

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 17.07.2022, sp.zn. 2021/080021

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 37/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 2, 1.NP, vchod 29 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 67 na pozemku parcelné číslo 739/20, 739/21, 739/22 a 739/23, spoluvlastníckeho podielu v pozemkom parcelné číslo 739/20, 739/21, 739/22 a 739/23, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Senec, obec Senec, okres Senec, vedených na LV č. 4318.

Počet strán (z toho príloh): 27 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 16.08.2022

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 2, 1.NP, vchod 29 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 67 na pozemku parcelné číslo 739/20, 739/21, 739/22 a 739/23, spoluvlastníckeho podielu v pozemkom parcelné číslo 739/20, 739/21, 739/22 a 739/23, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Senec, obec Senec, okres Senec, vedených na LV č. 4318.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
09.08.2022.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
09.08.2022.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 17.07.2022 - príloha č. 1,

b) podklady získané znalcom:

- Poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 09.08.2022,

- Výpis z Katastra nehnuteľností, Čiastočný výpis z Listu vlastníctva č. 4318 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.07.2022, okres Senec, obec Senec, katastrálne územie Senec - príloha č. 2,

- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 739/20, 739/21, 739/22 a 739/23 - vytvorená dňa 18.07.2022 cez katastrálny portál, okres Senec, obec Senec, katastrálne územie Senec - príloha č. 3,

- Potvrdenie o veku stavby, vydal dňa 09.08.2022 správca bytových domov SBDO v Pezinku stredisko Senec – príloha č. 4,

- Predpis mesačnej zálohovej platby, vydal dňa 09.08.2022 správca bytových domov SBDO v Pezinku stredisko Senec – príloha č. 5,

- Pôdorys podlaží a grafická schéma bytu pre účely ohodnotenia - zaslal dodatočne e-mailom správca bytových domov SBDO v Pezinku stredisko Senec - príloha č. 6,

- Pôdorys podlažia s pivnicou č. 2 a grafická schéma identického bytu pre účely ohodnotenia - získané e-mailom dodatočne od predsedu bývalého spoločenstva vlastníkov bytov - príloha č. 7,

- Fotodokumentácia - príloha č. 8.

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 výrobnéj 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 údaje získané od zadávateľa znaleckého posudku, správcu nehnuteľností a údaje získané pri obhliadke osobne od vlastníkov susedných dotknutých nehnuteľností.

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 na nehnuteľnosti viaznu ťarchy, byť 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 Čiastočným Výpisom z katastra nehnuteľností získaným z Katasterportálu, čiastočným výpisom z Listu vlastníctva č. 418, vyhotoveným dňa 18.07.2022 okres Senec, obec Senec, katastrálne územie Senec - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 09.08.2022. Vnútorne priestory bytu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené.

d) technická dokumentácia:

Údaj o výmere podlahovej plochy ohodnocovaného bytu bol prevzatý z údaju uvedeného v Liste vlastníctva, získaného z Katasterportálu. Správca bytového domu poskytol znalcovi potvrdenie o veku

stavby, predpis mesačnej zálohovej platby a grafické nákresy dispozície podlaží s pivnicami a bytmi. Predseda bývalého spoločenstva vlastníkov bytov a NP pán Ondrej Bořanský doručil znalcovi dodatočne grafické schémy podlažia s označením pivnice prislúchajúcej k ohodnocovanému bytu a pôdorys identického bytu pre účely získania vedomostí o dispozícii ohodnocovaného bytu.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke od vlastníka susedného bytu.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri nesprístupnení ohodnocovaných nehnuteľností nie je možné podrobnejšie porovnať popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností so skutočným stavom.

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

Pozemky:

- spoluvlastnícky podiel 7857/330648 k pozemku parcelné číslo 739/20, zastavaná plocha a nádvorie,
- spoluvlastnícky podiel 7857/330648 k pozemku parcelné číslo 739/21, zastavaná plocha a nádvorie,
- spoluvlastnícky podiel 7857/330648 k pozemku parcelné číslo 739/22, zastavaná plocha a nádvorie,
- spoluvlastnícky podiel 7857/330648 k pozemku parcelné číslo 739/23, zastavaná plocha a nádvorie.

Byty a nebytové priestory:

- byt č. 2, 1. NP (podľa LV prízemie), vchod č. 29 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 67 na pozemku parcelné číslo 739/20, 739/21, 739/22 a 739/23.

