Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 54 Nové Zámky,

mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec,

Pobočka Dunajská 32, 811 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 18.12.2019, sp.zn. DDBA 014/2019

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**č. 05/2020**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 85 na parcele číslo 1063, pozemkov parcelné číslo 1063 a 1064, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, vedených na LV č. 5.

Počet strán (z toho príloh): 31 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 24.01.2020

## I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 85 na parcele číslo 1063, pozemkov parcelné číslo 1063 a 1064, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, vedených na LV č. 5.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

09.01.2020.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

09.01.2020.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 18.12.2019, sp. zn 014/2019 - príloha č. 1,

- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,

- Znalecký posudok číslo 53/2016, vypracovala znalkyňa Ing. Irena Kázmér Gaalová dňa 12.07.2016 - poskytnutý originál pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 09.01.2020,

- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 5 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.01.2020 (aktualizácia dňa 21.01.2020), okres Dunajská Streda, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice - príloha č. 3,

- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 1063 a 1064 - vytvorená dňa 22.01.2020 cez katastrálny portál, okres Dunajská Streda, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice - príloha č. 4,

- Stavebné povolenie, vydal odbor výstavby Okresného národného výboru v Dunajskej Strede dňa 4.9.1964 pod č. Výst. 3847/1964 – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 53/2016 - príloha č. 5,

- Grafická schéma pôdorysov podlaží RD s.č. 85 pre účely ohodnotenia – kópie prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 53/2016 - príloha č. 6,

- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,

- 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,

- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného 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 výrobnej 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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- 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.

- Východisková hodnota stavieb (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 opotrebovania.

- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

a) porovnávacia metóda,

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

c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),

d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícií).

Žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 5 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 22.01.2020, okres Dunajská Streda, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 09.01.2020. Vlastník odmietol znalcovi sprístupniť vnútorné priestory rodinného domu v písomne stanovenom termíne a vyhrážal sa verbálne znalcovi.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 53/2016 bolo prevzaté stavebné povolenie a grafická schéma pôdorysov podlaží RD s.č. 85 pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 53/2016.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Stavba na pozemku parcelné číslo 1064, evidovaná na katastrálnej mape získanej z Katasterportálu bola v čase obhliadky odstránená.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1063,

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1064,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 85 na parcele číslo 1063,

Ploty:

- plot od ulice,

- plot bočný,

Studne:

- studňa vŕtaná,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,

- vodomerná šachta,

- kanalizačná prípojka,

- elektrická prípojka,

- plynová prípojka,

- spevnené plochy.

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

Žiadne.

### 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

#### 2.1 RODINNÉ DOMY

##### 2.1.1 RD s.č. 85 na p.č. 1063

**POPIS STAVBY**

Rodinný dom súpisné číslo 85 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 1063 v obci Zlaté Klasy, katastrálnom území Rastice, postavený bol v rokoch 1964 až 1966, modernizácia bola zrealizovaná hlavne v roku 2008, dom je samostatne stojaci, pôdorysného tvaru písmena L, jednopodlažný s čiastočným podpivničením, nadzemná časť má steny murované klasickým spôsobom prevažne z tehlového materiálu, strecha je valbová, krov drevený, krytina škridlová, klampiarske prvky z pozinkovaného plechu, základy tvoria betónové pásy, vonkajšie omietky sú brizolitové, dom je zásobený pitnou obecnou vodou cez samostatnú prípojku s vodomernou šachtou, kanalizácia je napojená na uličnú vetvu, elektrická prípojka je vzdušná vodičmi cez nástrešák, vybudovaná je plynová prípojka.

Podzemnú časť tvorí jedna miestnosť s prístupom schodmi z komory pod výklopnými podlahovými drevenými dverami, steny a stropy sú betónové, prirodzené vetranie a presvetlenie je podstropnými okienkami, zavedená je svetelná a motorická elektroinštalácia, vybudovaná je narážaná studňa s elektrickým čerpadlom.

