

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. 001/2018**
(dátum objednávky): 10.01.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 12/2018

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu na Wilsonovom nábreží č. 60 v meste Nitra, označeného súpisným číslom 151, postaveného na parcele č. 1805, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, vrátane jeho príslušenstva, garáže, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 1803, 1804/1, 1804/2, 1804/3, 1805, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, zapísaných na liste vlastníctva č. 1048, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

Počet listov (z toho príloh) : **26** (5)
Počet odovzdaných vyhotovení : **4**

Dátum vyhotovenia : **27.02.2018**

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu na Wilsonovom nábreží č. 60 v meste Nitra, označeného súpisným číslom 151, postaveného na parcele č. 1805, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, vrátane jeho príslušenstva, garáže, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 1803, 1804/1, 1804/2, 1804/3, 1805, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, zapísaných na liste vlastníctva č. 1048, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

2. Rozhodujúce dátumy :

Dátum vyžiadania posudku, dátum objednávky :	10.01.2018
Dátum miestneho šetrenia :	07.02.2018
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu:	07.02.2018
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	27.02.2018

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 10.01.2018 – originál

4.2 Získané znalcom :

- a) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1048, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, zo dňa 27.02.2018, vedený Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ – originál
- b) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 1803, 1804/1, 1804/2, 1804/3, 1805, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, zo dňa 07.02.2018, vedená Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor – originál
- c) Výsledky miestnej obhliadky
- d) Fotodokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností
- e) Index vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok k 3. štvrtroku 2017 spracovaný na základe údajov ŠÚ SR

5. Použitý právny predpis:

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

6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľoch.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z. z., ktorou sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z.
- Úplné znenie prílohy č.5 k vyhláške 490/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z. a vyhlášky č. 33/2009 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Osobitné požiadavky objednávateľa:

- Stanoviť VŠH aj bez možnosti obhliadky ohodnocovanej nehnuteľnosti z dôvodu nedostatku súčinnosti jej vlastníka
- V znaleckom posudku uviesť informáciu o aktuálnom telefonickom kontakte na vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (ak je takýto údaj dostupný)

8. Základné pojmy:

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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

Výpočet východiskovej hodnoty rodinného domu je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 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 neprímeranou pohnútkou.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- List vlastníctva č. 1048, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, zo dňa 27.02.2018**, vedený Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera/m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Druh chr. n.
1803	32 m ²	zast. plochy a nádvoria	17	1	204
1804/1	226 m ²	záhrady	4	1	204
1804/2	76 m ²	záhrady	4	1	204
1804/3	11 m ²	záhrady	4	1	204
1805	176 m ²	zast. plochy a nádvoria	15	1	204
7999/4	441 m ²	záhrady	4	1	
7999/5	330 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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

neposkytujú trvalý úžitok

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh chránenej nehnuteľnosti

204 - Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
151	1805	10	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 DOBŘECKÁ Zuzana r. Števková, Wilsonovo nábr. 151/60, Nitra, SR
Dátum narodenia : 28.11.1948

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 2537/93 - 680/93
Kúpna zmluva V 2540/93 - 681/93
Z 4612/94 - 285/95
Z 2131/95 ,Prav.249/95-PR - 415/95
OSVEDCENIE N 133/95,NZ 116/95,Z 4501/95 - 689/95
Z 1082/98, D 893/96 - 535/98
Darovacia zmluva V 7540/2003 - 225/2004

Poznámka

Začatie výkonu záložného práva veriteľa Prima banka Slovensko, a.s. Žilina IČO: 31 575 951 (predtým Sberbank Slovensko,a.s.,Bratislava,IČO:17 321 123) zavkladované pod V 774/14 spôsobom predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe, nehnut. registra 'C' parc.č.1803, 1804/1, 1804/2, 1804/3, 1805 spolu so stavbou s.č.151, podľa P 780/17 - 4170/17

C. Ľarchy:

Por.č.: 1

Záložné právo v prospech Sberbank Slovensko,a.s.,Bratislava,IČO:17 321 123, podľa V 774/2014 zo dňa 7.3.2014 na nehn.:CKN p.č.1803,1804/1,1804/2,1804/3,1805 spolu so stavbou s.č.151- 787/2014

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením mala byť vykonaná dňa 07.02.2018. Vlastník sa v stanovenom termíne nedostavil, čím nebolo možné vykonať obhliadku interiéru nehnuteľnosti. Obhliadka exteriéru bola vykonaná bez účasti vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (vykonaná len za účasti jeho zástupcu, ktorý mi umožnil len vstup na príslušný pozemok). Projektová dokumentácia vlastníkom nehnuteľnosti predložená nebola. Pri miestnej obhliadke bol zameraný skutočný stav nehnuteľnosti. Pre výpočet v tomto posudku boli použité údaje z katastrálneho operátu a údaje získané znalcom zameraním. Zameranie vyhotovené dňa 07.02.2018. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 07.02.2018 (len exteriér). Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli identifikované pri obhliadke ani špecifikované zadávateľom.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Po právnej stránke aj technickej stránke sa predložená dokumentácia nehnuteľnosti zhoduje so skutočnosťou. Predmet ohodnotenia je riadne zapísaný na liste vlastníctva č. 1048, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra 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 07.02.2018.

