný úrad, pošta, základná škola, obchody s potravinami a priemyselným tovarom. Dostupnosť úradov na úrovni okresu v centre mesta Komárno je vo vzdialenosti cca 16 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 - 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. Nehnuteľnosti nie sú v súčasnom charaktere podľa názoru znalca využiteľné na prenájom. Ako znalec hodnotím ohodnocované nehnuteľnosti ako priemerné.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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 nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú podľa informácií z listu vlastníctva č. 7, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno zaťažené právami tretích osôb vecnej povahy, t.j. záložnými právami ku ohodnocovanej nehnuteľnosti. Pozemok, na ktorom sa ohodnocované nehnuteľnosti nachádzajú je vlastnícky usporiadaný, patrí vlastníčkovi ohodnocovanej nehnuteľnosti a je zapísaný na liste vlastníctva 7, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno. Pozemok, na ktorom sa ohodnocované nehnuteľnosti nachádzajú je priamo prístupný z verejnej komunikácie, Hlavnej ulice v obci Marcelová. Podstatné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti nie sú znalci známe. Na ohodnocované nehnuteľnosti sa viažu tieto práva a farchy v prospech tretích osôb -

- Záložné právo V-5234/2007 z 5.12.2007 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na parc.č.241, 244 a na rodinný dom so súp.č.103 na parc.č.241 (vlastníci:Banda Alexander r.Banda v podiele 1/2 a Bandová Henrieta r.Mokosová v podiele 1/2), číslo: Z 15163-07,

- Záložné právo V-2915/2005 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na parc.č.241 so stavbou sč.103 /rod.dom/, na parc.č.244, zml.č.: Z 02988-5.
- Záložné právo V-2915/2005 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na parc.č.241 so stavbou sč.103 /rod.dom/, na parc.č.244, zml.č.: Z 02988-5.
- *Všetky ostatné ťarchy z dôvodu ich celkového počtu neuvádzam, tie sú uvedené v prílohe č.2 tohto znaleckého posudku.*

A tiež nasledovné právne skutočnosti majúce vplyv na dispozíciu s ohodnocovanými nehnuteľnosťami –

- Poznamenáva sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva P1-3078/2010 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 formou dobrovolnej dražby na pozemok parc.C-KN č. 241, 244, na stavbu rodinný dom so súp. č.103 na parc. C-KN č. 241, na podiel vlastn. 1/2 Alexander Banda r. Banda nar. 07.08.1972 a na podiel 1/2 vlastn. Bandová Henrieta r. Mokosová nar. 17.04.1975.
- Poznamenáva sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva P1-3078/2010 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 formou dobrovolnej dražby na pozemok parc.C-KN č. 241, 244, na stavbu rodinný dom so súp. č.103 na parc. C-KN č. 241, na podiel vlastn. 1/2 Alexander Banda r. Banda nar. 07.08.1972 a na podiel 1/2 vlastn. Bandová Henrieta r. Mokosová nar. 17.04.1975.
- Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie EX 31/2016 zo dňa 22.3.2016, P- 276/16 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Obec Marcelová, Obecný úrad v Marcelovej, Námestie slobody 1199 Marcelová, IČO: 00306550 na pozemky 'C' parc. č. 244 na podiel 1/2 vlastníka Banda Alexander r. Banda nar. 7.8.1972. (Exekútorský úrad Komárno, súdny exekútor JUDr. Beáta Boncseková), pol. 84/16
- Poznamenáva sa Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 602/2005, P2-1702/09 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávnenému Úrad práce,sociálnych vecí a rodiny Komárno, na pozemky parc.č. 241, 244 a na rodinný dom so súp.č. 103 na parc.č. 241 na podiel 1/2 vlastníka Bandová Henrieta r. Mokosová nar. 17.04.1975. (Exekútorský úrad Komárno - súdny exekútor JUDr. Beáta Boncseková)

Podľa znalci dostupných poznatkov nevyplývajú pre ohodnocované nehnuteľnosti a ich budúce využívanie žiadne ďalšie administratívne, právne, faktické, dopravné ani technické riziká.

Zdôvodnenie výberu vhodnej metódy

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

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

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

a) **Porovnávací metóda :**

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

Hlavné faktory porovnávania :

- 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 :

$$VŠH = OZ / k \quad [Eur],$$

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 vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste

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, vydanéj USI 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 ohodnocovanej nehnuteľnosti, charakteru objektu, veľkosti jeho celkovej zastavanej plochy, jeho pomerne dobrému technickému, štandardnému spôsobu vyhotovenia viacerých konštrukcií, 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 0,225.

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,225

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 0,675	II. trieda = 0,450	III. trieda = 0,225	IV. trieda = 0,124	V. trieda = 0,023
III. trieda + 200 % = (0,225+0,450)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,225-0,203)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,225	13	2,9250
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,225	30	6,7500
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,225	8	1,8000
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,675	7	4,7250
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,225	6	1,3500
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,225	10	2,2500
	priemerný - dom v radovej zástavbe				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	IV.	0,124	9	1,1160
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20%				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,450	6	2,7000
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,225	5	1,1250
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,675	6	4,0500
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,225	7	1,5750
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,124	7	0,8680
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,225	10	2,2500
	obecný úrad, pošta, základná škola, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,124	8	0,9920
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,450	9	4,0500
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,225	8	1,8000
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,023	7	0,1610
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,023	4	0,0920
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,225	20	4,5000
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	45,08

Koeficient polohovej diferenciácie: $45,08 / 180 = 0,250$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:
 $41\,639,63 \text{ EUR} * 0,250 = 10\,409,91 \text{ EUR}$

3.3 Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie

3.3.1 Pozemok, parcela č. 241, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza na Hlavnej ulici v obci Marcelová, v okrese Komárno, na území Nitrianskeho kraja. Pozemok je na liste vlastníctva č. 7, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno zapísaný ako zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území obce. Pozemok je priamo prístupný z verejnej komunikácie, Hlavnej ulice obci Marcelová.

