

Meno, adresa znalca:  
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno  
tel: 0905 702 894

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 162/2015

**Zadávateľ:** Pro Auctio s.r.o., Hotná 2, 974 01 Banská Bystrica

**Číslo spisu (objednávky):** 162/2015 zo dňa 22.07.2015

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.2 na 1.poschodí, vchod č.74, v obytnom dome súp.č.74 na parc.č.584/14, podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu 6752/33560, priestoru č.2-2 so spoluvlastníckym podielom 1638/33560, katastrálne územie Jasová, obec Jasová, okres Nové Zámky ako podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

**Počet listov ( z toho príloh ):** 19 (8)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.2 na 1.poschodí, vchod č.74, v obytnom dome súp.č.74 na parc.č.584/14, podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu 6752/33560, priestoru č.2-2 so spoluvlastníckym podielom 1638/33560, katastrálne územie Jasová, obec Jasová, okres Nové Zámky.

**2. Účel posudku:** Podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

**3. Dátum vyžiadania posudku:** 22.07.2015.

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 12.08.2015.

**5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

**5.1 Dodané objednávateľom :**

Objednávka č.162/2015 zo dňa 22.07.2015.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1412, zo dňa 11.08.2015, katastrálne územie Jasová, obec Jasová, okres Nové Zámky.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 11.08.2015, katastrálne územie Jasová, obec Jasová, okres Nové Zámky.

**5.2 Obstarané znalcom :**

Zameranie skutkového stavu

Pôdorysný náčrt bytu č.2 vo vchode č.74, 1.poschodie

Fotodokumentácia

**6. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Neboli vznesené.

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

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

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

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

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

Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Občiansky zákonník č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III.štvrt'rok 2015 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

Príloha č.5 k vyhláške č.490/2004 Z.z. v znení vyhlášky č.50/2005 Z.z., vyhlášky č.534/2008 Z.z. s vyhlášky č.33/2009 Z.z.

Vyhláška 254/2010 Z.z..

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Identifikácia použitej metodiky:**

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. 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 (ISBN 80-7100-827-3). Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko nehnuteľnosť slúži výlučne na bývanie (vlastník), to znamená, že je bez výnosu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

1. List vlastníctva č.1412, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 11.08.2015, katastrálne územie Jasová, obec Jasová, okres Nové Zámky.

**A. Majetková podstata:**

**Stavby:**

Štvorbytovka súp.č.74 na parc.č.584/14.

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 74 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

**Byty a nebytové priestory:**

Vchod: 74, 1.poschodie, byt č.2

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V-3461/2015

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 6752/33560.

**B. Vlastníci:**

1. v podiele 1/1 Gyóreová Júlia r.Slažanská, 941 34, Jasová č.74, SR

Dátum narodenia: 26.08.1953

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa: Finance4you, a.s., Bratislava, Sekurisova 16 (IČO 43 906 915), formou predaja na dražbe, P 625/15.

Titul nadobudnutia

Zmluva o prev.vlast.družst.bytu zo dňa 26.4.2005, V 4670/ 05

Osvedčenie o dedičstve 16D 816/2011 Dnot. 177/2011-Z 325/12.

**Nebytový priestor:**

Vchod: 74, suterén, Priestor č.2-2

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V-3461/2015

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 1638/33560.

**B. Vlastníci:**

1. v podiele 1/1 Gyóreová Júlia r.Slažanská, 941 34, Jasová č.74, SR

Dátum narodenia: 26.08.1953

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa: Finance4you, a.s., Bratislava, Sekurisova 16 (IČO 43 906 915), formou predaja na dražbe, P 625/15.

Titul nadobudnutia

Zmluva o prev.vlast.družst.bytu zo dňa 26.4.2005, V 4670/ 05

Osvedčenie o dedičstve 16D 816/2011 Dnot. 177/2011-Z 325/12.

**C. Ľarchy:**

Zriaďuje sa vecné bremeno v zmysle § 23 zák.č.182/95 Z.z. k pozemkom parc.č.584/14 a parc.č.584/16 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s.č.74 na parc.č.584/14.

1 Finance4you, a.s., Bratislava, Sekurisova 16 (IČO 43 906 915), zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky podľa Záložnej zmluvy zo dňa 15.10.2014 pre nehnuteľnosti - byt č.2 na 1.poschodí bytového domu s.č.74 postavenom na parc.č.584/14 vo vchode 74 a garáž č.2 v suteréne bytového domu s.č.74 v celosti, v 5445/2014.

**D.Iné údaje:**

Pozemok parc.č.584/14 je majetkoprávne neusporiadaný.

**c) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.08.2015 za účasti vlastníčky. Zameranie bolo prevedené dňa 12.08.2015. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 12.08.2015.

**d) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:**

12.08.2015.