Nadzemná časť dispozične pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, kuchyne, WC, komory a presklenej verandy, vnútorné omietky vápennocementové hladké, stropy sú drevené s rovným podhľadom, nášľapné vrstvy podláh sú v izbách z plávajúcej laminátovej podlahoviny, inde prevažne z keramickej dlažby, dvere sú prevažne plné a presklené dyhované, okná sú plastové s vonkajšími plastovými roletami, zavedená je svetelná elektroinštalácia, kúrenie je ústredné plynovým značkovým kotlom, inštalovaným v komore, radiátory sú typu Korad, kuchyňa je vybavená kútovou kuchynskou linkou s nerezovým drezom a kombinovaným sporákom s odsávačom pár, v kúpeľni je kútová vaňa a umývadlo v toaletnej skrinke, v miestnosti WC kombizáchod a umývadlo, vodovodné batérie sú pákové, steny sú čiastočne obložené keramickým obkladom, konštrukčné prvky a zariaďovacie predmety sú štandardné,

Plot od ulice a v predzáhradke má betónovú podmurovku, výplň zo strojového pletiva v rámoch medzi kovovými stĺpikmi, plotu je bránka a brána, spevnené plochy sú z betónovej dlažby.

**Popis a technické riešenie ohodnocovanej stavby je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcovi za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.**

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. PP | 1966 | 1,2\*(6,00\*4,86) | 34,99 | 120/34,99=3,430 |
| 1. NP | 1966 | 10,0\*5,6+6,3\*7,0 | 100,1 | 120/100,1=1,199 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **1** | **Osadenie do terénu** |  |
|  | 1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou | 750 |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.3 z monolitického betónu | 1250 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 |
| **16** | **Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice** |  |
|  | 16.6 cementový poter | 180 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |
|  | 25.1 svetelná, motorická | 280 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |
|  | 30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody | 30 |
|  | **Spolu** | **4510** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Spolu** | **0** |

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **2** | **Základy** |  |
|  | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou | 520 |
| **3** | **Podmurovka** |  |
|  | 3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo | 165 |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm | 1290 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 |
| **8** | **Krovy** |  |
|  | 8.2 väznicové valbové, stanové | 625 |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |
|  | 10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové | 670 |
| **12** | **Klampiarske konštrukcie strechy** |  |
|  | 12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače) | 65 |
| **13** | **Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)** |  |
|  | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |
| **14** | **Fasádne omietky** |  |
|  | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3 | 260 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 |
| **20** | **Okenice a vonkajšie rolety** |  |
|  | 20.2 plastové | 105 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |
|  | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| **24** | **Ústredné vykurovanie** |  |
|  | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |
|  | 25.2 svetelná | 155 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |
|  | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 35 |
| **31** | **Inštalácia plynu** |  |
|  | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
|  | **Spolu** | **6970** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |
|  | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks) | 20 |
| **34** | **Zdroj teplej vody** |  |
|  | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 |
| **35** | **Zdroj vykurovania** |  |
|  | 35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc…) (1 ks) | 335 |
| **36** | **Vybavenie kuchyne alebo práčovne** |  |
|  | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | 60 |
|  | 36.7 odsávač pár (1 ks) | 30 |
|  | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks) | 30 |
|  | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.5 bm) | 138 |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |
|  | 37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks) | 115 |
|  | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 |
| **38** | **Vodovodné batérie** |  |
|  | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | 35 |
|  | 38.3 pákové nerezové (3 ks) | 60 |
| **39** | **Záchod** |  |
|  | 39.2 splachovací s umývadlom (1 ks) | 35 |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |
|  | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks) | 80 |
|  | 40.4 vane (1 ks) | 15 |
|  | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | 15 |
| **45** | **Elektrický rozvádzač** |  |
|  | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 |
|  | **Spolu** | **1283** |