Pozemok je situovaný v stavebnom území obce do 5000 obyvateľov, v lokalite sa nachádzajú prevažne objekty štandardných rodinných domov. Pozemok je v okrajovej časti obce, cesta do centra okresného mesta Komárno 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 objektu do vlastnej žumpy, plynovod a NN elektrický rozvod. Celková plocha pozemku je 579,00 m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
241	zastavaná plocha a nádvorie	579	579,00	1/1	579,00 m ²

Obec: Marcelová
Východisková hodnota: 3,32 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: 1,00
 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
 Povyšujúce faktory:
 - pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než slúžia v súčasnosti
 - rohové parcely na obchodné účely

Koeficient polohovej diferenciácie: $0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,40 = 1,1424$
Jednotková hodnota pozemku: $1,1424 * 3,32 \text{ EUR/m}^2 = 3,79 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku: $579,00 \text{ m}^2 * 3,79 \text{ EUR/m}^2 = 2\,194,41 \text{ EUR}$

3.3.2 Pozemok, parcela č. 244, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno

Pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia v tejto podkapitole tvorí plochy záhrady severovýchodne od rodinného domu. Na liste vlastníctva č. 7, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno je tento pozemok vedený ako záhrady v zastavanom území obce. Uvedený pozemok pripúšťa len nižšie využitie pre jeho vlastníka (rastlinná výroba). Z dôvodov a skutočností uvedených v predošlých vetách som preto pri stanovení jednotlivých koeficientov upravil Koeficient druhu pozemku a Koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov na nižšiu hodnotu ako je tomu u pozemku ohodnotenom v predchádzajúcej podkapitole tohto znaleckého posudku (nakolko tento pozemok nie je možné tak intenzívne využiť). Ostatné koeficienty a tiež východisková hodnota mernej jednotky pozemku zostali zachované v pôvodnej výške. Nevýhodou pozemku je, že nie je priamo prístupný z verejnej komunikácie a nenachádzajú sa na ňom nijaké prípojky, resp. vedenia inžinierskych sietí. Celková plocha pozemku je 1475,00 m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
244	záhrada	1475	1475,00	1/1	1475,00 m ²

Obec: Marcelová
Východisková hodnota: 3,32 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:	1,00
<i>3. obytná poloha</i>	
Koeficient druhu pozemku:	0,80
<i>zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách</i>	
<i>a) bez technickej. infraštruktúry (vlastné zdroje)</i>	
Koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov:	0,70
<i>- vecné bremeno (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)</i>	
<i>- iné faktory</i>	
Koeficient polohovej diferenciácie:	$0,80 \cdot 1,00 \cdot 0,85 \cdot 1,00 \cdot 0,80 \cdot 0,70 = 0,3808$
Jednotková hodnota pozemku:	$0,3808 \cdot 3,32 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{1,26 \text{ EUR/m}^2}$
Všeobecná hodnota pozemku:	$1\,475,00 \text{ m}^2 \cdot 1,26 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{1\,858,50 \text{ EUR}}$

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť : **Rodinný dom na Hlavnej ulici č. 23 v obci Marcelová, označený súpisným číslom 103, postavený na parcele č. 241, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno,** vrátane jeho príslušenstva, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 241, 244, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno, zapísaných na liste vlastníctva č. 7, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno

Vlastníci : **BANDA Alexander r. Banda**
Hlavná 103/23
946 32 Marcelová - Krátke Kesy
Spoluvlastnícky podiel 1/2

Bandová Henrieta r. Mokosová
Hlavná 103/23
946 32 Marcelová - Krátke Kesy
Spoluvlastnícky podiel 1/2

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota stavieb:

10 409,91 EUR

Všeobecná hodnota pozemkov:

4 052,91 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 využiteľná na bývanie a v súčasnosti podľa znalcov dostupných informácií neprináša 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 20 strán textu formátu A4 a 7 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, Hlavná ul. č. 23, súpisné č. 103, parcela č. 241, 244, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno	9 947,32
Plot uličný	220,14
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	29,16
Vodomerná šachta	67,76
Kanalizačná prípojka	37,68
Žumpa	66,54
Plynová prípojka	6,96
NN prípojka - elektro	7,86
Spevnená plocha - chodník do RD	23,85
Predložené schody - vstup do RD	2,64
Spolu Vonkajšie úpravy	242,44
POZEMKY	
Pozemok, parcela č. 241, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno	2 194,41
Pozemok, parcela č. 244, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno	1 858,50
Spolu Pozemky	4 052,91
Spolu VŠH	14 462,82 Eur
Zaokrúhlene Eur	14 500,00 Eur

Slovom:

Štrnásťtisícpäťsto 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 29.12.2017

Mgr. Ing. Martin Kralovič
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1.) Písomná objednávka zo dňa 06.10.2017
- 2.) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno, zo dňa 29.12.2017, vedený Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ
- 3.) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 241, 244, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno, zo dňa 13.06.2016, vedená Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor - vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ
- 4.) Pôdorys rodinného domu, súpisné č. 103, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, okres Komárno – schematický náčrt
- 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 120/2017 znaleckého denníka číslo 8.

V Bratislave dňa 29.12.2017

Mgr. Ing. Martin Kralovič
znalec