

**Znalec:**

Ing. Anna Helbichová  
Tichá 17  
prechodne Gaštanová 50  
010 07 Žilina

Tel. číslo 0907278250

ev. č. 911076

**Objednávka):** zo dňa 10. 07. 2009 č. k. 085 43

**Zadávateľ:**

PDA, s.r.o  
Na Šeftanci 27  
Žilina  
01001

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

17/2009

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty zložky majetku - dvojizbový na byt č.2 na 1 .posch. vo vchode č. 1  
byt.domu č.s. 1349 na ul. M.R. Štefánika v Strážach nad Myjavou, vedený na L V č. 2750 parc.č. 742/3  
v k.ú.Stráže nad Myjavou, pre dražbu č. k. 085 45

**Počet listov (z toho príloh):** 18 / 9/

**Počet odovzdaných vyhotovení:** číslo 4+1

V Žiline 18. 08. 2009

# /. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu zložky majetku - dvojizbový byt č.2 na I.posch. vo vchode č.1 byt.domu č.s.1349 na ul. M.R.Štefánika v Strážach nad Myjavou,vedený na LV č. 2750 parc.č. 742/3 v kú.Stráže nad Myjavou

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 10.07. 2009

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok :** 5.08. 2009

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** .5. 08. 2009

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

### 5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka

Výzva o sprístupnení nehnuteľnosti 2x

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2750 k.ú.Stráže nad Myjavou , zo dňa 15. 07. 2009 , vydaný Katastrálnym úradom pod č. 205

Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. 6232 k.ú. Stráže nad Myjavou, zo dňa 10. 07 2009

### 5.2 Získané znalcom:

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu bytu

Fotodokumentácia

### 6. Použitý právny predpis:

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

### 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.

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

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 vlastnických a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z./../, 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

### 8. Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č 2750 k.ú. Stráže nad Myjavou

#### A. Majetková podstata:

Stavby

dvojizbový byt č.2 na I.posch. vo vchode č.1 byt.domu č.s.1349 na ul. M.R.Štefánika v Strážach nad Myjavou na parc.č. 742/3

#### B. Vlastníci:

2. Penák Peter r. Kašpar, M. R. Štefánika 1384, Šaštín Stráže, 908 41, SR

dát. nar.: 19. 08.1979 spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva V-172/2000, vz.38/00

Zmena mena Z- 2620/2000, vz. 18/01

Zrušenie exekučných príkazov EX 264/1998, Z- 2476/03, vz. 48/04

Výmaz založ, práva Z - 212/08 vz. 33/08

Záložná zmluva V - 290/08 vz. 34/08

#### C. Ťarchy:

Podľa LV 2750 k.ú. Stráže nad Myjavou

#### Iné údaje:

• bez zápisu

### 9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa .05. 08. 2009 za účasti vlastníka  
 Zameranie vykonané dňa 05. 08. 2009  
 Fotodokumentácia vyhotovená dňa .05.08. 2009

**10. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Neboli vznesené.

**11. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Dražba č. k. 085 45

# //. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ pre byt je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy . Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2009.

**b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :**

Technická dokumentácia nebola poskytnutá . Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

**c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

dvojizbový byt č.2 na 1.posch. vo vchode č.1 byt.domu č.s.1349 na ul. M.R.Štefánika v Strážach nad Myjavou, na parc.č. 742/3 v kú. Stráže nad Myjavou

**d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Neboli zistené.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 2.1.1 Dvojizbový byt č. 2 v byt dome s.č. 1349

Obytný dom s.č. 1349, v ktorom sa posudzovaný byt nachádza, je samostatne stojaci objekt v zástavbe obetných domov, na ulici M.R. Štefánika, v obci Šaštín Stráže, k. u. Stráže nad Myjavou, okres Senica . Budova je v ZÚO na parc. č. 742/3 Dom má lvechod, dve nadzemné podlažia a prízemie, kde sa nachádzajú pivnice, spoločné priestory a garáže. Garáž k bytu nepatrí

Obytný dom je typová stavba z plošných panelov. Hrúbka obvodových stien je 38 cm, bez zateplenia.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 5620/54511, k pozemku pod stavbou nie je na LV evidovaný právny vzťah

Strešná krytina-povlaková, klampiarske konštrukcie- pozinkovaný plech, tiež okenné parapety. Podlahy a schodisštia-PVC. Úprava vonkajších povrchov- brizolitová omietka

Elektroinštalácia v obytn. dome je svetelná i motorická, nenachádza sa tu výťah, v spoločných priestoroch nie sú keramické obklady , nenachádza sa tu vykurovacie teleso.. Je tu rozvod verejného telefónu, televízie, zemného plynu, zvislé i ležaté rozvody kanalizácie a vody. Tiež sa tu nachádzajú požiarne hydranty, prípojka na telefón, spoločná anténa

Vzhľadom na použitý stavebný materiál, konštrukčný systém, využívanie domu a súčasť stavebno - technický stav obytného domu, na jeho dobrú údržbu, predpokladám životnosť 100 rokov, opotrebovanie je primerané jeho veku. Za vek stavby považujem r. 1975- podľa odborného odhadu, podľa výpovedí svedkov, stavebnotech. materiálu a prevedenia

Spoločné časti domu sú: základy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodisko, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločné zariadenia domu sú: bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové prípojky, chodby.