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

- **Stavby :**
 - Rodinný dom, súpisné č. 151, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra
- **Pozemky :**
 - parcela č. 1803, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra
 - parcela č. 1804/1, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra
 - parcela č. 1804/2, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra
 - parcela č. 1804/3, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra
 - parcela č. 1805, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra

zapísané na liste vlastníctva č. 1048, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra

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

- **Pozemky :**
 - parcela č. 7999/4, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra
 - parcela č. 7999/5, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra

zapísané na liste vlastníctva č. 1048, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra

2. VÝPOČET VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom, Wisonovo nábr. č. 60, súpisné č. 151, parcela č. 1805, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra

Ohodnocovaný rodinný dom je murovaný, čiastočne podpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím a s pôdorysom približne v tvare štvorca. Rodinný dom je súčasťou zástavby pôvodných rodinných domov na Wisonovom nábr. č. 60 v meste Nitra, označený súpisným číslom 151, postavený na pozemku, parcela č. 1805, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra. Telefonický kontakt na zástupcu vlastníka nehnuteľnosti bol v čase obhliadky nasledovný – 0905 448993 – p. Herzl.

Dispozičné riešenie

Rodinný dom má jedno podzemné a jedno nadzemné podlažie a základný pôdorys približne v tvare štvorca. Z južnej strany objektu je orientovaný hlavný vstup do rodinného domu. Vzhľadom na skutočnosť, že sa vlastník nehnuteľnosti v stanovenom termíne nedostavil, čím nebolo možné vykonať obhliadku nehnuteľnosti - podrobný popis riešenia dispozície neuvádzam. Hodnoty týkajúce sa výpočtu zastavanej plochy jednotlivých podlaží som čerpal z údajov katastrálneho operátu a vlastnej odbornej úvahy.

Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pásy z monolitického betónu. Podmurovka je zhotovená z monolitického betónu. Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. podzemného podlažia sú zhotovené z monolitického železobetónu a zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú zhotovené z tehlového muriva v skladobnej hrúbke do 400 mm. Priečky a deliace konštrukcie sú zhotovené z tehlového muriva v skladobnej hrúbke do 150 mm. Vnúterné omietky sú zhotovené z omietkovej zmesi na báze MVC hladká. Stropy nad 1. podzemným podlažím sú zhotovené z monolitického železobetónu a stropy nad 1. nadzemným podlažím sú zhotovené s rovným pohľadom ako drevené trámové s doskovým podbitím a povrchom na báze MVC hladká. Strecha objektu je šikmá - stanová. Krytina strechy je zhotovená ako pálená škridľová jednodrážková - Bobrovka. Klampiarske konštrukcie strechy, t.j. zvody, žľaby a záveterné lišty sú riešené z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie, t.j. vonkajšie parapety okien sú zhotovené z pozinkovaného plechu. Povrchovú úpravu fasády tvorí povrch zo škrabaného Brizolitu. Vstupné dvere objektu sú zhovené ako plastové. Interiérové dvere sú v celom objekte zhotovené ako drevené, rámové s výplňou. Okná sú v celom objekte zhotovené ako drevené zdvojené s doskovým ostením a s drevenými roletami. Vykurovanie objektu je teplovodné s liatinovými radiátormi. Ako zdroj vykurovania slúži plynový kotol. Ako zdroj TUV slúži zásobníkový elektrický ohrievač. V rodinnom dome sa nachádza rozvod pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, rozvod kameninového potrubia kanalizácie, plynovod a svetelná a motorická elektroinštalácia.

