

**Znalec:** Ing. Alžbeta Chovanová, Hlavná 58/25 KOMÁRNO – Ďulov Dvor, znalkyňa  
v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností Tel.: 0905 860 204

**Zadávateľ:** FINLEGAL services s.r.o., Štefánikova 23, Bratislava

**Číslo spisu:** objednávka zo dňa 27.1.2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 58/2020**



**Vo veci:** stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – byt č. 20 v bytovom dome súp.  
č. 767 na parc.č. 845 k.ú. Rastice, obec Zlaté Klasy

**Počet strán /z toho príloh/:** 21 /7/

**Počet odovzdaných vyhotovení :** 3x

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1.1. Úloha znalca :** stanovenie všeobecnej hodnoty - nehnuteľnosť v k.ú. Rastice - byt č. 20 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, nachádzajúci sa v obytnom dome súpisné číslo 767 na parcele č. 845 v bezpodielovom spoluvlastníctve:

Sípos Karol r. Sípos a Klára Síposová r. Kukiová, Zlaté Klasy podiel 1/1

**1.2. Účel znaleckého posudku:** dobrovoľná dražba

**1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok :** 25.02.2020

**1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 25.02.2020

**1.5. Podklady pre vypracovanie posudku :**

**a.) dodané zadávateľom posudku:**

1. objednávka zo dňa 27.1.2020

2. potvrdenie o veku stavby

**b.) obstarané znalcom :**

3. výpis z listu vlastníctva č. 1003 k.ú. Rastice

4. kópia katastrálnej mapy

5. výsledky prehliadky nehnuteľnosti

6. fotodokumentácia

**1.6. Použité právne predpisy a literatúra :**

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Občiansky zákonník č. 40/1624 Zb. v znení neskorších predpisov

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001. 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.

Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV. štvrtrok 2019 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

**1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov**

Pri výpočte hodnoty sa pracovalo s veličinami:

podlahová plocha bytu - je plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžii a balkónov.

Použitie postupy: určenie východiskovej hodnoty - východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Určenie technickej hodnoty - technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške

opotrebovania.

Určenie všeobecnej hodnoty - všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

**1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** neboli vznesené

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metodiky

Ohodnotenie nehnuteľností je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a podobne) 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, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné. Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade neboli k dispozícii relevantné podklady, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou možné vykonať.

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľnosti podnikateľského charakteru, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty. Pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti aj pozemky priamo súvisiace s

nehnutelnosťou, ich hodnota sa stanoví výnosovou metódou. Všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti ako celku je potom súčet hodnoty stavby, resp. bytu /nebytového priestoru/ vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov.

Byt užíva vlastník, nie je prenajímaný. K prípadnému prenájmu zadávateľ nevedel predložiť podklady nutné pre výpočet (nájomná zmluva, faktúry za vodu, elektrinu, plyn, apod.). Potrebné vstupné hodnoty by boli odhadované, čím by aj výsledná hodnota bola iba orientačná. Z týchto dôvodov výnosová metóda nebola použitá.

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie spočíva v úprave technickej hodnoty domu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom sa postupuje podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciacie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 19 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciacie v 5 kvalitatívnych triedach, pričom stanovená hodnota súčtu váh je 180. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2019 (2,581).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

**Všeobecná hodnota bytov a nebytových priestorov** metódou polohovej diferenciacie sa určí

podľa časti D.3.2 a vypočíta sa podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} (\text{€})$$

kde

$TH_S$  - technická hodnota bytu, nebytového priestoru [€],  
 $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite - na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v bytovom dome - na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome,
- počet bytov vo vchode - v bloku,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí byt. domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

**Všeobecná hodnota pozemkov** v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou **metódou polohovej diferenciacie** sa vypočíta podľa časti E.3.1 v znení podľa Prílohy č. 3 Vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z. podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

V $\dot{S}$ H<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}$$

kde

VH<sub>KJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie (zohľadňuje všeobecnú situáciu, intenzitu využitia, dopravné vzťahy, polohu, druh pozemku, zvyšujúce a znižujúce faktory)

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- **výpis z LV č 1003 k.ú. Rastice**

