

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

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

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

Zadávatel':

Aukčný Dom, s.r.o.

Pribinova 84

920 01 Hlohovec

IČO : 36 253 073

Číslo spisu

(dátum objednávky):

DDr. 161/2016

07.09.2016

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 126/2016

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu v obci Vinodol, označeného súpisným číslom 163, postaveného na parcele č. 79, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra, vrátane jeho príslušenstva, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 79, 80/1, 80/2, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra, zapísaných na liste vlastníctva č. 1384, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

Počet listov (z toho príloh) :

24 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení :

4

Dátum vyhotovenia :

31.10.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu v obci Vinodol, označeného súpisným číslom 163, postaveného na parcele č. 79, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra, vrátane jeho príslušenstva, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 79, 80/1, 80/2, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra, zapísaných na liste vlastníctva č. 1384, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

2. Rozhodujúce dátumy :

Dátum vyžiadania posudku, dátum objednávky :	07.09.2016
Dátum miestneho šetrenia :	29.09.2016
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu:	29.09.2016
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	30.10.2016

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 07.09.2016

4.2 Získané znalcom :

- a) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1384, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra, zo dňa 30.10.2016, vedený Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ – originál
- b) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 79, 80/1, 80/2, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra, zo dňa 03.10.2016, vedená Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor – kópia
- c) Inzerca z internetu - ponuka podobných nehnuteľností v mieste (rodinné domy v obci Vindol) – zdroj www.reality.sk, zo dňa 28.10.2016 - originál
- d) Výsledky miestnej obhliadky
- e) Fotodokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností
- f) Index vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok k 2. štvrťroku 2016 spracovaný na základe údajov ŠÚ SR

5. Použitý právny predpis:

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

6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

7. Osobitné požiadavky objednávateľa:

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

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

8. Základné pojmy:

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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

Výpočet východiskovej hodnoty rodinného domu je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2016. 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. 1384, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra, zo dňa 30.10.2016,** 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	Právny vzťah
79	517 m ²	zast. plochy a nádvoria	15	1	4
80/1	495 m ²	záhrady	4	2	
80/2	223 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
- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Právny vzťah

- 4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
163	79	10	Rodinný dom		1

Legenda :

Druh stavby

- 10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

- | | |
|---|---|
| 1 | Oláh Ján r. Oláh a Darina Oláhová r. Kurucová, Textilná 3058/26, Levice, PSČ 934 05, SR |
| | Dátum narodenia : 10.07.1960 |
| | Dátum narodenia : 26.05.1958 |
| | Spoluvlastnícky podiel |

1/1

Titul nadobudnutia
Kúpna zmluva V 107/12 - 12/12

Poznámka

Začatie výkonu záložného práva veriteľa SUN TRADE, s.r.o. Zlatovská 27, Trenčín (IČO: 46 187 707), zavkladované pod V 3549/12 formou dobrovoľnej dražby - nehnut. Registra 'C' parc.č.79, 80/1, 80/2 a stavba: rodinný dom s.č.163 na parc.č.79, podľa P 611/16 - 59/16

C. Ľarchy:

Por.č.: 1

Záložné právo v prospech SUN TRADE, s.r.o. Zlatovská 27, Trenčín (IČO: 46 187 707) podľa V 3549/12 zo dňa 6.7.2012 na nehnut. registra 'C' parc.č.79, 80/1, 80/2 a stavba: rodinný dom s.č.163 na p.č.79 - 55/2012, Zmluva o postúpení pohľadávky Z 8494/15 - 5/16, Zmluva o postúpení pohľadávky Z 4261/16 - 58/16

Por.č.: 1

Exekučný príkaz EX 515/15 na zriadenie exekučného záložného práva na C KN parc.č. 79, 80/1, 80/2 a rodinný dom s.č. 163 na parc.č. 79 (EÚ Bratislava, JUDr. Eva Falisová) v prospech oprávneného DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava (IČO: 35942436) podľa Z 1963/16 -26/16

Por.č.: 1

Exekučný príkaz EX 2078/16 na zriadenie exekučného záložného práva na C KN parc.č. 79, 80/1, 80/2 a rodinný dom s.č. 163 na parc.č. 79 (EÚ Banská Bystrica, Mgr.Jozef Deák) v prospech oprávneného DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava (IČO: 35942436) podľa Z 8912/16 - 155/2016

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 29.09.2016. Vlastník sa v stanovenom termíne dostavil no odoprel znalcovi vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti, čím nebolo možné vykonať obhliadku interiéru nehnuteľnosti. Obhliadka exteriéru bola vykonaná bez účasti vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti. Projektová dokumentácia vlastníkom nehnuteľnosti predložená nebola. Pri miestnej obhliadke nebol zameraný skutočný stav nehnuteľnosti. Pre výpočet v tomto posudku boli použité údaje z katastrálneho operátu. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 29.09.2016 (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. 1384, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, 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 29.09.2016.

