

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 54 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: EX-FIN Slovakia s.r.o., Záhumenská č. 1806/3, 911 04 Trenčín

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 26.08.2021, sp.zn. 2021/030021

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 47/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 3, 1. NP, vchod 13 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1385 na pozemku parcelné číslo 4918, vedeného na LV č. 5826, spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcelné číslo 4918, vedeného na LV č. 8303, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

Počet strán (z toho príloh): 23 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 04.10.2021

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 3, 1. NP, vchod 13 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1385 na pozemku parcelné číslo 4918, vedeného na LV č. 5826, spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcelné číslo 4918, vedeného na LV č. 8303, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
29.09.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
29.09.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 26.08.2021 - príloha č. 1,

b) podklady získané znalcom:

- Poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 29.09.2021,

- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 5826 a 8303 - informatívne výpisy vytvorené cez katastrálny portál dňa 30.09.2021, okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Pezinok - príloha č. 2,

- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 4918 - vytvorená dňa 01.10.2021 cez katastrálny portál, okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Pezinok - príloha č. 3,

- Pasport bytu, vydal správca bytových domov SBDO, Na bielenisku 4, 902 01 Pezinok – príloha č. 4,

- Časť projektu architektúra z roku 1962/63 – pôdorys ohodnocovaného bytu a prislúchajúcej komory pre účely ohodnotenia - príloha č. 5,

- Fotodokumentácia - príloha č. 6.

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 výroby 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) porovnávací 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 diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť podklady a údaje získané od zadávateľa znaleckého posudku, vlastníkov susedných dotknutých nehnuteľností, správcu nehnuteľností, zástupcu vlastníkov bytov a údaje získané pri obhliadke.

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 dispozícii).

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", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že ohodnocovaný byt nebol sprístupnený, na nehnuteľnosti viaznu tarchy, byt nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Čiastočnými Výpismi z katastra nehnuteľností získanými z Katasterportálu, čiastočnými výpismi z Listu vlastníctva č. 5826 a 8303, vyhotovenými dňa 30.09.2021, okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Pezinok - ktoré tvoria prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 29.09.2021. Vnútorne priestory bytu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené. Obhliadky sa zúčastnili zástupcovia správcu ohodnocovaných nehnuteľností JUDr. Mikuláš Pinnel a pán Lukáš Gonos.

d) technická dokumentácia:

Byt nebol sprístupnený, nebolo umožnené znalcomi zameranie podlahovej plochy bytu. Z údajov uvedeného v Liste vlastníctva nie je možné identifikovať výmeru ohodnocovaného bytu. Správca bytového domu poskytol znalcomi pasport bytu a časť projektu architektúra z roku 1962/63, pôdorys ohodnocovaného bytu a prislúchajúcej komory. Údaj o výmere podlahovej plochy ohodnocovaného bytu bol prevzatý z údajov

uvedeného v pasporte, získaného od správcu bytového domu SBDO, Na bielenisku 4, 902 01 Pezinok. Zástupca vlastníkov bytov pán Marián Rýdzi telefonicky informoval znalca o veku, technickom stave bytového domu a jemu známom technickom stave ohodnocovaného bytu, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaje 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 od vlastníkov susedných nehnuteľností, zástupcov správcu a zástupcu vlastníka bytov.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky vedené na LV č. 8303:

- spoluvlastnícky podiel 197/10000 k pozemku parcelné číslo 4918, zastavaná plocha a nádvorie,

Byty a nebytové priestory vedené na LV č. 5826:

- byt č. 3, 1. NP, vchod č. 13 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1385 na pozemku parcelné číslo 4918.

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

Žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 1, 1.NP, vchod 13

POPIS

Popis a technické riešenie ohodnocovaného bytu je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcom za účelom znaleckej obhliadky. 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.