Vzhľadom na nemožnosť vykonať obhliadku rodinného domu aj zvnútra som v tejto časti výpočtu uviedol len konštrukcie, ktoré je možné pozorovať alebo predpokladať aj na základe obhliadky exteriéru. Pri časti konštrukcií som sa tiež riadil vlastnou úvahou a informáciami od zástupcu vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti. Pri konštrukciách, ktoré sa v objekte s veľkou pravdepodobnosťou nachádzajú (napr. deliace konštrukcie, povrchy podláh, povrchy vnútorných povrchov, stropy a pod.) som ich ohodnotenie určil podľa bežne používaných konštrukcií v obdobných objektoch, alebo podľa jestvujúcich prípojok (plynový kotol). Znak upravované koeficientom zastavanej plochy ako napr. vybavenie kuchýň, kúpeľne, WC a pod. neuvádzam vo výpočte vôbec, nakoľko som z dôvodu nesúúinnosti vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti nemohol nadobudnúť poznanie o ich existencii osobnou obhliadkou objektu zvnútra.

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

Ide o dostatočne udržiavaný, starší rodinný dom, ktorého technický stav a estetický vzhľad plne zodpovedá jeho veku. Objekt je v súčasnosti pravdepodobne využívaný na bývanie. Objekt je zhotovený z bežných stavebných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá štandardu a platným technickým normám. Objekt je pravdepodobne využívaný na obytné účely, nenachádzajú sa v ňom žiadne prevádzkové priestory. Objekt bol podľa odborného odhadu znalca a informácií od zástupcu vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti daný do užívania v roku 1960. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o dostatočne udržiavaný objekt a väčšina konštrukcií PSV rodinného domu je v pôvodnom stave, opotrebenie som stanovil odborným odhadom. Celkové, výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke. Základná životnosť objektu je znalcom stanovená na 110 rokov, predpokladaný rok dožitia objektu je rok 2070. Dokončenosť jednotlivých častí a konštrukcií rozostavaných častí objektu určujem v percentách.

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

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1960

Vek:

2018 - 1960 = 58 r.

Životnosť stavby:

110 r.

Predpokladaný rok zániku stavby:

2070

Opotrebenie:

58 r. * 100 % / 110 r. = 52,73 %

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:

1,1

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

4	Murivo	
4.3	z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (priečovky, CDM)	160
6	Vnútorne omietky	
6.1	vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	Stropy	
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolitické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
17	Dvere	
17.7	oceľové jednoduché	280
18	Okná	
18.7	jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.6	cementový poter	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.1	svetelná, motorická	280
	Spolu	4380

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Zastavaná plocha vrátane prístavieb:

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: $120 / 50 =$

50 m²

2,400

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

$(4380 + 0 * 2,400) / 30,1260 =$

145,39 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1960

Zastavaná plocha: $10,00 * 5,00 =$

50,00 m²

Východisková hodnota:	145,39 EUR/m ² *50,00 m ² *2,397*1,100	19 167,49 EUR
Technický stav:	100 % - 52,73 %	47,27 %
Technická hodnota:	47,27 % z 19 167,49 EUR	9 060,47 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.c	podpivn. do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z betónu, tvárnic	110
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 plsťou hladené	400
7	Stropy	
7.1.b	s rovným pohľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
8.2	vážnicové stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
10.2.c	pálené škridľové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
12.2.b	z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20

14.	Fasádne omietky	
14.1.a	škrabaný brizolit nad 2/3	260
17	Dvere	
17.4	rámové s výplňou	515
18	Okná	
18.3	dvojité drevené s doskovým osteníom s dvoj. s trojvrstv. zaskl.	340
20	Okenice a vonkajšie rolety	
20.1	drevené	90
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
22.4	podlahoviny textilné vpichované (Jekor...)	105
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.4	liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
24	Ústredné vykurovanie	
24.1.a	teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliník., liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.1	svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
30.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
31.1	rozvod zemného plynu	35
	Spolu	6520

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
33.1	kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
34.1	zásobníkový ohrievač elektrický (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
35.1.a	kotel ústredného vykurovania na plyn (1 ks)	155
45	Elektrický rozvádzač	
45.1	s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	485

Zastavaná plocha vrátane prístavieb:

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: $120 / 110 =$

110 m²

1,091

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

$(6520 + 485 * 1,091) / 30,1260 =$

233,99 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1960

Zastavaná plocha: $10,00 * 11,00 =$

110,00 m²

Východisková hodnota:	233,99 EUR/m ² *110,00 m ² *2,397*1,100	67 865,76 EUR
Technický stav:	100 % - 52,73 %	47,27 %
Technická hodnota:	47,27 % z 67 865,76 EUR	32 080,14 EUR

VYHODNOTENIE

Podlažie	VH [EUR]	TH [EUR]
1. podzemné podlažie	19 167,49	9 060,47
1. nadzemné podlažie	67 865,76	32 080,14
Spolu	87 033,25	41 140,61

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOTOROVÉ VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž, bez súpisného č., parcela č. 1803, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra

Ohodnocovaný objekt – Garáž - je murovaný, nepodpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím. Garáž je samostatne stojaci objekt na dvore rodinného domu, severne od rodinného domu ohodnoteného v podkapitole 2.1.1 tohto znaleckého posudku, neoznačený súpisným číslom, postavený na pozemku, parcela č. 1803, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra.