Popis bytu:

dvojizbový byt v OV v Šaštíne, na prvom poschodí s 2 loggiami a pivnicou. Byt má výmeru 50,31 m<sup>2</sup>, pivnica 5,86 m<sup>2</sup> Byt je v pôvodnom stave, kúpeľňa a WC sú murované. V dome býva 6 rodia Je tu možnosť napojiť sa na vlastnú plynovú prípojku a mať samostatné vykurovanie.

Okná sú drevené zdvojené so žalúziami, dvere- hladké plné a presklené, osadené do oceľ. zárubní. Vchodové dvere sú plné a hladké. Podlahy v obytných miestnostiach sú z PVC, v kuchyni a chodbe- plávajúca podlaha,, v kúpeľni a WC- keram. dlažba. Kuchyňa je vybavená kuch. linkou dĺ. 2,2 m so smaltovaným drezom bez odkvapkávača a obyčajnou batériou , s plynovým sporákom s el. rúrou. Obklad je okolo sporáka i linky. Bytové jadro- murované, . V kúpeľni sa nachádza vaňa a umývadlo s obyč. batériou, steny-keram. obklad. Vykurovanie bytu a tiež ohrev teplej vody je zo spoločnej kotolne. Je tu možnosť napojenia sa na samostatné kúrenie pomocou plynovej prípojky pred vstupom do bytu . Vykurovanie -pomocou vykurovacích telies. Meranie spotreby el. energie je umiestnené mimo bytu. Elektroinšt. je svetelná i motorická. Byt je vybavený spoločnou tel. anténou

Byt je prvej kategórie a teda k nemu prislúcha aj pivnica, umiestnená v na prízemí. Podlaha- ccm. poter, dvere- plné hladké, omietky - vápenocementové, elektroinštalácia- svetelná. Podlahová plocha- 5,86m<sup>2</sup>\* , čo je vzhľadom na glochu bytu zanedbateľné a preto ju nebudem ohodnocovať samostatne.

## **ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE**

Začiatok užívania: 1975  
 Vek: 2009-1975 = 34 r.  
 Životnosť: 100 r.  
 Opotrebenie obytného domu:  $34 * 100\% / 100 = 34,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,136  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1  
 Počet izieb: 1  
 Podlahová plocha:

izba	0,00 m <sup>2</sup>
4,769*3,32	15,83 m <sup>2</sup>
izba	0,00 m <sup>2</sup>
4,769*3,331	15,89 m <sup>2</sup>
kuchyňa	0,00 m <sup>2</sup>
3,322*2,7	8,97 m <sup>2</sup>
kúpeľňa	0,00 m <sup>2</sup>
1,375*1,727	2,37 m <sup>2</sup>
WC	0,00 m <sup>2</sup>
1,121*0,74	0,83 m <sup>2</sup>
chodba	0,00 m <sup>2</sup>
3,331*1,419+0,996*1,7	6,42 m <sup>2</sup>
pivnica	0,00 m <sup>2</sup>
3,66*1,6	5,86 m <sup>2</sup>
Vypočítaná podlahová plocha	56,17 m <sup>2</sup>

Rozpočtový ukazovateľ:  $9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ EUR}/\text{m}^2$   
 Koeficient konštrukcie: monolitická betónová plošná > Kk = 1,132

## VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
	<b>Spoločné priestory:</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,34	100	5,34
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,24	100	19,24
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,55	100	8,55
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,21	100	3,21
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,34	100	5,34
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07	100	1,07
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,21	100	3,21
»	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14
12	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,53	100	0,53
	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,53	100	0,53
	Okná	5,00	1,00	5,00	5,34	100	5,34
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53	100	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,67	100	2,67
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07	100	1,07
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,07	100	1,07
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14
	<b>Zariadenie bytu:</b>						
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,28	100	4,28
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,07	100	1,07
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,67	100	2,67
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,67	100	2,67
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,21	100	3,21
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,07	100	1,07
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,07	100	1,07
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,53	100	0,53
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,14	100	2,14
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,70	2,80	2,99	100	2,99
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,34	100	1,34

	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>	<b>93,55</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
--	--------------	---------------	--------------	---------------	---------------