##### A. Majetková podstata

Stavby

súpisné číslo 767 na parc. č.845 5 posch. obytny dom

##### B. Vlastníci

Vchod č. 2 2.p. byt č. 20

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

254/10000

39 Sípos Karol r. Sípos a Klára Síposová r. Kukiová, Zlaté Klasy  
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

##### C. Ťarchy

Záložné právo v zmysle § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Z-1368/08 - vzč. 82/08/08

39 Záložné právo na byt č. 20/II., vchod 2 v prospech Prvej stavebnej sporiteľne a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004, V-6525/16 č.z. 494/46

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.02.2020 za účasti znalca. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 25.02.2020. V rámci obhliadky nebol umožnený vstup do bytu, preto v súlade s § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách sa ohodnotenie vykoná z dostupných údajov.

#### d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Projektová dokumentácia stavieb bola poskytnutá. Pôdorys bytu je zdokumentovaný v prílohe znaleckého posudku z prístupných zdrojov podobných nehnuteľností.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:** popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutkovým stavom zisteným na mieste samom. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach je relatívne číslo, ktoré udáva pomer priestoru a nie podlahovú plochu bytu. V tomto konkrétnom prípade je vypočítaná podlahová plocha bytu 83,27 m<sup>2</sup>. Spoluvlastnícky podiel 254/10000 k celku zodpovedá pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome.

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- byt č. 20 v obytnom dome súp.č. 767 na parc. KN č.845

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** nie sú

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 20

Ohodnocuje sa trojizbový byt nachádzajúci sa na 2. poschodí obytného domu na Sídlišku v Zlatých Klasoch. Obytný dom je mimo centra obce, na bežnom sídlisku.

Obytný dom je založený na betónových základoch. Zvislá nosná konštrukcia budovy je priečny panelový nosný systém montovaný z celoplošných panelov. Nosné panely sú hr. 15 cm. Obvodový plášť z pórobetónových panelov hr. 30 cm. Fasádna omietka je na báze umelých látok. Stropy sú rovné, vytvorené zo železobetónových panelov. Strecha je plochá, krytina na streche živičné natavované pásy. Schodište je betónové s terazzovým povrchom. Budova má tri schodišťa a sedem podlaží. V schodištiach je osobný výťah.

Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú: výťah, TV-anténa resp. káblová TV, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, teplotnosné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, ležaté a zvislé zvody po bytové uzávery a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu,.

Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým sa rozumie: kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, špajza.

Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia, (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady) okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

Predpokladaný stav bytu je dobrý, so štandardným vybavením, po prevedení čiastočných rekonštrukčných prác pozostávajúcich z výmeny okien za plastové.

Predpokladaný stav: V kuchyni sa nachádza vstavaná kuchynská linka s plynovým šporákom, odsávačom pár a s nerezovým drezom. V kúpeľni je vaňa a umývadlo. V záchode je záchodová misa. Vnútorňá úprava povrchov je vápenná hladká omietka, s keramickým obkladom stien a kuchyni. Podlahy sú vo všetkých miestnostiach betónové s PVC. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, dvere hladké plné a zasklené. Bytové jadro je montované. Vykurovanie bytu je riešené teplovodnými radiátormi. Vykurovanie a dodávka teplej vody je diaľkové z centrálného zdroja.

Byt je napojený na inžinierske siete: elektrická sieť svetelná, verejný vodovod, verejná kanalizácia a plyn.

Obytný dom je užívaný od roku 1991. Nakoľko sa byt nachádza v panelovom obytnom dome, ktorý je v dobrom technickom stave, pravidelne udržiavaný,

jeho životnosť na základe jeho momentálneho technického stavu určujem na 100 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
predsieň: 3,5*2,4	8,40
kuchyňa: 0,8*1,8+3,5*2,99	11,91
izba: 3,5*4,65	16,28
izba: 3,5*6,0	21,00
izba: 3,5*5,85	20,48
kúpeľňa: 1,8*1,8	3,24
WC: 0,8*1,0	0,80
komora: 0,97*1,2	1,16
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>83,27</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

**Koeficient konštrukcie:**

$k_K = 1,037$  (montovaná z dielcov betónových plošných)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,581$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 0,95$$

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i$ * $ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,50
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,50
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00

17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,00
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,50
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,50
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,50
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 100,00 / 100 = 1$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,581 * 1,037 * 1,0000$$

\* 0,95

$$VH = 827,13 \text{ €/m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 20	1991	29	71	100	29,00	71,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$827,13 \text{ €/m}^2 * 83,27\text{m}^2$	68 875,12
Technická hodnota	71,00% z 68 875,12 €	48 901,34

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Dom sa nachádza v okrese Dunajská Streda, v katastrálnom území Rastice, v zastavanom území obce Zlaté Klasy, na bežnom sídlisku. Prístup k domu je po spevnenej miestnej komunikácii.