**e) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:**

Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, štvorbytovka súp.č.74 na parc.č.584/14 je zapísaná na LV č.1412 zo dňa 11.08.2015 a zakreslená v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou, byt č.2 je na 1.poschodí vo vchode č.74, nebytový priestor (garáž) č.2-2 je v suteréne (1.NP), vchod 74. Projektová dokumentácia bytu ani kolaudačné rozhodnutie neboli predložené. Stavba je užívaná podľa vyjadrenia vlastníčky v čase obhliadky od roku 1985.

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:**

**Stavby:**

byt č.2 na 1.poschodí, vchod č.74 v štvorbytovke súp.č.74 na parc.č.584/14, katastrálne územie Jasová, obec Jasová, okres Nové Zámky, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 6752/33560

**Nebytový priestor:**

Priestor č.2-2 (garáž), suterén, vchod č.74, v štvorbytovke súp.č.74 na parc.č.584/14, katastrálne územie Jasová, obec Jasová, okres Nové Zámky, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 1638/33560

g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:  
Neboli zistené

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.2, 1.poschodie, vchod č.74, Jasová

##### POPIS

Trojizbový byt s kuchyňou, kúpeľňou, WC, chodbou, predsieňou, loggiou, balkónom a sklodom na prízemí (suterén) sa nachádza na 1.poschodí (2.NP) bytového domu súpisného čísla 74 v Jasovej okrese Nové Zámky, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu 6752/833560. Obytný dom je murovaný, má prízemie v ktorom sú spoločné priestory a nebytové priestory (garáže) a 2.nadzemné obytné podlažia. Strecha je plochá s krytinou z asfaltovej lepenky. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, vonkajšia fasáda je brizolitová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, schody sú z PVC nástupnicami, podlahy lepené, elektroinštalácia je svetelná, výtah nie je osadený, okná vo vchode sú drevené zdvojené.

**Spoločné časti obytného domu sú:** základy, strecha, obvodové múry, vchody, schodišťa, chodby, priečelia, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami a príslušenstvom obytného domu sú:** kočíkáraň, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, bleskozvody, elektrický vrátnik vrátane rozvodov. Stavba je napojená na verejný vodovod, elektrickú rozvodnú sieť, plynovod, splašky sú zvedené do žumpy.

V obytnom dome prebieha primeraná údržba, je v dobrom technickom stave. Podľa zistenia bol obytný dom daný do užívania v roku 1985 základná životnosť 100 rokov.

Byt sa nachádza na 2.NP, vnútorná sekcia. Podlahy obytných priestorov sú lepené a kobercovina, v kuchyni a na chodbe je nová podlaha. V kúpeľni je keramická dlažba. Okná sú drevené zdvojené s vonkajšími plastovými žalúziami. Vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, stropy sú s rovným podhl'adom. Dvere sú prevažne drevené presklené. Keramický obklad je za kuchynskou linkou a plynovým šporákom s digestorom. Kuchynská linka je nová na báze dreva, drez je nerezový s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou. V kúpeľni je smaltovaná vaňa s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou, umývadlo je smaltované s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou, záchod je splachovací bez umývadla. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú článkové. TÚV je pripravované elektrickým bojlerom osadeným v kúpeľni. Elektrická inštalácia svetelná - ističe. V byte je prevádzaná pravidelná údržba, je v primeranom technickom stave.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátnymi unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými  
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

##### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba 3,55*3,33	11,82
Izba 3,55*3,33	11,82
Izba 3,55*5,05	17,93
Kuchyňa 2,95*2,21	6,52
Predsieň 3,55*1,30	4,62
Chodba 1,70*1,48	2,52
Špajza 1,88*0,86	1,62
Kúpeľňa 1,80*2,70	4,86
WC 0,74*1,20	0,89
Pivnica 1,55*3,17	4,91

Vypočítaná podlahová plocha

67,51

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$ **Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,281$ **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	5,05
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	19,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,08
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,03
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,05
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,02
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,33
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	0,90	1,80	1,82
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,05
13	Povrchy podláh	0,50	0,90	0,45	0,45
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,02
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,02
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,02
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
20	Výtťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,90	1,80	1,82
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,04
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,01
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,02
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,28
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,52
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,03
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	3,03
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,44
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,04
35	Ostatné	2,50	1,10	2,75	2,78
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>99,05</b>	<b>100,00</b>
<b>Koeficient vplyvu vybavenosti:</b>		$k_V = 99,05 / 100 = 0,9905$			
<b>Východisková hodnota na MJ:</b>		$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m <sup>2</sup> ]			

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,281 * 0,939 * 0,9905 * 0,95$$

$$VH = 655,62 \text{ €/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.2, 1.poschodie, vchod č.74, Jasová	1985	30	70	100	30,00	70,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	655,62 €/m <sup>2</sup> * 67,51m <sup>2</sup>	44 260,91
Technická hodnota	70,00% z 44 260,91 €	30 982,64

**2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY****2.2.1 Nebytový priestor 2-2, Jasová****POPIS**

Garáž č.2-2 sa nachádza na prízemí (označené na LV ako suterén) bytového domu súpisného čísla 74 v Jasovej okrese Nové Zámky, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu 1638/833560. Obytný dom je murovaný, má prízemie v ktorom sú spoločné priestory a nebytové priestory (garáže) a 2.nadzemné obytné podlažia. Strecha je plochá s krytinou z asfaltovej lepenky. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, vonkajšia fasáda je brizolitová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, schody sú z PVC nástupnicami, podlahy lepené, elektroinštalácia je svetelná, výťah nie je osadený, okná vo vchode sú drevené zdvojené.

