

Znalec: meno, miesto výkonu, evidenčné číslo

Ing. Ján Piskla, Jozefa Závodského 2589, 90501 Senica, 0903433928, Senica, Ev.č.912744

Zadávateľ: Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 92001 Hlohovec

Číslo spisu (objednávky): 17/2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 17/2023

Vo veci:

Stanovenia VŠH nehnuteľností vedených v LV č. 6976 pre k.ú. , obec a okres Senica, ako:

Byt č. 43 v objekte Bytový dom s.č. 723 na p.č. 153/1 s pozemkom p.č. 153/1

spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a zariadeniam domu a pozemku 195/10000 v k.ú. Senica pre účel dobrovolnej dražby..

Počet listov (z toho príloh): ()

Počet odovzdaných vyhotovení:4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie VŠH nehnuteľností vedených v LV č. 6976 pre k.ú. , obec a okres Senica, ako:

Byt č. 43 v objekte Bytový dom s.č. 723 na p.č. 153/1 s pozemkom p.č. 153/1

spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a zariadeniam domu a pozemku 195/10000 v k.ú. Senica pre účel dobrovolnej dražby..

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovolná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 26.6.2023

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.6.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka z 26.4.2023

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6976 zo dňa 30.6.2023 vytvorený cez internet

Informatívne kópie z mapy katastra nehnuteľností zo dňa 30.6.202 vytvorená cez internet

Obhliadka skutkového stavu

Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam

(katastrálny zákon)

Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na

výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon

NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

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

stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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 aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrt'rok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

a1) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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 aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Predmetom ocenenia sú pozemky a bude použitá metóda polohovej diferenciácie, lebo na inú metódu nie je dostatok relevantných údajov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 $VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

a3) Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2023.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

- kde:
- VH - východisková hodnota,
 - M - počet merných jednotiek,
 - RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,
 - k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 2. štvrťroka 2023,
 - k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
 - k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
 - k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
 - k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
 - k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo:} \quad TH = VH(TS/100) \quad [€]$$

- kde:
- TH - technická hodnota stavby [€],
 - VH - východisková hodnota stavby [€],
 - HO - hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
 - TS - technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde O - opotrebenie stavby [%]

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.6976 v k. ú. Senica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č.153/1 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 410 m²
intravilán

Stavby

bytový dom s.č. 723 na p.č. 153/1

Byty

Byt č. 43 9. poschodie, vchod 22

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 195/10000

B. Vlastníci:

43 Svatík Dušan r. Svatík, Bernolákova 200/3, Senica, PSČ 90501, SR

Dátum narodenia: 31.08.1955

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Tituly nadobudnutia

Kúpna zmluva V-228/07 zo dňa 20.2.2007, vz.276/07

Iné údaje
bez zápisu.

Poznámky

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovolnej dražby, záložným veriteľom: Vlastníci bytov a nebytových priestorov na ulici Štefánikova 723/22 v Senici v zastúpení správcom: Služba a Správa s.r.o., ICO 45391157, Duklianskych hrdinov 380/1, 90101 Malacky v zast. Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, ICO: 45711933 na nehnuteľnosť: byt číslo 43, číslo vchodu 22, 9.p., súpisné číslo stavby 723 na pozemku registra C KN 153/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 196/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 153/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 410 m², c.z.603/23

C. Ďarchy:

por.č.:43

Zákonné záložné právo na byt c. 43, v bytovom dome súp.číslo 723 na parc.c.slo 153/1 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle § 15 odsek 1 zákona c. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku parc.číslo 153/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 410m², podľa Z-3219/11, zm.c.1648/11

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.5.2023 za účasti zástupcu objednávateľa. Zameranie identického bytu bolo prevedené 24.6.2023. Fotodokumentácia exteriéru vyhotovená dňa 18.5.2023, interier bytu na fotografovanie nebol prístupný.

d) Technická dokumentácia:

Nebola predložená technická dokumentácia. Reálny stav bol zistený meraním.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli.

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

Pozemky:

Parcely registra "C"

parc. č.153/1 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 410 m²

intravilán

Stavby

bytový dom s.č. 723 na p.č. 153/1

Byty

Byt č. 43 9. poschodie, vchod 22

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 195/10000

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

Pozemky:

žiadne

Stavby

Ostatné byty uvedené v LV 6976.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.43 v bytovom dome š.č.723 na p.č. 153/1 k.ú. Senica

POPIS

Oceňovaný byt nebol sprístupnený i keď som tam bol v oznámenom termíne, znova v neoznámenom termíne, nikto neotváral. Pre účely dobrovolnej dražby má znalec vychádzať z dostupných materiálov. Preto som oslovil iného obyvateľa bytovky, ktorý vlastní identický byt na inom poschodí, ktorý mi bol sprístupnený a tak som ho zameral s cieľom zistiť rozmery pre oceňovaný byt č.43.