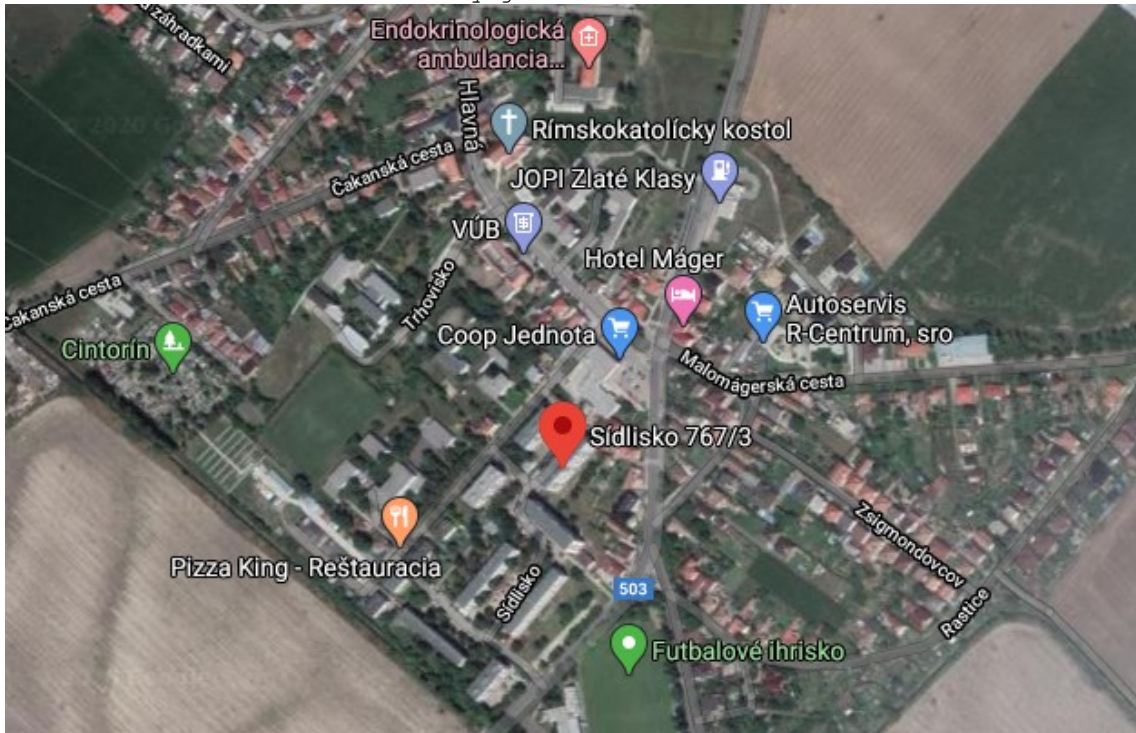
Obec Zlaté Klasy leží v Podunajskej nížine, v hornej časti Žitného Ostrova. Stred obce sa nachádza v nadmorskej výške 122 m n.m. Obec vznikla v roku



1960 zlúčením obcí Čenkovce, Maslice a Rastice. Okolie zastavanej časti tvorí intenzívne obrábaný pôdny fond. V katastri sa nachádza viacerých malých bývalých majerov a hospodárske dvory PD. Nová zástavba rodinných domov sa nachádza prevažne v SV a SZ okrajových častiach obce, inak sa jedná skôr o zmiešanú zástavbu, ktorá vzniká postupnou rekonštrukciou a dostavbou pôvodnej štruktúry obytnej zástavby.

Výškové zónovanie je typické pre vidiecke sídla - objekty bývania majú 1-2 podlažia. V obci sa nachádzajú aj panelákové bytové domy v časti Sídliisko podlažia. Poľnohospodárska výroba v obci sa nachádza na východnom okraji zastavaného územia časti Rastice.