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

- **Stavby :**
- Rodinný dom, súpisné č. 163, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra

- **Pozemky :**
- parcela č. 79, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra
- parcela č. 80/1, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra
- parcela č. 80/2, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra

zapísané na liste vlastníctva č. 1384, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra

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

Nenachádzajú sa.

2. VÝPOČET VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom, súpisné č. 163, parcela č. 79, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra

Ohodnocovaný rodinný dom je murovaný, nepodpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím a s pôdorysom približne v tvare obdĺžnika. Rodinný dom je súčasťou zástavby pôvodných rodinných domov v obci Vinodol, označený súpisným číslom 163, postavený

na pozemku, parcela č. 79, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra. Telefonický kontakt na vlastníka nehnuteľnosti bol v čase obhliadky nezistený – vlastník sa v stanovenom termíne na obhliadku nedostavil.

Dispozičné riešenie

Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie a základný pôdorys približne v tvare obdĺžnika. Zo západnej strany objektu je orientovaný hlavný vstup do rodinného domu. Vzhľadom na skutočnosť, že sa vlastník nehnuteľnosti v stanovenom termíne dostavil no odoprel znalcovi vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti, čím nebolo možné vykonať obhliadku interiéru nehnuteľnosti - podrobný popis riešenia dispozície neuvádzam. Hodnoty týkajúce sa výpočtu zastavanej plochy jednotlivých podlaží som čerpal z katastrálneho operátu a vlastnej odbornej úvahy.

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. 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. Stropy nad 1. nadzemným podlažím sú zhotovené s rovným pohľadom ako drevené, trámové. Strecha objektu je šikmá, valbová. Krytina strechy je zhotovená z dvojdrážkových pálených 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 Brizolitu. Vstupné dvere objektu sú zhotovené ako drevené. Interiérové dvere sú v celom objekte zhotovené ako hladké plné alebo zasklené na báze DT v plechových zárubniach. Okná sú v celom objekte zhotovené ako plastové s izolačným dvojsklom. Vykurovanie objektu je lokálne – plynové akumulčné kachle. Ako zdroj TUV slúži elektrický zásobníkový ohrievač. V rodinnom dome sa nachádza rozvod pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, rozvod kameninového potrubia kanalizácie, plynovod a svetelná a motorická elektroinštalácia.

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

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

Ide o 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 daný do užívania v roku 1965. 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 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:	2016 - 1965 = 51 r.
Životnosť stavby:	100 r.
Predpokladaný rok zániku stavby:	2065
Opotrebenie:	51 r. * 100 % / 100 r. = 51,00 %

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:	2,313
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,950

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
2.1.a	betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
3.1.b	nepodpivn. - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové Murivo	380
4	Murivo	
4.1.c	murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 40 cm do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (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 škridľové ostatné ťažké (vlnené,TRF,TRH,TRP) obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
12.2.b	z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
13.3	z hliníkového plechu	25
14.	Fasádne omietky	
14.1.a	škrabaný brizolit nad 2/3	260
17	Dvere	
17.3	hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
18.6	plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
22.4	podlahoviny textilné vpichované (Jekor...)	105
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.2	keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.1	svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
30.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
31.1	rozvod zemného plynu	35
	Spolu	6875

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.b	lokálne - akumulčné kachle (2 ks)	130
45	Elektrický rozvádzač	
45.1	s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	485

Zastavaná plocha vrátane prístavieb:

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 120 / 154 =

154,00 m²
0,779

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

(6875 + 485 * 0,779)/30,1260 =

240,75 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1965

Zastavaná plocha: 5,50*28,00 =

154,00 m²

Východisková hodnota:	240,75 EUR/m ² *154,00 m ² *2,313*0,950	81 467,85 EUR
Technický stav:	100 % - 51,00 %	49,00 %
Technická hodnota:	49,00 % z 81 467,85 EUR	39 919,25 EUR