Oceňovaný byt sa nachádza v bytovom dome š.č.723 na p.č.153/1 k.ú. Senica.

Bytový dom je panelový na betónových základových pásoch s plochou strechou pokrytou ťažkými privarovanými pásmi s vyspádovaním do obvodu do pozinkovaných dažďových žľabov a odpadov. Schodišťa sú prefabrikované železobetónové s povrchom z brúseného terassa. Vonkajšia úprava povrchu steny je z fasádnej omietky. Obvodový plášť je panelový so zateplením. Bytovka má jeden vchod, zadný je len východ, Skladá sa z jedného polozapusteného podzemného podlažia, 12 nadzemných podlaží. Okná sú plastové zdvojené s vákuovaným dvojsklom. Vykurovanie je riešené z centrálnej kotolne teplovodné radiatormi. Hromozvod je prevedený. V bytovke sa 2 výtahy.

Dispozičné riešenie bytu: 3x izba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, chodba, špajza, pivnica.

Predpokladané vybavenie:

Vybavenie kuchyne: kuchynská linka, drez, sporák, zmiešavacia vodovodná batéria.

Vybavenie kúpeľne s WC: vaňa smaltovaná, umývadlo fajans, WC combi, ružicová zmiešavacia vodovodná batéria, zmiešavacia vodovodná batéria so sprchou. Keramické obklady a PVC.

Rok vybudovania bytového domu je 1976.

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]
Izba	0,00
3,572*3,44	12,29
Izba	0,00
3,54*3,44	12,18
izba	0,00
3,47*5,47	18,98
kuchyňa	0,00
3,47*3,62	12,56
chodba	0,00
1,92*0,85+3,47*1,54+1,71*1,63	9,76
kúpeľňa	0,00
1,84*1,59	2,93
WC	0,00
0,82*0,95	0,78

špajza	0,00
1,71*1,76	3,01
Výmera bytu bez pivnice	72,49
pivnica	0,00
1,2	1,20
Vypočítaná podlahová plocha	73,69

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
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	5,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,00
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,50
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,50
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,00
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,00
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,50
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,50
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,00
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	2,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,50
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,547 * 0,939 * 1,0000 * 1,00$$

$$VH = 1 083,45 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.43 v bytovom dome š.č.723 na p.č. 153/1 k.ú. Senica	1976	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 083,45 €/m ² * 73,69m ²	79 839,43
Technická hodnota	41,25% z 79 839,43 €	32 933,76

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Byt je situovaný v bytovke v Senici na Štefánikovej ulici .Prístup je po spevnenej komunikácii. Senica je okresné mesto s kompletnou ponukou služieb a úradov.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie, sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Byt nemohol byť obhliadnutý, lebo vlastník nesprístupnil nehnuteľnosť.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Koeficient predajnosti som vzhľadom k polohe a technickému stavu nehnuteľnosti stanovil na hodnotu 1,7.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,700 + 3,400)	5,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,935
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,700 - 1,530)	0,170

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 v rovnováhe	III.	1,700	10	17,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,935	7	6,55
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie	III.	1,700	5	8,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,935	6	5,61
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,935	10	9,35
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	3,400	8	27,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,400	6	20,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,700	5	8,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,700	9	15,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	3,400	7	23,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,100	7	35,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,100	6	30,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,170	4	0,68
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,700	20	34,00
	Spolu			145	302,69

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 302,69 / 145$	2,088
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 32\,933,76 \text{ €} * 2,088$	68 765,69 €

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Počet MJ stavby: 73,69 m²

Zoznam porovnávaných stavieb

Byt 3i Štefánikova ul. susedný rovnaký bytový dom

Byt v susednom totožnom bytovom dome

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: nehnutenosti.sk/
 Dátum k dokladu: 9. 7. 2023
 Počet MJ stavieb: 68,00 m²
 Cena stavby podľa dokladu: 83 990,00 €
 Odhadovaný podiel pozemku: 5 000,00 €
 Cena stavby znížená o podiel pozemku: 78 990,00 €
 Cena stavby na MJ: 1 161,62 €/m²

Byt 3i Senica, Sotinská ul.