Mesto je vzdialené od okresného mesta - Dunajská Streda cca 23 km a od mesta Senec 12 km. Od Bratislavy je obec vo vzdialenosti 33 km.



Nesvady sa nachádza na cestnom ťahu cesty II/503 a II/510. Trasa cesty 503 je zo Šamorína do Senca. Trasa cesty 510 je pripojená na začiatku i na konci na ťah cesty I/62. Miestne komunikácie sú prevažne s bezprašným povrchom asfaltovým povlakom, resp. betónovým. Spravidla medzi komunikáciou a oplotením rodinných domov sú zelené pásy a vo väčšej časti aj spevnene plochy formou chodníkov.

Z podnikateľských aktivít v obci sú zastúpené aj väčšie prevádzky s počtom zamestnancov nad 50, maloobchody, reštaurácia, hotel.

Sústava škôl v obci je tvorená dvomi materskými školami a dvomi základnými školami. V obci je umiestnené zdravotne stredisko. Strediskom kultúrnej infraštruktúry v obci je kultúrny dom.

V obci je možnosť napojenia na elektrickú sieť, na plyn, na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu.

#### **b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Dom je svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, ako aj účelom, pre ktorý bol postavený určený pre celoročné bývanie. Iné využitie domu a bytu nachádzajúceho sa v ňom v danej lokalite je možné vylúčiť.

#### **c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viazajúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou**

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností. Pozemok, na ktorom je bytový dom postavený je vo vlastníctve obce Zlaté Klasy.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

##### Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,68.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,68

##### Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,680 + 1,360)	2,040
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,360
III. trieda	Priemerný koeficient	0,680
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,374
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,680 - 0,612)	0,068

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,360	10	13,60
<b>2</b>	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,360	30	40,80
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,360	7	9,52
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,040	5	10,20
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,680	6	4,08
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,680	10	6,80
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,360	8	10,88
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				

	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,680	6	4,08
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,680	5	3,40
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,040	9	18,36
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,680	7	4,76
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,374	7	2,62
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,680	6	4,08
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,680	4	2,72
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,040	5	10,20
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobrý byt	II.	1,360	20	27,20
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>173,30</b>

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 173,3 / 145$	1,195
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 48\ 901,34 \text{ €} * 1,195$	<b>58 437,10 €</b>

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### Výpočet všeobecnej hodnoty závad

Obhliadkou nehnuteľností v k.ú. Rastice - byt č. 20 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, nachádzajúci sa v obytnom dome súpisné číslo 767 na parcele č. 845, vedených v liste vlastníctva číslo 1003 neboli zistené základy ktoré musí vydražiteľ prevziať so započítaním na najvyššie podanie. Na nehnuteľnosti viazne zákonné záložné právo, ktorý musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podania. Existencia iných závad nie je uvedená ani v dostupnej dokumentácii.

Hodnota závad nehnuteľností nehnuteľnosť v k.ú. Rastice - byt č. 20 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, nachádzajúci sa v obytnom dome súpisné číslo 767 na parcele č. 845, vedených v liste vlastníctva číslo 1003 sa rovná nule.

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 27.1.2020 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorou je byt č. 20 v bytovom dome súp.č. 767 nachádzajúce sa na parc. registra C KN, č. parc. 845, nachádzajúci sa v katastrálnom území Rastice k dátumu, ku ktorému sa posudok vyhotovuje a tým je 25.2.2020, t.j. dátum vykonania miestnej obhliadky.

Účelom podania znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty pre účely dobrovoľnej dražby.

### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

#### a. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 58 437,10 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

#### b. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Byt č. 20	58 437,10
<b>Spolu VŠH</b>	<b>58 437,10</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>58 400,00</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 58 400,00 €**

**Slovom: Päťdesiatosemtisícštyristo Eur**

V Komárne dňa 13.3.2020

Ing. Alžbeta Chovanová

## IV. PRÍLOHY

1. objednávka zo dňa 27.1.2020
2. výpis z listu vlastníctva č. 1003 k.ú. Rastice
3. kópia katastrálnej mapy
4. potvrdenie o veku stavby
5. pôdorys bytu
6. fotodokumentácia