2.2 PLOTY

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

2.2.1 Plot uličný - predzáhradka

Začiatok užívania: 1965
Vek: 2016-1965 = 51 r.
Životnosť: 60 r.
Opotrebenie: $51 * 100 / 60 = 85 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,313
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950

Dĺžka plotu: $2.00+6.00+2.00 = 10,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $10.00*1.50 = 15,00 \text{ m}^2$

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	10,00m	700	23,24 EUR/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	10,00m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			53,98 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva	15,00m ²	435	14,44 EUR/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 EUR/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 EUR/ks
	b) kovové s drôtenou výplňou	1 ks	3890	129,12 EUR/ks

Východisková hodnota:	$(10,00\text{m}*53,98 \text{ EUR/m} + 15,00\text{m}^2*14,44 \text{ EUR/m}^2 + 1\text{ks}*246,80 \text{ EUR/ks} + 1\text{ks}*134,44 \text{ EUR/ks} + 1\text{ks}*129,12 \text{ EUR/ks})*2,313*0,950$	2 783,52 EUR
Technický stav:	100 % - 85,00 %	15,00 %
Technická hodnota:	15,00 % z 2 783,52 EUR	417,53 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: 1965
Vek: 2016 - 1965 = 51 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $51 * 100 / 60 = 85,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,313
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: 5,00 bm

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

Východisková hodnota:	$5 \text{ bm}*59,09 \text{ EUR/bm}*2,313*0,950$	649,21 EUR
Technický stav:	100 % - 85,00 %	15,00 %
Technická hodnota:	15,00 % z 649,21 EUR	97,38 EUR

2.3.2 Kanalizačná prípojka

Začiatok užívania: 1965
Vek: 2016 - 1965 = 51 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $51 * 100 / 60 = 85,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,313

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: 8.00 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:	8 bm*30,54 EUR/bm*2,313*0,950	536,86 EUR
Technický stav:	100 % - 85,00 %	15,00 %
Technická hodnota:	15,00 % z 536,86 EUR	80,53 EUR

2.3.3 Žumpa

Začiatok užívania: 1965
 Vek: 2016 - 1965 = 51 r.
 Základná životnosť: 60 r.
 Opatrenie vonkajšej úpravy: 51 * 100 / 60 = 85,00 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,313
 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*2,313*0,950	1 185,25 EUR
Technický stav:	100 % - 85,00 %	15,00 %
Technická hodnota:	15,00 % z 1 185,25 EUR	177,79 EUR

2.3.4 Plynová prípojka

Začiatok užívania: 1965
 Vek: 2016 - 1965 = 51 r.
 Základná životnosť: 60 r.
 Opatrenie vonkajšej úpravy: 51 * 100 / 60 = 85,00 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,313
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: 3.00 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:	3 bm*14,11 EUR/bm*2,313*0,950	93,01 EUR
Technický stav:	100 % - 85,00 %	15,00 %
Technická hodnota:	15,00 % z 93,01 EUR	13,95 EUR

2.3.5 NN prípojka - elektro

Začiatok užívania: 1965
 Vek: 2016 - 1965 = 51 r.
 Základná životnosť: 60 r.
 Opatrenie vonkajšej úpravy: 51 * 100 / 60 = 85,00 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,313
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: 3.00 bm

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.j) kábelová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
 Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 445/30,1260 = 14,77 EUR/bm
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 EUR/bm

Východisková hodnota:	3 bm*(14,77 EUR/bm+0*8,86 EUR/bm)*2,313*0,950	97,36 EUR
Technický stav:	100 % - 85,00 %	15,00 %
Technická hodnota:	15,00 % z 97,36 EUR	14,60 EUR

2.3.6 Spevnená plocha - chodník do RD

Začiatok užívania: 1965
Vek: 2016 - 1965 = 51 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $51 * 100 / 60 = 85,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,313
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
Počet merných jednotiek: 28.00*1.00 m² ZP

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

Východisková hodnota:	28 m ² ZP*8,63 EUR/m ² ZP*2,313*0,950	530,97 EUR
Technický stav:	100 % - 85,00 %	15,00 %
Technická hodnota:	15,00 % z 530,97 EUR	79,65 EUR