Popis domu:

Bytový dom súpisné číslo sa nachádza v obci Pezinok v rovnomennom katastrálnom území, na Záhradnej ulici orientačné číslo 13, leží na pozemku parcelné číslo 4918. Postavený bol v roku 1964. Je vežiakového typu s jedným vchodom, dvomi mimoúrovňovými krídlami. Má jedno podzemné podlažie a osem nadzemných podlaží s bytmi. V podzemnom podlaží sú štyri garáže a spoločné pivničné priestory. V bytovom dome je celkom 290 bytov. Základy sú betónové s hydroizoláciou, strecha je plochá, nosná konštrukcia je zo železobetónového skeletu s výplňou z tehál, dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn, elektroinštaláciu, rozvod pevných telefónnych liniek a slaboprúdový rozvodov. V roku 2020 bola vykonaná komplexná rekonštrukcia, pozostávajúca vo výmene pôvodných spoločných rozvodov vnútorných ležatých a stúpacích inžinierskych sietí, výmene okien v spoločných priestoroch za plastové s izolačným sklom, výmene výťahu za moderný, nahradení pôvodnej strešnej krytiny novšou hydroizoláciou a tepelnou izoláciou, realizácie kontaktného zatepľovacieho systému s povrchovou úpravou tenkovrstvovou farebnou stierkou. Technická údržba je veľmi dobrá.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je jednoizbový byt č. 3, nachádzajúci sa na prvom nadzemnom podlaží (podľa LV 1.p.) vo vchode 13. Dispozične pozostáva z obývacej izby, kuchyne, kúpeľne, WC, predsieni a komory umiestnenej mimo bytu. Obytná izba je orientovaná ja JZ, kuchyňa na SZ. V byte boli vymenené pôvodné okná za plastové hnedej farby, bytové jadro je pôvodné umakartové, ostatné konštrukčných prvkov a zariadení predmety sú prevažne pôvodné, ohrev úžitkovej vody je z centrálného diaľkového zdroja, kúrenie je ústredné diaľkové, radiátory pôvodné liatinové rebrové, elektroinštalácia je svetelná a zásuvková.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Výmera bytu z pasportu:	0,00
31,46	31,46
Vypočítaná podlahová plocha	31,46

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02
Počet izieb: 1

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,88
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,59
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,81
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,93
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,88
6	Krytina strechy	2,00	1,35	2,70	2,64
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,35	4,05	3,96
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,95
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,73
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,33
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,95
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,95
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,95

19	Vnútrotný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,95
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,95
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,91
23	Vnútrotné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,98
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,95
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,44
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,44
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,93
28	Vnútrotný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98
29	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
30	Vnútrotný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,95
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,95
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,91
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,91
35	Ostatné	2,50	1,35	3,38	3,30
	Spolu	100,00		102,38	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 102,38 / 100 = 1,0238$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,707 * 0,939 * 1,0238 * 1,02$$

$$VH = 863,48 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 1, 1.NP, vchod 13	1964	57	63	120	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$863,48 \text{ €/m}^2 * 31,46\text{m}^2$	27 165,08
Technická hodnota	52,50% z 27 165,08 €	14 261,67

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území okresného mesta Pezinok v rovnomennom zastavanom území. Mesto Pezinok je vzdialené komunikáciami cca 21,3 km severovýchodne od centra Hlavného mesta SR Bratislavy, preto sú podobné nehnuteľnosti veľmi vyhľadávanými obyvateľmi, pracujúcimi v Hlavnom meste Bratislava, nakoľko dopravná vzdialenosť je vyhovujúca. V bezprostrednej blízkosti bytového domu sa nachádzajú identické stavby a bytové domy, materská škola, cca 200 m zámocký park so zámkom, v blízkosti budovy občianskej vybavenosti, banky, kostol, obchodné domy, stomatologické centrum, reštaurácie, pizzerie, Malokarpatské múzeum a pod. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by

produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný byt je vybudovaný v bytovom dome, ktorého byty sú určené výhradne na bývanie. Z toho dôvodu neuvažujem s možnosťou využívania bytu na iné účely ako na bývanie. Funkčné využitie pozemku je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 5826 z Katasterportálu je v časti Poznámka uvedené:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.: 2021/080021 z 27.8.2021 podľa plnej moci od zákonného záložného veriteľa, spoločnosti EX-FIN Slovakia, s.r.o., Záhumenská 1806/3, 911 04 Trenčín, IČO: 47 631 198. (Podanie: P2 53/2021).

