

Znalec : Ing. Štefan Motúz
 Nové Zámky, Tatranská ul.č. 140/a
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby,
 odhad hodnoty nehnuteľností
 evidenčné číslo znalca 915891
 tel. 035/6418 522, mobil 0903 846 792

Zadávateľ : U9, a.s., Bratislava, Zelinárska č. 6

Číslo spisu/objednávky : pôvodná písomná objednávka zo dňa 10.10.2024
 evidovaná znalcom pod č. 103/2024 + doplnenie
 ZP č. 103/2024 evidované pod č. 113/2024

DOPLNENIE č. 1 ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo : 103/2024

číslo úkonu : 113/2024

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nachádzajúcej sa
v Radvani nad Dunajom, rodinný dom s.č. 313 s príslušenstvom a pozemkom,
zapísanej na LV č. 1706 pre účel dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : doplnenie obsahuje 8 strán včítane obálky,
z toho 0 strán príloh

Počet vyhotovení : 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia a predmet znaleckého skúmania : stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Radvani nad Dunajom, rodinný dom s.č. 313 s príslušenstvom a pozemkom, zapísanej na LV č. 1706

1.1. Doplnenie posudku z dôvodu opravy položky "Názor znalca" pri stanovení koeficientu polohovej diferenciacie

Ostatné ako v znaleckom posudku č. 103/2024

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

Ako v znaleckom posudku č. 103/2024

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Ako v znaleckom posudku č. 103/23024

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha V_I	Výsledok $k_{PDI} * V_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	0,900	13	11,70
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,350	30	40,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,350	10	13,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	9	12,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,450	5	2,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,450	7	3,15
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,248	10	2,48
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,900	8	7,20
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	9	4,05
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,900	20	18,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	159,06

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 159,06 / 180$	0,884
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 103\,574,69 \text{ Eur} * 0,884$	91 560,03 Eur

Ostatné ako v znaleckom posudku č. 103/2024

3.2 POZEMKY

Ako v znaleckom posudku č. 103/2024

III. ZÁVER**ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Nehnutelnosť : v Radvani nad Dunajom
 Názov : rodinný dom s príslušenstvom a pozemkom
 Adresa : Radvaň nad Dunajom č. 313
 Vlastník : Tibor Deminger
 Výpis z LV č. : 1706

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom v Radvani nad Dunajom, s.č. 313, parc.č. 450/106	803611 KS 1110	0,00	94,99	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	450/21	230,00
Pozemok	450/100	348,00
Pozemok	450/106	85,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa :

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 313 s príslušenstvom pozemkov parc. ČKN č. 450/21, 450/100, 450/106, k.ú. Radvaň nad Dunajom, obec Radvaň nad Dunajom, okres Komárno.

2. Odpovede na otázky :

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je uvedená v rekapitulácii posudku.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu a príslušenstva bola použitá **metóda polohovej diferenciácie**. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola použitá **metóda polohovej diferenciácie**. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom v Radvani nad Dunajom, s.č. 313, parc.č. 450/106	65 398,69
Drobné stavby	
Dielňa, parc.č. 450/21, 450/100	3 540,59
Altánok, parc.č. 450/100	6 329,76
Dreváreň, parc.č. 450/100	1 121,49
Ploty	
Oplotenie od ulice, parc.č. 450/21	2 360,90
Oplotenie od suseda, parc.č. 450/100	1 832,48
Oplotenie od suseda, parc.č. 450/21, 450/100	346,12
Oplotenie vo dvore, parc.č. 450/21	694,82
Studňa vŕtaná, parc.č. 450/106	706,93
Vonkajšie úpravy	
Domáca vodáreň, parc.č. 450/106	440,29
Čistička odpadových vôd, parc.č. 450/21	3 527,18
Prípojka kanalizácie, parc.č. 450/21	863,78
Žumpa, parc.č. 450/21	1 209,53
Prípojka elektriny, parc.č. 450/21	759,46
Spevnené betónové plochy, parc.č. 450/21, 450/100	530,44
Spevnené betónové plochy, parc.č. 450/21	1 161,50
Predložené schody, parc.č. 450/100	27,07
Vonkajšie schody, parc.č. 450/100	451,62
Dlaždené plochy, parc.č. 450/21, 450/100	167,24
Záhonový obrubník, parc.č. 450/100	90,15
Spolu stavby	91 560,03
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 450/21 (230 m ²)	4 836,90
Pozemok - parc. č. 450/100 (348 m ²)	7 318,44
Pozemok - parc. č. 450/106 (85 m ²)	1 787,55
Spolu pozemky (663,00 m²)	13 942,89
Všeobecná hodnota celkom	105 502,92
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	106 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošesttisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené. Viď tiež ťarchy uvedené v priloženom výpise z listu vlastníctva.

V N. Zámkoch, dňa 20.11.2024



Ing. Štefan Motúz

IV. PRÍLOHY


Ako v znaleckom posudku č. 103/2024

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915891.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 113/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes, positioned on the right side of the page.