Dispozičné riešenie

Tento objekt má jedno nadzemné podlažie a základný pôdorys v tvare obdĺžnika. Jeho jednoduchá dispozícia pozostáva z jedného uzatvoreného a zastrešeného priestoru.

Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pásy z monolitického betónu. Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú zhotovené z pórobetónového muriva v skladobnej hrúbke nad 300 mm. Strop je zhotovený z monolitického železobetónu. Strecha je plochá. Krytina plochej strechy je zhotovená z asfaltových privarovaných pásov. Klampiarske konštrukcie strechy, t.j. zvody, žľaby a záveterné lišty sú riešené z pozinkovaného plechu. Vonkajšia a vnútorná úprava povrchov je zhotovená ako vápenná hladká omietka. Okná sú zhotovené ako jednoduché drevené. Vstupné vráta objektu sú zhotovené ako plechové, otváracie. Podlahy v objekte sú zhotovené ako hrubé betónové. V objekte sa nachádzajú tieto rozvody technickej infraštruktúry - svetelná elektroinštalácia - poistky. V objekte sa nachádza montážna jama. V objekte sa nenachádzajú žiadne zariadenie predmety a predmety technického vybavenia objektu.

Ide o dostatočne udržiavaný, starší objekt, ktorého technický stav a estetický vzhľad plne zodpovedá jeho veku. Objekt je v súčasnosti využívaný na svoj pôvodný účel. Objekt je zhotovený z bežných stavebných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá štandardu a platným technickým normám. Objekt bol podľa údajov poskytnutých zástupcom vlastníka a odborného odhadu znalca daný do užívania v roku 1980. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o starší objekt a väčšina konštrukcií PSV objektu je v pôvodnom stave, opotrebenie som stanovil na základe odborného odhadu. Celkové, výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke. Základná životnosť objektu je znalcom stanovená na 60 rokov, predpokladaný rok dožitia objektu je rok 2040. 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 1980

Vek:	2018 - 1980 = 38 r.
Životnosť stavby:	60 r.
Predpokladaný rok zániku stavby:	2040
Opotrebenie:	$38 \text{ r.} * 100 \% / 60 \text{ r.} = 63,33 \%$

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:	1,100

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
2.2	betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
3.2.a	murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky viac ako 30 cm	1735
4	Stropy	
4.1	železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
7.3	z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klampiarske konštrukcie	
8.4	z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
9.3	vápenná hladká omietka	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
10.2	vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
13.5	zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
14.6	hrubé betónové	145
14.7	vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
18.4	len svetelná - poistky	190
	Spolu	4550

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
22.4	plechové otváracé (1 ks)	295
26	Montážna jama	
26.2	nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650
	Spolu	945

Zastavaná plocha vrátane prístavieb:

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 18 / 30 =

30 m²

0,600

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

(4550 + 945 * 0,600)/30,1260 =

169,85 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1980

Zastavaná plocha: 6,00*5,00 =

30,00 m²

Východisková hodnota:	169,85 EUR/m ² *30,00 m ² *2,397*1,100	13 435,30 EUR
Technický stav:	100 % - 63,33 %	36,67 %
Technická hodnota:	36,67 % z 13 435,30 EUR	4 926,72 EUR

2.3 PLOTY

Pre stanovenie východiskovej hodnoty plotu boli v tejto podkapitole použité údaje zistené znalcom pri obhliadke a tiež moja vlastná odborná úvaha. Pre stanovenie počtu merných jednotiek boli použité údaje zistené znalcom pri obhliadke a údaje z katastrálneho operátu. Vek plotu bol určený odborným odhadom znalca tak, že celkové výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke.

2.3.1 Plot uličný

Začiatok užívania:

1960

Vek:

2018-1960 = 58 r.

Životnosť:

65 r.

Opotrebenie:

58 * 100 / 65 = 89,23 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

2,397

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

1,100

Dĺžka plotu:

19,00 m

Pohľadová plocha výplne:

19,00*1,50 = 28,50 m²

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	19,00m	700	23,24 EUR/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	19,00m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			53,98 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva	28,50m ²	435	14,44 EUR/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s výplňou z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 EUR/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s výplňou z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 EUR/ks

Východisková hodnota:	(19,00m*53,98 EUR/m + 28,50m ² *14,44 EUR/m ² + 1ks*249,12 EUR/ks + 1ks*129,12 EUR/ks)*2,397*1,100	4 786,67 EUR
Technický stav:	100 % - 89,23 %	10,77 %
Technická hodnota:	10,77 % z 4 786,67 EUR	515,52 EUR

2.3.2 Plot deliaci - južný

Začiatok užívania:

1980

Vek:

2018-1980 = 38 r.