Byt po čiastočne rekonštrukcii.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: nehnutenosti.sk
 Dátum k dokladu: 9. 7. 2023
 Počet MJ stavieb: 64,00 m²
 Cena stavby podľa dokladu: 97 000,00 €
 Odhadovaný podiel pozemku: 5 000,00 €
 Cena stavby znížená o podiel pozemku: 92 000,00 €
 Cena stavby na MJ: 1 437,50 €/m²

Byt 3i Hviezdoslavova ul. Senica

čiasť rekonštrukcia.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: nehnutenosti.sk
 Dátum k dokladu: 9. 7. 2023
 Počet MJ stavieb: 82,00 m²
 Cena stavby podľa dokladu: 122 000,00 €
 Odhadovaný podiel pozemku: 5 000,00 €
 Cena stavby znížená o podiel pozemku: 117 000,00 €
 Cena stavby na MJ: 1 426,83 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	Byt 3i Štefánikova ul. susedný rovnaký bytový dom	Byt 3i Senica, Sotinská ul.	Byt 3i Hviezdoslavova ul. Senica
Cena porovnateľného majetku [€]	78 990,00 (ponuková cena)	92 000,00 (ponuková cena)	117 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	1 161,62	1 437,50	1 426,83

Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - Provizia reality	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - 1. byt je na 12/12 na najvyššom podlaží.	+ 3,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - Čiastočná rekonštrukcia	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Ekonomické faktory - Korekcia inzerovanej a skutočnej predajnej ceny cca 15%	- 15,00 % horšie	- 15,00 % horšie	- 15,00 % horšie
Spolu:	- 27,00 %	- 30,00 %	- 30,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	847,98	1 006,25	998,78
Priemerná porovnateľná hodnota			951,00 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Byt 3i Štefánikova ul. susedný rovnaký bytový dom: $1\ 161,62 + 1\ 161,62 * (-0,0500 + 0,0300 - 0,1000 - 0,1500) = 847,98\ €/m^2$

Byt 3i Senica, Sotinská ul.: $1\ 437,50 + 1\ 437,50 * (-0,0500 + 0,0000 - 0,1000 - 0,1500) = 1\ 006,25\ €/m^2$

Byt 3i Hviezdoslavova ul. Senica: $1\ 426,83 + 1\ 426,83 * (-0,0500 + 0,0000 - 0,1000 - 0,1500) = 998,78\ €/m^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(847,98 + 1\ 006,25 + 998,78) / 3 = 951,00\ €/m^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		951,00 €/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	$VŠH_s = 73,69\ m^2 * 951,00\ €/m^2$	70 079,19 €

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	68 765,69
Porovnávacia metóda	70 079,19

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH stavieb = 68 765,69 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemok****POPIS**

Pozemok sa nachádza v meste Senica a je zastavaný stavbou bytového domu. V blízkosti je frekventovaná železničná trať. Senica je okresným mestom s kompletnou ponukou služieb a obchodov a kultúry.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
153/1	zastavaná plocha a nádvorie	410,00	1/1	195/10000	8,00

Obec:

Senica

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	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 povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 2,50 * 0,80$	5,2416
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,2416$	52,21 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/1 * 195/10000 * 21$ 406,10 €	417,42 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 153/1	$410,00 \text{ m}^2 * 52,21 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 195/10000$	417,42
Spolu		417,42

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.43 v bytovom dome š.č.723 na p.č. 153/1 k.ú. Senica		0,00	73,69	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	153/1	8,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených v :

LV č. 6976 pre k.ú. , obec a okres Senica, ako:

Byt č. 43 v objekte Bytový dom s.č. 723 na p.č. 153/1 s pozemkom p.č. 153/1

spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a zariadeniam domu a pozemku 195/10000 v k.ú. Senica pre účel dobrovolnej dražby..

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.43 v bytovom dome š.č.723 na p.č. 153/1 k.ú. Senica	1/1	68 765,69
Pozemky		
Pozemok - parc. č. 153/1 (8 m ²)	1/1 z 195/10000	417,42
Všeobecná hodnota celkom		69 183,11
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		69 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatdeväťtisícdevsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Pri obhliadke nehnuteľností neboli zistené mimoriadne riziká, nakoľko byt nebol súčasným vlastníkom sprístupnený. Preto pre účely dobrovolnej dražby je možné vychádzať z dostupných materiálov..

V Senica, dňa 30.06.2023

Ing. Ján Piskla

IV. PRÍLOHY

Objednávka z 26.4.2023

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6976 zo dňa 30.6.2023 vytvorený cez internet

Informatívne kópie z mapy katastra nehnuteľností zo dňa 30.6.202 vytvorená cez internet

Náčrtky

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 10 02 Oceňovanie nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912744.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 17/2023.

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