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $K_v = 93,55 / 100 = 0,9355$   
**Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom:** 70,54 %  
**Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu:** 29,46 %  
**Východisková hodnota na MJ:**  $325,30 \text{ EUR/m}^2 * 2,136 * 1,132 * 0,9355 * 1 = 735,83 \text{ EUR/m}^2$

<b>Východisková hodnota:</b>	735,83 EUR/m <sup>2</sup> * 56,17m <sup>2</sup>	41 331,57 EUR
<b>Technický stav:</b>	100%-34,00%	66,00 %
<b>Technická hodnota spolu:</b>	66,00% z 41 331,57 EUR	<b>27 278,84 EUR</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### 3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1 BYTY

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

j Koeficient predajnosti uvažujem 0,5

**Ovplyvňujúce faktory:**

| Dopyt v porovnaní s ponukou je nižší . Byt sa nachádza , mimo centra mesta, v okrajovej časti obce, vhodné na  
• bývanie, v tesnej blízkosti je les ., vhodné na šport. Nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu . V okolí sa nachádzajú objekty na bývanie , šport a občianska vybavenosť v okolí domu je základná . Pracovné možnosti I obyvateľstva- nezamestnanosť do 15%. V byte nie je prevedená rekonštrukcia kuchyne, jadro je pôvodné - murované . Hustota obyvateľstva je malá. Orientácia obytných miestností JV .Byt sa nachádza v strednej sekcii, na 1. NP. Počet I bytov vo vchode je 6.. V tesnej blízkosti obytného domu je zastávka SAD- a dosiahnuteľnosť centra autom do 10 S min Nehnuteľnosť považujem za priemernú. Kvalita životného prostredia- bežný hluk od dopravy.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,5

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

I. trieda = 1,500	II. trieda = 1,000	III. trieda = 0,500	IV. trieda = 0,275	V. trieda = 0,050
1 <sup>111</sup> . trieda + 200 (0,500+1,000)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,500-0,450)

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku	IV.	0,275	10	2,7500
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,275	30	8,2500
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí				
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu	II.	1,000	7	7,0000
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu	I.	1,500	5	7,5000

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>	IV.	0,275	6	1,6500
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle				
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>	IV.	0,275	10	2,7500
	byt (nebyt. priestor) bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnaností</b>	III.	0,500	8	4,0000
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>	I.	1,500	6	9,0000
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov				
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>	II.	1,000	5	5,0000
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV				
10	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>	I.	1,500	9	13,5000
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP, nebytový priestor v 1.NP samostatne prístupný z verejného priestranstva				
11	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>	II.	1,000	7	7,0000
	Byt > Počet bytov vo vchode: do 10 bytov, charakteristika nebytového priestoru: kancelárske priestory, projekcie				
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>	IV.	0,275	7	1,9250
	autobus - v dosahu do 15 minút				
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>	IV.	0,275	6	1,6500
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem, tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>	II.	1,000	4	4,0000
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	<b>Kvalita život, prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>	n.	1,000	5	5,0000
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Názor znalca</b>	n.	1,000	20	20,0000
	dobrý byt				
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>100,98</b>

**Koeficient polohovej diferenciacie:**  $100,98/145 = 0,696$

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

|  $27\,278,84 \text{ EUR} * 0,696 = \mathbf{18\,986,07 \text{ EUR}}$

# ///. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

I A. Majetková podstata:

í Byty

J • dvojizbový byt č.2 na 1.posch. vo vchode č.1 by1.domu.č.s.1349na ul. M.R.Štefánika v Strážach nad Myjavou na parc.č. 742/3

' B. Vlastníci:

2. Penák Peter r. Kašpar, M. R. Štefánika 1384, Šaštín Stráže, 908 41, SR dát. nar.: 19. 08. 1979 spol. podiel 1/1

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Byt sa neprenajíma, vhodná metóda je metóda polohovej diferenciácie

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
Z-rajizbový byt č. 2 v byt,, dome s.č. 1349	18 986,07
<b>Spolu VŠH</b>	<b>18 986,07</b>
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>19 000,00</b>
<b>SKK</b>	<b>572 394,00</b>

Slovom:

! Devätnásťtisíc Eur

## 4. MIMORIADNE RIZIKA

neboli zistené

f Komer/jiv kurz 1 EUR = 30,1260 SKK

v V Žiline dňa 18.8.2009

ing. Anna Helbichová



## IV. PRÍLOHY

- Objednávka
- Výzva o sprístupnení nehnuteľnosti 2x
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2750 k.ú. Stráže nad Myjavou, zo dňa 15. 07. 2009. vydaný
- Katastrálnym úradom pod č. 205
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. 6232 k.ú. Stráže nad Myjavou, zo dňa 10. 07 2009
- Pôdorys
- Fotodokumrntácia