Životnosť:

50 r.

Opotrebenie:

38 * 100 / 50 = 76 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

2,397

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,100

Dĺžka plotu: 16,00 m

Pohľadová plocha výplne: $16,00 \times 1,80 = 28,80 \text{ m}^2$

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov betónových	16,00m	170	5,64 EUR/m
	Spolu:			5,64 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na betónové stĺpiky	28,80m ²	380	12,61 EUR/m

Východisková hodnota:	$(16,00\text{m} \times 5,64 \text{ EUR/m} + 28,80\text{m}^2 \times 12,61 \text{ EUR/m}^2) \times 2,397 \times 1,100$	1 195,50 EUR
Technický stav:	100 % - 76,00 %	24,00 %
Technická hodnota:	24,00 % z 1 195,50 EUR	286,92 EUR

2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

Pre stanovenie východiskovej hodnoty vonkajších úprav boli v tejto podkapitole použité údaje zistené znalcom pri obhliadke a tiež moja vlastná odborná úvaha. Pre stanovenie počtu merných jednotiek boli použité údaje zistené znalcom pri obhliadke a údaje z katastrálneho operátu a informácie poskytnuté zástupcom vlastníka. Vek jednotlivých vonkajších úprav bol určený odborným odhadom znalca tak, že celkové výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke.

2.4.1 Vodovodná prípojka

Začiatok užívania: 1960
 Vek: 2018 - 1960 = 58 r.
 Základná životnosť: 70 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $58 \times 100 / 70 = 82,86 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,100
 Počet merných jednotiek: 7,00 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: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ EUR/bm}$

Východisková hodnota:	$7 \text{ bm} \times 59,09 \text{ EUR/bm} \times 2,397 \times 1,100$	1 090,62 EUR
Technický stav:	100 % - 82,86 %	17,14 %
Technická hodnota:	17,14 % z 1 090,62 EUR	186,93 EUR

2.4.2 Vodomerná šachta

Začiatok užívania: 1960
 Vek: 2018 - 1960 = 58 r.
 Základná životnosť: 70 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $58 \times 100 / 70 = 82,86 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,100
 Počet merných jednotiek: $1,20 \times 1,20 \times 1,50 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$

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: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP}$

Východisková hodnota:	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 254,27 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP} \times 2,397 \times 1,100$	1 448,14 EUR
Technický stav:	100 % - 82,86 %	17,14 %
Technická hodnota:	17,14 % z 1 448,14 EUR	248,21 EUR

2.4.3 Kanalizačná prípojka

Začiatok užívania: 1960
 Vek: 2018 - 1960 = 58 r.

Základná životnosť: 70 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $58 * 100 / 70 = 82,86 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,100
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*1,100	805,25 EUR
Technický stav:	100 % - 82,86 %	17,14 %
Technická hodnota:	17,14 % z 805,25 EUR	138,02 EUR

2.4.4 Plynová prípojka

Začiatok užívania: 1980
Vek: 2018 - 1980 = 38 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $38 * 100 / 60 = 63,33 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,100
Počet merných jednotiek: 10.00 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:	10 bm*14,11 EUR/bm*2,397*1,100	372,04 EUR
Technický stav:	100 % - 63,33 %	36,67 %
Technická hodnota:	36,67 % z 372,04 EUR	136,43 EUR

2.4.5 NN prípojka - elektro

Začiatok užívania: 1960
Vek: 2018 - 1960 = 58 r.
Základná životnosť: 70 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $58 * 100 / 70 = 82,86 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,100
Počet merných jednotiek: 10.00 bm

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.k) kábelová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm
Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 =$ 15,93 EUR/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 EUR/bm

Východisková hodnota:	10 bm*(15,93 EUR/bm+0*9,56 EUR/bm)*2,397*1,100	420,03 EUR
Technický stav:	100 % - 82,86 %	17,14 %
Technická hodnota:	17,14 % z 420,03 EUR	71,99 EUR