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. 2, 1.NP, vchod 29

POPIS

Popis a technické riešenie ohodnocovaného bytu je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcovi 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 sa nachádza v obci Senec v rovnomennom katastrálnom území na ulici Nám. 1. mája orientačné číslo 29,31,33,35, leží na pozemkoch parcelné číslo 739/20, 739/21, 739/22 a 739/23. Bytový dom bol postavený v roku 1987, má 4 vchodov, dom má čiastočne zapustené podzemné podlažie a šesť nadzemných podlaží, v podzemnom podlaží sú prevažne pivničné kobky, v nadzemných podlažiach sú byty, vo vchode na každom podlaží sú dva byty, spolu 12 bytov, v bytovom dome je celkom 48 bytom, v každom vchode je osobný výťah, steny sú panelové betónové, strecha je plochá, vnútorné omietky sú vápenné hladké, vstupné dvere sú novšie celopresklené so zabudovanými poštovými schránkami, okná v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom, nástupné stanice výťahu sú na medzipodestách, schodisko je železobetónové, dom je napojený na všetky základné inžinierske siete, technický stav zodpovedá riadnej údržbe.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je trojizbový byt č. 2, nachádzajúci sa na prvom nadzemnom podlaží (podľa LV prízemí) vo vchode 29. Dispozične pozostáva z troch izieb, kuchyne s loggiou, chodby, kúpeľne a miestnosti WC. V byte bola vykonaná čiastočná modernizácia vrátane výmeny pôvodných vstupných dverí za bezpečnostné, zámeny pôvodných okien za plastové s izolačným dvojsklom, inštalácie klimatizácie s vonkajšou jednotkou a iné použitie modernejších konštrukčných prvkov a zariadení predmetov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
78,57 m ² podľa údaju prevzatého z výpisu z Listu vlastníctva z Katasterportálu	78,57
Vypočítaná podlahová plocha	78,57

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,176$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,01$$

Počet izieb:

$$3$$

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	4,98
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,83
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,96
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,99
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,98
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,99
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,99
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,99
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	4,98
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,99
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,99
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,99
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,99
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,99

	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,98
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,99
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,49
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,49
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,99
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,99
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,98
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,98
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,98
	Spolu	100,00		100,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 100,50 / 100 = 1,005$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,176 * 1,132 * 1,0050 * 1,01$$

$$VH = 1\,187,13 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 2, 1.NP, vchod 29	1987	35	85	120	29,17	70,83

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,187,13 \text{ €/m}^2 * 78,57\text{m}^2$	93 272,80
Technická hodnota	$70,83\% \text{ z } 93\,272,80 \text{ €}$	66 065,12

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Senec v rovnomennom katastrálnom území. Okresné mesto Senec je vzdialené komunikáciami cca 26 km východne od centra Hlavného mesta SR Bratislavy. Bytový dom sa nachádza na Nám. 1. mája, cca 1 km komunikáciami severozápadne od centra mesta. V meste je základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajne pohonných látok, zariadenia pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajne súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, hotely, penzióny, chatová osada, kemping, ostatné hromadné ubytovacie zariadenia, komerčné poisťovne, komerčné banky, bankomaty, kúpalisko, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, lekára pre deti a dorast, stomatóloga a lekára gynekológa, vlaková zastávka. V blízkosti sa nachádzajú podobné bytové domy. 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 pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 4318 z ÚGKK SR je v časti Poznámka uvedené:

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva so zákazom nakladania s nehnuteľnosťou byt č. 2 na prízemí vchod 29, s.č. stavby 67 na p.č. 739/20, 739/21, 739/22, 739/23 a na spol. podiel 7857/330648 na spol. častiach a zariadeniach domu podľa 194EX 263/22 zo dňa 25.04.2022 (súdny exekútor Mgr. Ľudovít Zeliska) v prospech oprávneného ZSE Energia, a.s. Bratislava. P-213/22;

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 10.06.2022 (EX-FIN Slovakia) v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 odst. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. na nehnuteľnosť byt č. 2 na prízemí vchod 29, s.č. stavby 67 na p.č. 739/20, 739/21, 739/22, 739/23 a na spol. podiel 7857/330648 na spol. častiach a zariadeniach domu a na p.č. 739/20, 739/21, 739/22, 739/2. P-286/22.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 4318 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

ZALOŽNE PRAVO V ZMYSLE PAR.15 ZAKONA C.182/92 ZB.V PROSPECH OSTATNYCH VLASTNIKOV BYTOV A NEBYTOVYCH PRIESTOROV;

Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s. Žižkova 11, Bratislava IČO 36854140, na byt č. 2 na prízemí vchod 29, s.č. stavby 67 na p.č. 739/20, 739/21, 739/22, 739/23 a na spol. podiel 7857/330648 na spol. častiach a zariadeniach domu a na p.č. 739/20, 739/21, 739/22, 739/2, 3na zabezpečenie úveru podľa zmluvy V-10779/2019 zo dňa 10.01.202;

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 odst. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. na nehnuteľnosť byt č. 2 na prízemí vchod 29, s.č. stavby 67 na p.č. 739/20, 739/21, 739/22, 739/23 a na spol. podiel 7857/330648 na spol. častiach a zariadeniach domu a na p.č. 739/20, 739/21, 739/22, 739/2. Z-7367/21.