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
Rodinný dom, súpisné č. 163, parcela č. 79, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra	81 467,85 EUR	39 919,25 EUR
Plot uličný - predzáhradka	2 783,52 EUR	417,53 EUR
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	649,21 EUR	97,38 EUR
Kanalizačná prípojka	536,86 EUR	80,53 EUR
Žumpa	1 185,25 EUR	177,79 EUR
Plynová prípojka	93,01 EUR	13,95 EUR
NN prípojka - elektro	97,36 EUR	14,60 EUR
Spevnená plocha - chodník do RD	530,97 EUR	79,65 EUR
Celkom Vonkajšie úpravy	3 092,66 EUR	463,90 EUR
Spolu:	87 344,03 EUR	40 800,68 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 Metóda polohovej diferenciácie

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v obci Vinodol, v okrese Nitra, na území Nitrianskeho kraja. Ohodnocovaný rodinný dom je zapísaný na liste vlastníctva č. 1384, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra ako Rodinný dom. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a tiež pozemok ku nemu príslušný je zapísaný na liste vlastníctva č. 1384, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra a tento pozemok je vedený ako zastavané plochy a nádvoria a záhrady v zastavanom území obce a mimo zastavaného územia obce. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a pozemok ku nemu príslušný je priamo prístupný z verejnej komunikácie v obci Vinodol. Vinodol je bežnou obcou v okrese Nitra, na území Nitrianskeho kraja. Vinodol je obcou s približne 2.000 trvale žijúcimi obyvateľmi, od centra okresného a krajského mesta Nitra je vzdialený cca 18 km.

Trh z nehnuteľnosťami podobného charakteru je v tejto obci úrovni dopytu, ktorý je nižší ako existujúca ponuka. Ide o starší, pomerne opotrebený a dostatočne udržiavaný objekt - nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Vinodol je bežnou obcou v okrese Nitra, na území Nitrianskeho kraja - lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je typická funkciou bežného vidieckeho bývania v rodinných domoch - časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce. Prevládajúcu zástavbu v okolí tvoria pôvodné rodinné domy. Ide o rodinný dom v pôvodnej uličnej zástavbe - priemerný typ - dom v radovej zástavbe. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. V okolí je nedostatok pracovných príležitostí - obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť v tomto okrese je do 15%. Hustota obyvateľstva v tejto lokalite je vzhľadom na uvedený typ okolitej zástavby priemerná, konfliktné skupiny pri ohliadke zistené neboli. Orientácia obytných miestností nehnuteľností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Terén, v ktorom sa ohodnocovaná nehnuteľnosť nachádza je rovinný - so sklonom do 5%. V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádzajú prípojky, resp. vedenia týchto inžinierskych sietí - verejný vodovod, kanalizácia do vlastnej žumpy, plynovod a NN elektrický rozvod. Doprava v okolí nehnuteľnosti je zabezpečená formou verejnej autobusovej dopravy. V obci sa nachádza obecný úrad, základná škola, zdravotné stredisko a základná obchodná sieť a základné služby. Dostupnosť úradov na úrovni okresu, krajského úradu Nitrianskeho kraja a úradov štátnej správy na úrovni kraja v krajskom meste Nitra je vo vzdialenosti cca 18 km. V blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádza

význačná prírodná lokalita - les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m. Kvalita životného prostredia je zaťažená bežným hlukom a prašnosťou od dopravy. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu nie je žiadna. Nehnuteľnosť je podľa názoru znalca v súčasnom charaktere nevyužitelná na prenájom vôbec - nehnuteľnosti bez výnosu. Ako znalec hodnotím ohodnocovanú nehnuteľnosť ako problematickú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitelnosť 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. 1384, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, 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 príľahlý je vlastnícky usporiadaný, patrí vlastníčkovi ohodnocovanej nehnuteľnosti a je zapísaný na liste vlastníctva č. 1384, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a tiež pozemok ku nemu príľahlý je prístupný z verejnej komunikácie v obci Vinodol. Na ohodnocované nehnuteľnosti sa viažu tieto práva a ťarchy v prospech tretích osôb –