2.4.6 Spevnená plocha - chodník okolo RD

Začiatok užívania: 1980
Vek: 2018 - 1980 = 38 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $38 * 100 / 60 = 63,33 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,100
Počet merných jednotiek: $1.20*(10.00+10.00+5.00) = 30 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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:	30 m ² ZP*8,63 EUR/m ² ZP*2,397*1,100	682,64 EUR
Technický stav:	100 % - 63,33 %	36,67 %
Technická hodnota:	36,67 % z 682,64 EUR	250,32 EUR

2.4.7 Spevnená plocha - pred garážou

Začiatok užívania: 1980
 Vek: 2018 - 1980 = 38 r.
 Základná životnosť: 60 r.
 Opatrenie vonkajšej úpravy: 38 * 100 / 60 = 63,33 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,100
 Počet merných jednotiek: 4.00*4.00 = 16 m² ZP

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
 Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 450/30,1260 = 14,94 EUR/m² ZP

Východisková hodnota:	16 m ² ZP*14,94 EUR/m ² ZP*2,397*1,100	630,28 EUR
Technický stav:	100 % - 63,33 %	36,67 %
Technická hodnota:	36,67 % z 630,28 EUR	231,12 EUR

2.4.8 Spevnená plocha - za garážou

Začiatok užívania: 2000
 Vek: 2018 - 2000 = 18 r.
 Základná životnosť: 60 r.
 Opatrenie vonkajšej úpravy: 18 * 100 / 60 = 30,00 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,100
 Počet merných jednotiek: 3.00*5.00 = 15 m² ZP

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 220/30,1260 = 7,30 EUR/m² ZP

Východisková hodnota:	15 m ² ZP*7,3 EUR/m ² ZP*2,397*1,100	288,72 EUR
Technický stav:	100 % - 30,00 %	70,00 %
Technická hodnota:	70,00 % z 288,72 EUR	202,10 EUR

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
Rodinný dom, Wisonovo nábr. č. 60, súpisné č. 151, parcela č. 1805, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra	87 033,25 EUR	41 140,61 EUR
Garáž, bez súpisného č., parcela č. 1803, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra	13 435,30 EUR	4 926,72 EUR
Ploty		
Plot uličný	4 786,67 EUR	515,52 EUR
Plot deliaci - južný	1 195,50 EUR	286,92 EUR
Celkom	5 982,17 EUR	802,44 EUR
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 090,62 EUR	186,93 EUR
Vodomerná šachta	1 448,14 EUR	248,21 EUR
Kanalizačná prípojka	805,25 EUR	138,02 EUR
Plynová prípojka	372,04 EUR	136,43 EUR
NN prípojka - elektro	420,03 EUR	71,99 EUR

Spevnená plocha - chodník okolo RD	682,64 EUR	250,32 EUR
Spevnená plocha - pred garážou	630,28 EUR	231,12 EUR
Spevnená plocha - za garážou	288,72 EUR	202,10 EUR
Celkom Vonkajšie úpravy	5 737,72 EUR	1 465,12 EUR
Spolu:	112 188,44 EUR	48 334,89 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 Metóda polohovej diferenciácie

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza na Wilsonovom nábreží č. 60 v meste Nitra, v okrese Nitra, na území Nitrianskeho kraja. Ohodnocovaný rodinný dom je zapísaný na liste vlastníctva č. 1048, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra ako Dom. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a tiež pozemok ku nemu príslušný je zapísaný na liste vlastníctva č. 1048, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra a tento pozemok je vedený ako zastavané plochy a nádvoria a záhrady v zastavanom území obce. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a pozemok ku nemu príslušný je priamo prístupný z verejnej komunikácie, Wilsonovho nábrežia v meste Nitra. Nitra je okresným a krajským mestom na území Nitrianskeho kraja. Nitra je mestom s približne 77.000 trvale žijúcimi obyvateľmi, od centra okresného a krajského mesta Nitra je nehnuteľnosť vzdialená cca 1 km.