**Spoločné časti obytného domu sú:** základy, strecha, obvodové múry, vchody, schodišťa, chodby, priečelia, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami a príslušenstvom obytného domu sú:** kočíkareň, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, bleskozvody, elektrický vrátnik vrátane rozvodov. Stavba je napojená na verejný vodovod, elektrickú rozvodnú sieť, plynovod, splašky sú zvedené do žumpy. V obytnom dome prebieha primeraná údržba, je v dobrom technickom stave. Podľa zistenia bol obytný dom daný do užívania v roku 1985 základná životnosť 100 rokov. Garáž á betónovú podlahu s povrchovou úpravou z PVC, vráta sú drevené latové, elektrická inštalácia svetelné - ističe. Montážna jama nie je osadená.

**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> ]
4,82*3,40	16,39
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>16,39</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

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

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,281$

**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	6,22
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	24,63
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,95
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,73
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,22

6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,49
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,24
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	4,10
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	0,90	1,80	2,24
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,62
12	Okná	5,00	1,00	5,00	6,22
13	Povrchy podláh	0,50	0,90	0,45	0,56
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,49
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,24
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,49
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,49
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,24
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,90	1,80	2,24

**Zariadenie nebytového priestoru**

22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,98
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,24
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,49
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	4,04
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,73
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	3,11
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>80,40</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 80,40 / 100 = 0,804$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,281 * 0,939 * 0,8040 * 0,95$$

$$VH = 532,18 €/m^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor 2-2, Jasová	1985	30	70	100	30,00	70,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$532,18 €/m^2 * 16,39m^2$	8 722,43
Technická hodnota	70,00% z 8 722,43 €	6 105,70

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKÉJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt č.2, 1.poschodie, vchod č.74, Jasová	44 260,91	30 982,64
Nebytový priestor 2-2, Jasová	8 722,43	6 105,70

Celkom:

52 983,34

37 088,34

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 BYTY

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

**a) Analýza polohy nehnuteľností:** Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Jasová, okres Nové Zámky, v jej obytnej časti, spádom k centru obce. Prístup je po spevnenej hlavnej obecnej asfaltovej komunikácii. Obec má cca 1200 obyvateľov, potravinový obchod, nachádza sa tu obecný úrad, kultúrne zariadenie, materská škola, reštaurácia, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod a telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti sú slabé, nezamestnanosť je okolo 20%. Realitný trh je v oceňovanej časti obce slabý, ponuka prevažuje nad dopytom. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. Prístup je autobusovou dopravou. Hlavným oceňovaným stavebným objektom je byt č.2, 1.poschodie (2.NP), vchod č.74.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Nehnuteľnosť je využívaná na účel zriadenia. Jej využitie nie je spojené so žiadnym známym rizikom.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná plniť účel na ktorý bola určená. Nehnuteľnosť je zaťažená t'archou. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

**d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:** Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typu technický stav nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,25.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,25

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	10	1,38
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	0,750	30	22,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				



	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,500	7	3,50
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	5	3,75
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,138	6	0,83
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,250	10	2,50
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %t	IV.	0,138	8	1,10
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	0,750	6	4,50
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,500	5	2,50
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	0,750	9	6,75
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	0,750	7	5,25
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,138	7	0,97
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	6	0,83
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,250	4	1,00
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	5	2,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry byt	II.	0,500	20	10,00
<b>Spolu</b>				<b>145</b>	<b>69,86</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 69,86 / 145$	0,482
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 37\,088,34 \text{ €} * 0,482$	<b>17 876,58 €</b>

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :****Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory):

17 876,58 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Byt č.2, 1.poschodie, vchod č.74, Jasová	14 933,63
Nebytový priestor 2-2, Jasová	2 942,95
<b>Spolu VŠH</b>	<b>17 876,58</b>

---

**Zaokrúhlená VŠH spolu**

**17 900,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **17 900,00 €**

Slovom: **Sedemnásttisícdeväťsto Eur**

V Komárne dňa 26.10.2015

Ing. Oto PISOŇ

## IV. PRÍLOHY

- 1.Objednávka č.162/2015 zo dňa 22.07.2015.
- 2.Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1412, zo dňa 11.08.2015, katastrálne územie Jasová, obec Jasová, okres Nové Zámky.
- 3.Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 11.08.2015, katastrálne územie Jasová, obec Jasová, okres Nové Zámky.
- 4.Pôdorysný náčrt bytu č.2 vo vchode č.74, 1.poschodie
- 5.Fotodokumentácia