**Hodnota RU na m**2 **zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP** | **Hodnota RU [€/m2]** |
| 1. PP | (4510 + 0 \* 3,430)/30,1260 | 149,70 |
| 1. NP | (6970 + 1283 \* 1,199)/30,1260 | 282,42 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel [%]** | **Rok užívania** | **Životnosť** | **Vek** | **Opotrebenie [%]** |
| 1 | Základy vrátane zemných prác | 7,96 | 1966 | 175 | 54 | 2,46 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 20,87 | 1966 | 140 | 54 | 8,05 |
| 3 | Stropy | 11,43 | 1966 | 140 | 54 | 4,41 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 6,36 | 1966 | 110 | 54 | 3,12 |
| 5 | Krytina strechy | 6,82 | 1966 | 63 | 54 | 5,85 |
| 6 | Klampiarske konštrukcie | 0,86 | 1966 | 63 | 54 | 0,74 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 5,49 | 2000 | 65 | 20 | 1,69 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 2,65 | 1966 | 60 | 54 | 2,39 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 1,12 | 2000 | 56 | 20 | 0,40 |
| 10 | Schody | 0,64 | 1966 | 91 | 54 | 0,38 |
| 11 | Dvere | 1,93 | 2008 | 65 | 12 | 0,36 |
| 12 | Vráta | 0,00 | 1966 | 0 | 0 | 0,00 |
| 13 | Okná | 7,28 | 2008 | 65 | 12 | 1,34 |
| 14 | Povrchy podláh | 5,32 | 2008 | 56 | 12 | 1,14 |
| 15 | Vykurovanie | 8,29 | 2008 | 56 | 12 | 1,78 |
| 16 | Elektroinštalácia | 5,01 | 2008 | 91 | 12 | 0,66 |
| 17 | Bleskozvod | 0,00 | 1966 | 0 | 0 | 0,00 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 1,43 | 2008 | 56 | 12 | 0,31 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 0,20 | 2008 | 56 | 12 | 0,04 |
| 20 | Vnútorný plynovod | 0,36 | 2008 | 70 | 12 | 0,06 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 0,66 | 2008 | 56 | 12 | 0,14 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 2,62 | 2008 | 56 | 12 | 0,56 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 1,63 | 2008 | 56 | 12 | 0,35 |
| 24 | Výťahy | 0,00 | 1966 | 0 | 0 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 1,07 | 2008 | 40 | 12 | 0,32 |
|  | **Opotrebenie** |  |  |  |  | **36,55%** |
|  | **Technický stav** |  |  |  |  | **63,45%** |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| **1. PP z roku 1966** |  |  |
| Východisková hodnota | 149,70 €/m2\*34,99 m2\*2,572\*0,95 | 12 798,54 |
| Technická hodnota | 63,45% z 12 798,54 | 8 120,67 |
| **1. NP z roku 1966** |  |  |
| Východisková hodnota | 282,42 €/m2\*100,10 m2\*2,572\*0,95 | 69 075,51 |
| Technická hodnota | 63,45% z 69 075,51 | 43 828,41 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| 1. podzemné podlažie | 12 798,54 | 8 120,67 |
| 1. nadzemné podlažie | 69 075,51 | 43 828,41 |
| **Spolu** | **81 874,05** | **51 949,08** |

#### 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

##### 2.2.1 Plot od ulice

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|  | z kameňa a betónu | 22,65m | 700 | 23,24 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|  | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 22,65m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 36,24m2 | 380 | 12,61 €/m |
| **4.** | **Plotové vráta:** |  |  |  |
|  | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 7505 | 249,12 €/ks |
| **5.** | **Plotové vrátka:** |  |  |  |
|  | a) plechové plné | 1 ks | 4050 | 134,44 €/ks |

**Dĺžka plotu:**  22,65 m**Pohľadová plocha výplne:**  22,65\*1,60 = 36,24 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Plot od ulice | 1966 | 54 | 26 | 80 | 67,50 | 32,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (22,65m \* 53,98 €/m + 36,24m2 \* 12,61 €/m2 + 1ks \* 249,12 €/ks + 1ks \* 134,44 €/ks) \* 2,572 \* 0,95 | 5 041,21 |
| Technická hodnota | 32,50 % z 5 041,21 € | 1 638,39 |

##### 2.2.2 Plot bočný

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|  | z kameňa a betónu | 46,10m | 700 | 23,24 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|  | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 46,10m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 73,76m2 | 380 | 12,61 €/m |

**Dĺžka plotu:**  46,10 m**Pohľadová plocha výplne:**  46,1\*1,60 = 73,76 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Plot bočný | 1966 | 54 | 26 | 80 | 67,50 | 32,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (46,10m \* 53,98 €/m + 73,76m2 \* 12,61 €/m2) \* 2,572 \* 0,95 | 8 352,99 |
| Technická hodnota | 32,50 % z 8 352,99 € | 2 714,72 |

##### 2.2.3 Studňa

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 825 7 Studne a záchyty vody**KS:** 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Typ:** vŕtaná**Hĺbka:** 6,3 m**Priemer:** 200 mm**Počet elektrických čerpadiel:** 1**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** kM = 0,95**Rozpočtový ukazovateľ:** 60,74 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Studňa | 1966 | 54 | 6 | 60 | 90,00 | 10,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (60,74 €/m \* 6,3m + 327,29 €/ks \* 1ks) \* 2,572 \* 0,95 | 1 734,70 |
| Technická hodnota | 10,00 % z 1 734,70 € | 173,47 |

##### 2.2.4 Vodovodná prípojka

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 1 Vodovod **Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1250/30,1260 = 41,49 €/bm**Počet merných jednotiek:**  13,40 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vodovodná prípojka | 1992 | 28 | 42 | 70 | 40,00 | 60,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 13,4 bm \* 41,49 €/bm \* 2,572 \* 0,95 | 1 358,45 |
| Technická hodnota | 60,00 % z 1 358,45 € | 815,07 |