Trh z nehnuteľnosťami podobného charakteru je v tejto obci úrovni dopytu, ktorý je porovnateľný ako existujúca ponuka. Ide o starší, bežne opotrebený a dostatočne udržiavaný objekt - nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je typická funkciou bežného mestského bývania v rodinných domoch - obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská. Prevládajúcu zástavbu v okolí tvoria pôvodné a novšie rodinné domy. Ide o rodinný dom v pôvodnej uličnej zástavbe - priaznivý typ - dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. V okolí je dostatok pracovných príležitostí - dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť v tomto okrese je do 10%. 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, železnice, miestnej hromadnej dopravy a taxislužby. V meste sa nachádza mestský úrad, pošta, základná škola, stredné školy, vysoká škola, divadlo, súd, obchody s potravinami a priemyselným tovarom a nákupné centrá. Dostupnosť úradov na úrovni okresu, krajského úradu Nitrianskeho kraja a úradov štátnej správy na úrovni kraja v centre mesta Nitra je vo vzdialenosti cca 1 km. V blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádza význačná prírodná lokalita - žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí. Kvalita životného prostredia je zaťažená bežným hlukom a prašnosťou od dopravy. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu nie je žiadna. Nehuteľnosť je podľa názoru znalca v súčasnom charaktere využiteľná na prenájom len čiastočne. Ako znalec hodnotím ohodnocovanú nehnuteľnosť ako priemernú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je podľa informácií z listu vlastníctva č. 1048, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra zaťažený právami tretích osôb vecnej povahy, t.j. záložnými právami ku ohodnocovanej nehnuteľnosti. Podstatné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti nie sú znalcovi 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. 1048, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a tiež pozemok ku nemu príslušný je prístupný z verejnej komunikácie, Wilsonovho nábrežia v meste Nitra. Na ohodnocované nehnuteľnosti sa viažu tieto práva a ťarchy v prospech tretích osôb -

- Záložné právo v prospech Sberbank Slovensko, a.s., Bratislava, IČO: 17 321 123, podľa V 774/2014 zo dňa 7.3.2014 na nehn.: CKN p.č. 1803, 1804/1, 1804/2, 1804/3, 1805 spolu so stavbou s.č. 151 - 787/2014

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

- Začatie výkonu záložného práva veriteľa Prima banka Slovensko, a.s. Žilina IČO: 31 575 951 (predtým Sberbank Slovensko, a.s., Bratislava, IČO: 17 321 123) zavkladované pod V 774/14 spôsobom predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe, nehnut. registra 'C' parc.č. 1803, 1804/1, 1804/2, 1804/3, 1805 spolu so stavbou s.č. 151, podľa P 780/17 - 4170/17

zapísané na liste vlastníctva č. 1048, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra

Podľa znalcov 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 :

- porovnávací metóda
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- 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 (obstavaný 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 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, vydané 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 krajských mestách stanovený v rozpätí 0,400 – 0,600. 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 pomerne vhodnému technickému stavu, štandardnému spôsobu vyhotovenia viacerých konštrukcií, skutočnosti, že z dôvodu nesúčinnosti vlastníka nehnuteľnosti nebolo možné vykonať obhliadku rodinného domu aj zvnútra, súčasnej finančnej a hypotekárnej situácii na slovenskom trhu a tiež s prihliadnutím k aktuálnym cenám podobných nehnuteľností v tejto časti Nitrianskeho kraja stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie na 1,300.

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

1,300

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 3,900	II. trieda = 2,600	III. trieda = 1,300	IV. trieda = 0,715	V. trieda = 0,130
III. trieda + 200 % = (1,300+2,600)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (1,300-1,170)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	1,300	13	16,9000
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	3,900	30	117,0000
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	2,600	8	20,8000
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	2,600	7	18,2000
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	1,300	6	7,8000
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				

6	Typ nehnuteľnosti	II.	2,600	10	26,0000
	priaznivý typ - dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	2,600	9	23,4000
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10%				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	2,600	6	15,6000
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	2,600	5	13,0000
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	3,900	6	23,4000
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	2,600	7	18,2000
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	3,900	7	27,3000
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	I.	3,900	10	39,0000
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,130	8	1,0400
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	2,600	9	23,4000
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	1,300	8	10,4000
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,130	7	0,9100
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,715	4	2,8600
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	III.	1,300	20	26,0000
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	431,21

Koeficient polohovej diferenciacie: $431,21 / 180 = 2,396$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:
 $48\,334,89 \text{ EUR} * 2,396 = 115\,810,40 \text{ EUR}$

3.3 Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie

3.3.1 Pozemok, parcela č. 1803, 1804/1, 1804/2, 1804/3, 1805, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza na Wilsonovom nábreží v meste Nitra, v okrese Nitra, na území Nitrianskeho kraja. Na liste vlastníctva č. 1048, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra je tento pozemok vedený ako zastavané plochy a nádvoria a záhrady v zastavanom území obce. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a pozemok ku nemu prifahlý je priamo prístupný z verejnej komunikácie, Wilsonovho nábrežia v meste Nitra.

