

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 25.07.2020, sp.zn. DD/02PK/2020

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 24/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 17, 2.p., vchod 13 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1194 na pozemku parcelné číslo 3673/1, spoluvlastníckeho podielu v pozemku parcelné číslo 3673/1, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Senec, obec Senec, okres Senec, vedených na LV č. 1739.

Počet strán (z toho príloh): 21 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 25.08.2020

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 17, 2.p., vchod 13 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1194 na pozemku parcelné číslo 3673/1, spoluvlastníckeho podielu v pozemku parcelné číslo 3673/1, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Senec, obec Senec, okres Senec, vedených na LV č. 1739.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
17.08.2020.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
17.08.2020.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 25.07.2020 - príloha č. 1,

b) podklady získané znalcom:

- Poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 17.08.2020,

- Výpis z Katastra nehnuteľností, Čiastočný výpis z Listu vlastníctva č. 1739 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.08.2020 (aktualizácia dňa 20.08.2020), okres Senec, obec Senec, katastrálne územie Senec - príloha č. 2,

- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 3673/1 - vytvorená dňa 23.08.2020 cez katastrálny portál, okres Senec, obec Senec, katastrálne územie Senec - príloha č. 3,

- Potvrdenie o veku stavby, vydal dňa 30.07.2020 správca bytových domov SBDO v Pezinku stredisko Senec – príloha č. 4,

- Pôdorys podlažia a grafická schéma bytu 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 výrobného charakteru,

- 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 pohnutkou.

- 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 ľarchy, 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. 1739, vyhotoveným dňa 22.08.2020 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 17.08.2020. Vnútorne priestory bytu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené.

d) technická dokumentácia:

Nebola poskytnutá žiadna výkresová dokumentácia. Údaj o výmere podlahovej plochy ohodnocovaného bytu bol prevzatý z údajov uvedeného v Liste vlastníctva, získaného z Katasterportálu. Správca bytového domu poskytol znalcomi potvrdenie o veku stavby, grafické nákresy dispozície bytu a podlažia s ohodnocovaným bytom, tvoria prílohy č. 4 a 5. Vlastník susedného, dispozične identického a zrkadlovo orientovaného bytu sprístupnil svoj byt znalcomi za účelom obhliadky.

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 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:

- spoluvlastnícky podiel 4952/189198 k pozemku parcelné číslo 3673/1, zastavaná plocha a nádvorie,

Byty a nebytové priestory:

- byt č. 17, 3. NP (podľa LV 2.p.), vchod č. 13 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1194 na pozemku parcelné číslo 3673/1.

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. 17, 2.p., 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 sa nachádza v obci Senec v rovnomennom katastrálnom území na Pribinovej ulici orientačné číslo 13, leží na pozemku parcelné číslo 3673/1. Byty tvoria nadstavbu bývalej stavby s obchodnými prevádzkami s príslušenstvom. Vo zvýšenom prvom nadzemnom podlaží je 8 nebytových priestorov so samostatnými vchodmi, v ostatných troch dodatočne nadstavaných podlažiach je spolu 31 bytov (z toho podľa LV na 1.p.-10, na 2.p.-11, na 3.p.-10), jedno schodište s obojstrannými chodbami smer východ-západ, byty sú situované buď na severnú stranu do dvora, alebo na južnú stranu do ulice. Základy sú betónové s hydroizoláciou, strecha je takmer plochá s miernym sedlovým spádom, v roku 2015 bola čiastočne zmodernizovaná zrekonštruovaním krytiny, nosná konštrukcia je zo železobetónového skeletu s výplňou z tehál, dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, elektroinštaláciu. Byty boli dané do užívania v roku 1999. Technický stav zodpovedá riadnej údržbe.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt č. 17, nachádzajúci sa na treťom nadzemnom podlaží (podľa LV 2.p.) vo vchode 13. Dispozične pozostáva z obývacej izby s loggiou a spálne so spoločnou chodbičkou, kuchyne, kúpeľne, miestnosti WC a predsieni, všetky okná bytu sú situované takmer na severnú stranu. V byte bola vykonaná čiastočná modernizácia, kúrenie a ohrev úžitkovej vody je z vlastného kombinovaného elektrického kotla, v byte nie je vybudovaný rozvod plynu, elektroinštalácia je svetelná a zásuvková.