- Záložné právo v prospech SUN TRADE, s.r.o. Zlatovská 27, Trenčín (IČO: 46 187 707) podľa V 3549/12 zo dňa 6.7.2012 na nehnut. registra 'C' parc.č.79, 80/1, 80/2 a stavba: rodinný dom s.č.163 na p.č.79 - 55/2012, Zmluva o postúpení pohľadávky Z 8494/15 - 5/16, Zmluva o postúpení pohľadávky Z 4261/16 - 58/16
- Exekučný príkaz EX 515/15 na zriadenie exekučného záložného práva na C KN parc.č. 79, 80/1, 80/2 a rodinný dom s.č. 163 na parc.č. 79 (EÚ Bratislava, JUDr. Eva Falisová) v prospech oprávneného DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava (IČO: 35942436) podľa Z 1963/16 - 26/16
- Exekučný príkaz EX 2078/16 na zriadenie exekučného záložného práva na C KN parc.č. 79, 80/1, 80/2 a rodinný dom s.č. 163 na parc.č. 79 (EÚ Banská Bystrica, Mgr.Jozef Deák) v prospech oprávneného DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava (IČO: 35942436) podľa Z 8912/16 - 155/2016

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

- Začatie výkonu záložného práva veriteľa SUN TRADE, s.r.o. Zlatovská 27, Trenčín (IČO: 46 187 707), zavkladané pod V 3549/12 formou dobrovoľnej dražby - nehnut. Registra 'C' parc.č.79, 80/1, 80/2 a stavba: rodinný dom s.č.163 na parc.č.79, podľa P 611/16 - 59/16

zapísané na liste vlastníctva č. 1384, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, 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 :

a) porovnávací metóda

b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

c) metóda polohovej diferenciácie

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

a) Porovnávací metóda :

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

Hlavné faktory porovnávania :

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

b) Kombinovaná metóda :

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

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa vzťahu :

$$VŠH = OZ / k \quad [Eur],$$

OZ odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnosov zohľadnením kapitalizovaného odpisu [Sk/rok]

k úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v 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 :

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

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

TH technická hodnota stavby [Sk],

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

3.2 Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, 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 obciach stanovený v rozpätí 0,200 – 0,300. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie (predajnosti) vychádza z pomeru všeobecnej hodnoty stavieb na trhu, v sídle kde sa nehnuteľnosť nachádza k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.

Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam, lokalite, veľkosti sídelného útvaru, polohe nehnuteľnosti, charakteru objektu, veľkosti jeho celkovej zastavanej plochy, jeho pomerne dobrému 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 0,300.

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,300

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,1450
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,300	30	9,0000
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	0,600	8	4,8000
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,3000
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,8000
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,300	10	3,0000
	priemerný - dom v radovej zástavbe				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,300	9	2,7000
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15%				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,6000
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,5000
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,4000
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,1000
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,1550
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,165	10	1,6500
	obecný úrad, pošta, základná škola obchody s potravinami a priemyselným tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,165	8	1,3200
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,4000
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				

16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,4000
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,2100
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,1200
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,3000
	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	57,90

Koeficient polohovej diferenciacie: $57,9 / 180 = 0,322$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:
 $40\,800,68 \text{ EUR} * 0,322 = 13\,137,82 \text{ EUR}$

3.3 Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie

3.3.1 Pozemok, parcela č. 79, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v obci Vinodol, v okrese Nitra, na území Nitrianskeho kraja. Na liste vlastníctva č. 1384, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra je tento pozemok vedený ako zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území obce. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a pozemok ku nemu príslušný je priamo prístupný z verejnej komunikácie v obci Vinodol.

Pozemok je situovaný v obytnej časti obce do 5 000 obyvateľov, v lokalite sa nachádzajú prevažne pôvodné štandardné rodinné domy. Pozemok je v okrajovej časti obce, cesta do centra okresného mesta Nitra trvá cca do 15 minút jazdy autom, resp. prostriedkami verejnej hromadnej dopravy - pozemky na predmestiach miest. Funkcia lokality, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je obytná. Terén, v ktorom sa pozemok nachádza je rovinatý, so sklonom do 5%. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sa nachádzajú prípojky, resp. vedenia týchto inžinierskych sietí – verejný vodovod, kanalizácia do vlastnej žumpy, plynovod a NN elektrický rozvod. Celková plocha pozemku je 517,00 m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
79	zastavaná plocha a nádvorie	517	517,00	1/1	517,00 m ²

Obec: Vinodol
Východisková hodnota: 1,66 EUR

Koeficient všeobecnej situácie: 0,90
 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov

Koeficient intenzity využitia: 1,00
 3. rodinné domy so štandardným vybavením

Koeficient dopravných vzťahov: 0,90
 3. pozemky na predmestiach miest, cesta vlastným autom do centra do 15 minút

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20
 3. obytná poloha

Koeficient druhu pozemku: 1,30
 zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách
 c) dobrá vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)