Pozemok je situovaný v centrálnej obytnej časti - obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, v lokalite sa nachádzajú prevažne nadštandardné rodinné domy. Pozemok je v centrálnej časti mesta, cesta do centra okresného mesta Nitra trvá cca do 2 minút jazdy autom, resp. prostriedkami verejnej hromadnej dopravy - pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov. 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 521,00 m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1803	zastavaná plocha a nádvorie	32	32,00	1/1	32,00 m ²
1804/1	záhrada	226	226,00	1/1	226,00 m ²
1804/2	záhrada	76	76,00	1/1	76,00 m ²
1804/3	záhrada	11	11,00	1/1	11,00 m ²
1805	zastavaná plocha a nádvorie	176	176,00	1/1	176,00 m ²
Spolu výmera					521,00 m²

Obec:
Východisková hodnota:

Nitra
26,56 EUR

Koeficient všeobecnej situácie:	1,50
<i>5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov</i>	
Koeficient intenzity využitia:	1,05
<i>4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy</i>	
Koeficient dopravných vzťahov:	1,05
<i>5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov</i>	
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:	1,20
<i>3. obytná poloha</i>	
Koeficient druhu pozemku:	1,50
<i>zastavaná plocha, nádvorie a záhrady pri stavbách</i>	
<i>d) veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v písmene c)</i>	
Koeficient zvyšujúcich a reduktujúcich faktorov:	1,00
Koeficient polohovej diferenciácie:	$1,50 \cdot 1,05 \cdot 1,05 \cdot 1,20 \cdot 1,50 \cdot 1,00 = 2,9768$
Jednotková hodnota pozemku:	$2,9768 \cdot 26,56 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{79,06 \text{ EUR/m}^2}$
Všeobecná hodnota pozemku:	$521,00 \text{ m}^2 \cdot 79,06 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{41\,190,26 \text{ EUR}}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
Pozemok, parcela č. 1803, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra	2 529,92
Pozemok, parcela č. 1804/1, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra	17 867,56
Pozemok, parcela č. 1804/2, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra	6 008,56
Pozemok, parcela č. 1804/3, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra	869,66
Pozemok, parcela č. 1805, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra	13 914,56
Spolu	41 190,26

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť :	Rodinný dom na Wilsonovom nábreží č. 60 v meste Nitra, označený súpisným číslom 151, postavený na parcele č. 1805, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, vrátane jeho príslušenstva, garáže, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 1803, 1804/1, 1804/2, 1804/3, 1805, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, zapísaných na liste vlastníctva č. 1048, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra
Vlastník :	DOBŘECKÁ Zuzana r. Števaneková Wilsonovo nábr. 151/60 Nitra Spoluvlastnícky podiel 1/1 <u>zapísaný na liste vlastníctva č. 1048, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra</u>

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

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

a) Vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota stavieb:	115 810,40 EUR
Všeobecná hodnota pozemkov:	41 190,26 EUR

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

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

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

Znalecký posudok má 21 strán textu formátu A4 a 5 strán formátu A4 zviazaných príloh. Je vypracovaný v 5 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
Rodinný dom, Wisonovo nábrežie č. 60, súpisné č. 151, parcela č. 1805, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra	98 572,90
Garáž, bez súpisného č., parcela č. 1803, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra	11 804,42
Ploty	
Plot uličný	1 235,19
Plot deliaci - južný	687,46
Spolu Ploty	1 922,65
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	447,88
Vodomerná šachta	594,71
Kanalizačná prípojka	330,70
Plynová prípojka	326,89
NN prípojka - elektro	172,49
Spevnená plocha - chodník okolo RD	599,77
Spevnená plocha - pred garážou	553,76
Spevnená plocha - za garážou	484,23
Spolu Vonkajšie úpravy	3 510,43
POZEMKY	
Pozemok, parcela č. 1803, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra	2 529,92
Pozemok, parcela č. 1804/1, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra	17 867,56
Pozemok, parcela č. 1804/2, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra	6 008,56
Pozemok, parcela č. 1804/3, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra	869,66
Pozemok, parcela č. 1805, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra	13 914,56
Spolu Pozemky	41 190,26
Spolu VŠH	157 000,66 Eur
Zaokrúhlene Eur	157 000,00 Eur

Slovom:

Jednostopäťdesiatsedemtisíc 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 nehnuteľností s podobným právnym stavom.

V Bratislave dňa 27.02.2018

Mgr. Ing. Martin Kralovič
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1.) Písomná objednávka zo dňa 10.01.2018
- 2.) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1048, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, zo dňa 27.02.2018, vedený Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ
- 3.) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 1803, 1804/1, 1804/2, 1804/3, 1805, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, zo dňa 07.02.2018, vedená Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor
- 4.) Širšie vzťahy – mapa bezprostredného okolia nehnuteľnosti
- 5.) Fotodokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 12/2018 znaleckého denníka číslo 9.

V Bratislave dňa 27.02.2018

Mgr. Ing. Martin Kralovič
znalec