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 5826 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v bytovom dome so súp.čísлом 1385. (Podanie: Z 3875/2020).

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 5826 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:

Bez zápisu.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8303 z Katasterportálu je v časti Poznámka uvedené:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.: 2021/080021 z 27.8.2021 podľa plnej moci od zákonného záložného veriteľa, spoločnosti EX-FIN Slovakia, s.r.o., Záhumenská 1806/3, 911 04 Trenčín, IČO: 47 631 198. (Podanie: P2 53/2021).

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8303 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Rozhodnutie č.k.: MK 3060/2018-221/7407 právoplatné dňa 26.7.2018 o vyhlásení Pamiatkovej zóny Pezinok, ZPMZ č. 9140, Podanie: R 973/2018.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8303 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:

Bez zápisu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je v vyšší. Nezamestnanosť sa pohybuje pod hranicou 5 %.

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v okresných mestách sa pohybuje od 0,40 do 0,50. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia kúpnej ceny som stanovil hodnotu 1,95.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,95

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,950 + 3,900)	5,850
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,900
III. trieda	Priemerný koeficient	1,950

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,073
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,950 - 1,755)	0,195

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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 vyšší	II.	3,900	10	39,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	5,850	30	175,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	5,850	7	40,95
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,850	5	29,25
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,950	6	11,70
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,073	10	10,73
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,850	8	46,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,900	6	23,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,950	5	9,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,950	9	17,55
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,073	7	7,51
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,850	7	40,95
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,850	6	35,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,950	4	7,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,900	5	19,50
16	Názor znalca dobrý byt	II.	3,900	20	78,00
	Spolu			145	593,49

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 593,49 / 145$	4,093
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 14\,261,67 \text{ €} * 4,093$	58 373,02 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok Ohodnocovaný pozemok parcelné číslo 4918 sa nachádzajú v zastavanom území okresného mesta Pezinok. Pozemok parcelné číslo 4918 sa nachádza pod bytovým domom súpisné číslo 1385. Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 197/10000. Pozemok je evidovaný na LV č. 8303. Lokalita, v ktorej sa nachádza bytový dom s ohodnocovaným pozemkom je umiestnená v blízkosti centra mesta. Prístup osobným autom je bezproblémový, parkovanie v blízkosti bytového domu je umožnené. Ohodnocovaný pozemok sú rovinatý. Je možnosť napojenia všetky základné inžinierske siete.

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 Hlavné mesto SR Bratislavu. Stanovil som hodnotu 80 % z východiskovej hodnoty 66,39 €.

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:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

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:

$$VŠHMJ = VHMJ \times k_{PD} \quad [\text{Sk/m}^2],$$

kde:

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

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_F \times k_I \times k_Z \times k_R \quad [-],$$

kde:

k_S - 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 zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),
 kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
4918	zastavané plochy a nádvorcia	335	335,00	197/10000	6,60

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v 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	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,6618
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,6618$	141,37 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 335,00 \text{ m}^2 * 141,37 \text{ €/m}^2$	47 358,95 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 197/10000 * 47 358,95 \text{ €}$	932,97 €

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 neprímeranou pohnútkou.

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 1, 1.NP, vchod 13	1/1	58 373,02
Pozemky		
spoluvlastnícky podiel - parc. č. 4918 (6,6 m ²)	197/10000	932,97
Všeobecná hodnota celkom		59 305,99
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		59 300,00

Slovom: Päťdesiatdeväťtisícristo Eur

V Nových Zámkoch, dňa 4.10.2021

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 26.08.2021 – 2 strany,
 - Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 5826 a 8303 - informatívne výpisy vytvorené cez katastrálny portál dňa 30.09.2021, okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Pezinok – 3 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 4918 - vytvorená dňa 01.10.2021 cez katastrálny portál, okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Pezinok – 1 strana,
 - Pasport bytu, vydal správca bytových domov SBDO, Na bielenisku 4, 902 01 Pezinok – 1 strana,
 - Časť projektu architektúra z roku 1962/63 – pôdorys ohodnocovaného bytu a prislúchajúcej komory pre účely ohodnotenia – 2 strany,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 10 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 47/2021

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