##### 2.2.5 Vodomerná šachta

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 1 Vodovod **Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:** 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)**Položka:** 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  1,9\*2,0\*1,8 = 6,84 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vodomerná šachta | 1992 | 28 | 52 | 80 | 35,00 | 65,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 6,84 m3 OP \* 254,27 €/m3 OP \* 2,572 \* 0,95 | 4 249,58 |
| Technická hodnota | 65,00 % z 4 249,58 € | 2 762,23 |

##### 2.2.6 Kanalizačná prípojka

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 2 Kanalizácia **Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové**Položka:** 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  530/30,1260 = 17,59 €/bm**Počet merných jednotiek:**  10+6,6 = 16,6 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Kanalizačná prípojka | 2001 | 19 | 51 | 70 | 27,14 | 72,86 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 16,6 bm \* 17,59 €/bm \* 2,572 \* 0,95 | 713,46 |
| Technická hodnota | 72,86 % z 713,46 € | 519,83 |

##### 2.2.7 Elektrická prípojka

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 828 7 Elektrické rozvody **Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)**Bod:** 7.1. NN prípojky**Položka:** 7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  480/30,1260 = 15,93 €/bm**Počet káblov:**  4**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  9,56 €/bm**Počet merných jednotiek:**  10 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Elektrická prípojka | 1966 | 54 | 26 | 80 | 67,50 | 32,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 10 bm \* (15,93 €/bm + 3 \* 9,56 €/bm) \* 2,572 \* 0,95 | 1 090,00 |
| Technická hodnota | 32,50 % z 1 090,00 € | 354,25 |

##### 2.2.8 Plynová prípojka

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 5 Plynovod **Kód KS:** 2221 Miestne plynovody**Kód KS2:** 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)**Bod:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  425/30,1260 = 14,11 €/bm**Počet merných jednotiek:**  20,2 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Plynová prípojka | 2008 | 12 | 38 | 50 | 24,00 | 76,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 20,2 bm \* 14,11 €/bm \* 2,572 \* 0,95 | 696,42 |
| Technická hodnota | 76,00 % z 696,42 € | 529,28 |

##### 2.2.9 Spevnené plochy

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy **Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým**Položka:** 8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  720/30,1260 = 23,90 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  4,8\*12,35 = 59,28 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Spevnené plochy | 2014 | 6 | 54 | 60 | 10,00 | 90,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 59,28 m2 ZP \* 23,9 €/m2 ZP \* 2,572 \* 0,95 | 3 461,79 |
| Technická hodnota | 90,00 % z 3 461,79 € | 3 115,61 |

#### 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| RD s.č. 85 na p.č. 1063 | 81 874,05 | 51 949,08 |
| Plot od ulice | 5 041,21 | 1 638,39 |
| Plot bočný | 8 352,99 | 2 714,72 |
| Studňa | 1 734,70 | 173,47 |
| Vodovodná prípojka | 1 358,45 | 815,07 |
| Vodomerná šachta | 4 249,58 | 2 762,23 |
| Kanalizačná prípojka | 713,46 | 519,83 |
| Elektrická prípojka | 1 090,00 | 354,25 |
| Plynová prípojka | 696,42 | 529,28 |
| Spevnené plochy | 3 461,79 | 3 115,61 |
| **Celkom:** | **108 572,65** | **64 571,93** |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Zlaté Klasy v katastrálnom území Rastice. Obec Zlaté Klasy je vzdialená komunikáciami cca 23,2 km severozápadne od centra okresného mesta Dunajská Streda. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v južnej okrajovej časti obce, v okolí sú prevažne pôvodné rodinné domy, neďaleko je futbalové ihrisko. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 5 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Prvá stavebná sporiteľňa,a.s., Bajkalská 30, Bratislava, IČO: 31335004 formou dobrovoľnej dražby,P-841/2019-č.z.484/19.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 5 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľňe, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004, na pozemky registra CKN parc. č. 1063, 1064 a na rodinný dom sč. 85 na pč. 1063, V-8083/2016 - č.z. 625/2016.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 5 z Katasterportálu je v časti Iné uvedené:

Bez zápisu.