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]
49,52 m ² podľa údajov prevzatého z výpisu z Listu vlastníctva z Katasterportálu	49,52
Vypočítaná podlahová plocha	49,52

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} = 2,629
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,01
Počet izieb: 2

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	5,30
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,04
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,48
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,18
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,30
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,12
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,18
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,12
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,53
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,30
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,12
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,12
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,12
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,12
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,24
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,06
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,12

25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,65
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,65
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,18
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,06
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,06
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,12
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,12
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,24
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,24
35	Ostatné	2,50	1,35	3,38	3,58
	Spolu	100,00		94,38	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 94,38 / 100 = 0,9438$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 0,939 * 0,9438 * 1,01$$

$$VH = 765,49 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 17, 2.p., vchod 13	1999	21	99	120	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$765,49 \text{ €/m}^2 * 49,52 \text{ m}^2$	37 907,06
Technická hodnota	$82,50\% \text{ z } 37 907,06 \text{ €}$	31 273,32

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 Pribinovej ulici 13, južne 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 pozemku je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1739 z Katasterportálu je v časti Poznámka uvedené:

Oznámenie EX-FIN Slovakia s.r.o. IČO 47631198, o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov Bytového domu (spoločnosť SBD Pezinok) v súlade s ustanovením zákona č. 527/2002 Z.z. na byt č. 17 na 2.p. vchod 13, s.č. stavby 1194.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1739 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v zmysle 15 zákona č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky,a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO 31 320 155 na byt č. 17, 2.p., vchod: 13 podľa zmluvy V-4694/10 zo dňa 15.10.2010 Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov Bytového domu (spoločnosť SBD Pezinok) v súlade s ustanovením § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. na byt č. 17 na 2.p. vchod 13, s.č. stavby 1194. Z-360/20.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1739 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 diferenciacie:

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

Koeficient polohovej diferenciacie 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 1,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,400 + 2,800)	4,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,770
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,400 - 1,260)	0,140

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 nižší	IV.	0,770	10	7,70

2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,800	30	84,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,800	7	19,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,200	5	21,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,140	6	0,84
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,400	10	14,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,800	8	22,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,400	6	8,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SSZ - S - SSV	V.	0,140	5	0,70
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,200	9	37,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,770	7	5,39
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,800	7	19,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,200	6	25,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,400	4	5,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,800	5	14,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,400	20	28,00
	Spolu			145	314,23

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 314,23 / 145$	2,167
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 31\ 273,32 \text{ €} * 2,167$	67 769,28 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok parcelné číslo 3673/1 je zaradené v katastri nehnuteľnosti ako zastavaná plocha a nádvorie, je zastavaný stavbou bytového domu. Pozemok sa nachádzajú v zastavanom území okresného mesta Senec. Mesto Senec má podľa údajov z internetovej stránky cca 17.289 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na mestskú vodu, kanalizáciu a elektro. Ohodnocovaný pozemok je rovinný.

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 40 % 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:

$$V\dot{S}HPOZ = M \times V\dot{S}HMJ \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

V \dot{S} HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

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

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ \times KPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

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

KPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$KPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

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 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]
3673/1	zastavané plochy a nádvoría	553	553,00	4952/18919 8	14,47

Obec:

Senec

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 26,56 \text{ €/m}^2$

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	1,20
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	1,00
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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,40 * 1,00$	2,6208
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,6208$	69,61 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 553,00 \text{ m}^2 * 69,61 \text{ €/m}^2$	38 494,33 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 4952/189198 * 38 494,33 \text{ €}$	1 007,54 €

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	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 17, 2.p., vchod 13	1/1	67 769,28
Pozemky		
spoluvlastnícky podiel - parc. č. 3673/1 (14,47 m ²)	4952/189198	1 007,54
Všeobecná hodnota celkom		68 776,82
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		68 800,00

Slovom: Šestdesiatosemtisícosemsto Eur

V Nových Zámkoch, dňa 25.8.2020

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 25.07.2020 – 1 strana,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Čiastočný výpis z Listu vlastníctva č. 1739 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.08.2020 (aktualizácia dňa 20.08.2020), okres Senec, obec Senec, katastrálne územie Senec – 2 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 3673/1 - vytvorená dňa 23.08.2020 cez katastrálny portál, okres Senec, obec Senec, katastrálne územie Senec – 1 strana,
 - Potvrdenie o veku stavby, vydal dňa 30.07.2020 správca bytových domov SBDO v Pezinku stredisko Senec – 1 strana,
 - Pôdorys podlažia a grafická schéma bytu pre účely ohodnotenia - 2 strany,
 - Fotodokumentácia - 1 strana,
- Spolu: 8 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 24/2020

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