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 vyšší. Nezamestnanosť sa pohybuje pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané 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 1,10.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,200	10	22,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,300	30	99,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,300	7	23,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,100	6	6,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,200	10	22,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,200	8	17,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,100	6	6,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,100	5	5,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,100	9	9,90
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,300	7	23,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,300	6	19,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,100	4	4,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,100	5	5,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,100	20	22,00
	Spolu			145	311,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 311,3 / 145$	2,147
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 66\ 065,12 \text{ €} * 2,147$	141 841,81 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 spoluvlastnícky podiel POPIS

Pozemky parcelné číslo 739/20, 739/21, 739/22 a 739/23 sú zaradené v katastri nehnuteľnosti ako zastavaná plocha a nádvorie, zastavané sú stavbou bytového domu súpisné číslo 67. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území okresného mesta Senec. Mesto Senec má podľa údaju z internetovej stránky cca 24.838 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. 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 diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na Hlavné mesto SR Bratislavu. Stanovil som hodnotu 60 % 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 diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde:

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

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, 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),

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

k_D - 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	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
739/20	zastavaná plocha a nádvorie	154,00	1/1	7857/330648	3,66
739/21	zastavaná plocha a nádvorie	189,00	1/1	7857/330648	4,49
739/22	zastavaná plocha a nádvorie	226,00	1/1	7857/330648	5,37
739/23	zastavaná plocha a nádvorie	192,00	1/1	7857/330648	4,56
Spolu výmera					18,08

Obec:

Senec

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 39,83 \text{ €/m}^2$

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	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,05 * 1,20 * 1,50 * 1,10 * 1,00$	2,8378
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 2,8378$	113,03 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 739/20	154,00 m ² * 113,03 €/m ² * 1/1*7857/330648	413,62
parcela č. 739/21	189,00 m ² * 113,03 €/m ² * 1/1*7857/330648	507,63
parcela č. 739/22	226,00 m ² * 113,03 €/m ² * 1/1*7857/330648	607,01
parcela č. 739/23	192,00 m ² * 113,03 €/m ² * 1/1*7857/330648	515,69
Spolu		2 043,95

III. ZÁVER

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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 2, 1.NP, vchod 29	1/1	141 841,81
Pozemky		
spoluvlastnícky podiel - parc. č. 739/20 (3,66 m ²)	1/1 z 7857/330648	413,62
spoluvlastnícky podiel - parc. č. 739/21 (4,49 m ²)	1/1 z 7857/330648	507,63
spoluvlastnícky podiel - parc. č. 739/22 (5,37 m ²)	1/1 z 7857/330648	607,01
spoluvlastnícky podiel - parc. č. 739/23 (4,56 m ²)	1/1 z 7857/330648	515,69
Spolu pozemky (18,08 m²)		2 043,95
Všeobecná hodnota celkom		143 885,76
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		144 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťštyritisíc Eur		

V Nových Zámkoch, dňa 16.08.2022

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 17.07.2022 - 1 strana,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Čiastočný výpis z Listu vlastníctva č. 4318 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.07.2022, okres Senec, obec Senec, katastrálne územie Senec - 3 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 739/20, 739/21, 739/22 a 739/23 - vytvorená dňa 18.07.2022 cez katastrálny portál, okres Senec, obec Senec, katastrálne územie Senec - 1 strana,
 - Potvrdenie o veku stavby, vydal dňa 09.08.2022 správca bytových domov SBDO v Pezinku stredisko Senec – 1 strana,
 - Predpis mesačnej zálohovej platby, vydal dňa 09.08.2022 správca bytových domov SBDO v Pezinku stredisko Senec – 1 strana,
 - Pôdorys podlaží a grafická schéma bytu pre účely ohodnotenia - zaslal dodatočne e-mailom správca bytových domov SBDO v Pezinku stredisko Senec - 3 strany,
 - Pôdorys podlažia s pivnicou č. 2 a grafická schéma identického bytu pre účely ohodnotenia - 2 strany,
 - Fotodokumentácia - 1 strana,
- Spolu: 13 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 37/2022

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