Koeficient zvyšujúcich a reduktujúcich faktorov: 2,00
 - iné faktory

Koeficient polohovej diferenciacie: $0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 2,00 = 2,5272$
Jednotková hodnota pozemku: $2,5272 * 1,66 \text{ EUR/m}^2 = 4,20 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku: $517,00 \text{ m}^2 * 4,20 \text{ EUR/m}^2 = 2\,171,40 \text{ EUR}$

3.3.2 Pozemok, parcela č. 80/1, 80/2, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra

Pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia v tejto podkapitole tvorí plochy záhrady východne od rodinného domu. Na liste vlastníctva č. 1384, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra je tento pozemok vedený ako záhrady v zastavanom území obce a mimo zastavaného územia 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 zvyšujúcich a reduktujúcich 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 718,00 m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
80/1	záhrada	495	495,00	1/1	495,00 m ²
80/2	záhrada	223	223,00	1/1	223,00 m ²
Spolu výmera					718,00 m²

Obec: Vinodol
Východisková hodnota: 1,66 EUR

Koeficient všeobecnej situácie: 0,90
 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov

Koeficient intenzity využitia: 1,00
 3. rodinné domy so štandardným vybavením

Koeficient dopravných vzťahov: 0,90
 3. pozemky na predmestiach miest, cesta vlastným autom do centra do 15 minút

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20
 3. obytná poloha

Koeficient druhu pozemku: 0,80
 zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách
 a) bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)

Koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov: 0,80
 - stavba pod povrchom pozemku
 - vecné bremeno (napr. právo prechodu alebo prejazdu a pod.)

Koeficient polohovej diferenciácie: $0,90 \cdot 1,00 \cdot 0,90 \cdot 1,20 \cdot 0,80 \cdot 0,80 = 0,6221$

Jednotková hodnota pozemku: $0,6221 \cdot 1,66 \text{ EUR/m}^2 = 1,03 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $718,00 \text{ m}^2 \cdot 1,03 \text{ EUR/m}^2 = 739,54 \text{ EUR}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
Pozemok, parcela č. 80/1, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra	509,85
Pozemok, parcela č. 80/2, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra	229,69
Spolu	739,54

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť : Rodinný dom v obci Vinodol, označený súpisným číslom 163, postavený na parcele č. 79, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra, vrátane jeho príslušenstva, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 79, 80/1, 80/2, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra, zapísaných na liste vlastníctva č. 1384, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra

Vlastník : Oláh Ján r. Oláh a Darina Oláhová r. Kurucová
Textilná 3058/26
934 05 Levice

Spoluvlastnícky podiel 1/1

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota stavieb:

13 137,82 EUR

Všeobecná hodnota pozemkov:

2 910,94 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 18 strán textu formátu A4 a 6 strán formátu A4 zviazaných príloh. Je vypracovaný v 5 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
Rodinný dom, súpisné č. 163, parcela č. 79, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra	12 854,00
Plot uličný - predzáhradka	134,44
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	31,36
Kanalizačná prípojka	25,93
Žumpa	57,25
Plynová prípojka	4,49
NN prípojka - elektro	4,70
Spevnená plocha - chodník do RD	25,65
Spolu Vonkajšie úpravy	149,38
POZEMKY	
Pozemok, parcela č. 79, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra	2 171,40
Pozemok, parcela č. 80/1, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra	509,85
Pozemok, parcela č. 80/2, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra	229,69
Spolu pozemky	2 910,94
Spolu VŠH	16 048,76 Eur
Zaokrúhlene Eur	16 000,00 Eur

Slovom:
Šestnásťtisíc 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 31.10.2016

Mgr. Ing. Martin Kralovič
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1.) Písomná objednávka zo dňa 07.09.2016
- 2.) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1384, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra, zo dňa 30.10.2016, vedený Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ
- 3.) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 79, 80/1, 80/2, k.ú. Horný Vinodol, obec Vinodol, okres Nitra, zo dňa 03.10.2016, vedená Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor
- 4.) Inzercia z internetu - ponuka podobných nehnuteľností v mieste (rodinné domy v obci Vindol) – zdroj www.reality.sk, zo dňa 28.10.2016
- 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 126/2016 znaleckého denníka číslo 7.

V Bratislave dňa 31.10.2016

Mgr. Ing. Martin Kralovič
znalec