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Stanovil som hodnotu 0,35.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:**  0,35

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700) | 1,050 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,700 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,350 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,193 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315) | 0,035 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis/Zdôvodnenie** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,193 | 13 | 2,51 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,350 | 30 | 10,50 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 0,700 | 8 | 5,60 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 1,050 | 7 | 7,35 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,350 | 6 | 2,10 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | III. | 0,350 | 10 | 3,50 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 0,700 | 9 | 6,30 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 0,700 | 6 | 4,20 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností k JZ - JV | II. | 0,700 | 5 | 3,50 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 1,050 | 6 | 6,30 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa | II. | 0,700 | 7 | 4,90 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica, alebo autobus | IV. | 0,193 | 7 | 1,35 |
| **13** | **Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** |  |  |  |  |
|  | obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,350 | 10 | 3,50 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,193 | 8 | 1,54 |
| **15** | **Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,700 | 9 | 6,30 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,350 | 8 | 2,80 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby | IV. | 0,193 | 7 | 1,35 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,035 | 4 | 0,14 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,350 | 20 | 7,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **80,75** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 80,75/ 180 | 0,449 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 64 571,93 € \* 0,449 | **28 992,80 €** |

#### 3.2 POZEMKY

##### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

**POPIS**

Pozemky parcelné číslo 1063 a 1064 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Zlaté Klasy v katastrálnom území Rastice. Obec Zlaté Klasy má podľa údaju z internetovej stránky cca 3.597 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na okresné mesto Dunajská Streda. Stanovil som hodnotu 80 % z východiskovej hodnoty 9,96 €.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

VŠHPOZ = M x VŠHMJ [Sk],

kde:

M - výmera pozemku v m2,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m2.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

VŠHMJ = VHMJ x kPD [Sk/m2],

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

kPD = kS x kV x kD x kF x kI x kZ x kR [-],

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 1063 | zastavané plochy a nádvoria | 784 | 784,00 | 1/1 | 784,00 |
| 1064 | zastavané plochy a nádvoria | 15 | 15,00 | 1/1 | 15,00 |
| **Spolu výmera** |  |  |  |  | **799,00** |

**Obec:**  Zlaté Klasy**Východisková hodnota:**  VHMJ = 80,00% z 9,96 €/m2 = 7,97 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,90 |
| kV koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,00 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy | 0,90 |
| kF koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,20 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,40 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 3,00 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,90 \* 1,00 \* 0,90 \* 1,20 \* 1,40 \* 3,00 \* 1,00 | 4,0824 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 7,97 €/m2 \* 4,0824 | 32,54 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 799,00 m2 \* 32,54 €/m2 | **25 999,46 €** |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 1063 | 784,00 m2 \* 32,54 €/m2 \* 1 / 1 | 25 511,36 |
| parcela č. 1064 | 15,00 m2 \* 32,54 €/m2 \* 1 / 1 | 488,10 |
| **Spolu** |  | **25 999,46** |

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Všeobecná hodnota 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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| RD s.č. 85 na p.č. 1063 | 23 325,14 |
| Plot od ulice | 735,64 |
| Plot bočný | 1 218,91 |
| Studňa | 77,89 |
| Vodovodná prípojka | 365,97 |
| Vodomerná šachta | 1 240,24 |
| Kanalizačná prípojka | 233,40 |
| Elektrická prípojka | 159,06 |
| Plynová prípojka | 237,65 |
| Spevnené plochy | 1 398,91 |
| **Spolu stavby** | **28 992,80** |
| **Pozemky** |  |
| pozemok - parc. č. 1063 (784 m2) | 25 511,36 |
| pozemok - parc. č. 1064 (15 m2) | 488,10 |
| **Spolu pozemky (799,00 m2)** | **25 999,46** |
| **Všeobecná hodnota celkom** | **54 992,26** |
| **Všeobecná hodnota zaokrúhlene** | **55 000,00** |

**Slovom: Pätdesiatpäťtisíc Eur**

V Nových Zámkoch, dňa 24.1.2020 Ing. Miroslav Tokár

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 18.12.2019, sp. zn 014/2019 – 1 strana,

- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - 1 strana,

- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 5 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.01.2020 (aktualizácia dňa 21.01.2020), okres Dunajská Streda, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice - 1 strana,

- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 1063 a 1064 - vytvorená dňa 22.01.2020 cez katastrálny portál, okres Dunajská Streda, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice - 1 strana,

- Stavebné povolenie, vydal odbor výstavby Okresného národného výboru v Dunajskej Strede dňa 4.9.1964 pod č. Výst. 3847/1964 – 2 strany,

- Grafická schéma pôdorysov podlaží RD s.č. 85 pre účely ohodnotenia - 2 strany,

- Fotodokumentácia - 1 strana.

Spolu: 9 strán

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 05/2020.

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