

**Znalec :** Ing. Jana Zavadilová, P.Jilemnického 78, 906 32 Jablonica  
Tel.: 0905254315, E-mail: jana.zavadilova@centrum.sk

**Zadávateľ :** Dom dražieb s.r.o.  
Podzámska 37  
920 01 Hlohovec

**Číslo spisu /objednávky/ :** Objednávka Sp.zn. DDHC 018/2020 zo dňa 05.03.2021

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 33/2021**

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 24272/36,38,83 a 84 podľa LV č. 8276 a parc.č. 24272/37, podľa LV č. 8289, všetko pre k.ú. a obec Senica, pre účely organizovania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán /príloh/ :** 41 strán /z toho 17 strán príloh/

**Počet odovzdaných vyhotovení :** 3

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 24272/36,38,83 a 84 podľa LV č. 8276 a parc.č. 24272/37, podľa LV č. 8289, všetko pre k.ú. a obec Senica

## 2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný pre účely organizovania dobrovoľnej dražby.

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok : 30.03.2021

(dátum obhliadky)

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje : 12.04.2021

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a) Dodané zadávateľom:

1. Objednávka Sp.zn. DDHC 018/2020 zo dňa 05.03.2021
2. Odpoveď na výzvu o umožnenie obhliadky nehnuteľnosti spoločnosti VIWO s.r.o., zo dňa 22.3.2021
3. Odpoveď na výzvu o umožnenie obhliadky nehnuteľnosti spoločnosti PORTI s.r.o., zo dňa 22.3.2021

### b) Získané znalcom:

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.8289 obec a k.ú. Senica, zo dňa 12.04.2021
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.8276 obec a k.ú. Senica, zo dňa 12.04.2021
3. Kópia z mapy katastra nehnuteľností
4. Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č. 626/2007, vyhl. č. 605/2008 a yhl. č. 254/2010.

Vyhláška MS SR č. 288, ktorou sa ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch ,tumočníkoch a prekladateľoch a zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Zákon č. 50/76 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Rodinný dom je (podľa Stavebného zákona) bytová budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.

## ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

### Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa : -

# 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. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhlášky MS SR č. 254 Z.z. zo dňa 18.5.2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a vyhlášky 213/2017 Z.z. zo dňa 1.9.2017.

### Znalec pri stanovení všeobecnej hodnoty postupuje týmito metódami:

- a) porovnávací metóda, Porovnávací metóda nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nie je k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom čase a mieste.
- b) kombinovaná metóda (použije sa vtedy, ak je predmet ohodnotenia schopný dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) metóda polohovej diferenciacie.

Pre výpočet volím metódu polohovej diferenciacie, ktorá najlepšie zohľadňuje súčasný technický stav nehnuteľnosti pri stanovení všeobecnej hodnoty. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80- 7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2020. Východiskové rozpočtové ukazovatele boli spracované s použitím posledne platných rozpočtových ukazovateľov spracovaných pôvodne Ústavom racionalizácie v stavebníctve, Praha, aktualizovaných podľa štatistických informácií o vývoji cien stavebných prác uverejňovaných SŠÚ a z kalkulácií oprávnených dodávateľských nákladov vyhodnotených Ústavom súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.8276 - pre obec Senica

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc.č. 24272/36	2698 m <sup>2</sup>	ostatná plocha
Parc.č. 24272/38	4375 m <sup>2</sup>	ostatná plocha
Parc.č. 24272/83	199 m <sup>2</sup>	zastavaná plocha a nádvorie
Parc.č. 24272/84	859 m <sup>2</sup>	ostatná plocha

Ostatné parcely nie sú predmetom ohodnotenia

#### B. Vlastníci:

**1. VIWO, s.r.o., Galantská cesta 5694/13, Dunajská Streda, PSČ 929 01, SR**

**spoluvlastnícky**

podiel: 1/1

IČO: 36292613

#### Poznámky:

Vid' príloha č.2

#### C. Ľarchy :

Vid' príloha č.2

#### Iné údaje:

Vid' príloha č.2

#### Poznámka:

Bez zápisu

List vlastníctva č.8289 - pre obec Senica

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc.č. 24272/37	1149 m <sup>2</sup>	ostatná plocha
------------------	---------------------	----------------

Ostatné parcely nie sú predmetom ohodnotenia

Stavby

Stavby nie sú predmetom ohodnotenia

## **B. Vlastníci:**

**1. PORTI, s.r.o., Galantská cesta 5694/13, Dunajská Streda, PSČ 929 01, SR**

**spoluvlastnícky**

**podiel:** 1/1

**IČO:** 44517572

## **Poznámky:**

Vid' príloha č.3

## **C. Ťarchy :**

Vid' príloha č32

## **Iné údaje:**

Bez zápisu

## **Poznámka:**

Bez zápisu

## **c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a vyhotovením fotodokumentácie bola vykonaná dňa 30.03.2021.

## **d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom : -**

## **e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :**

Porovnaním údajov z KN – kópie katastrálnej mapy so skutočnosťou neboli zistené rozdiely .

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

1.Pozemky LV č. 8276

1.Pozemky LV č. 8289

## **g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : -**

# **2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

a) Analýza polohy nehnuteľností

b) Analýza využitia nehnuteľností

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

## **2.1 POZEMKY**

Ohodnocované pozemky, parc.č. 24272/36,37 a 38 sa nachádzajú v novobudovanej obchodnej časti v okresnom meste Senica pri výjazde zo Senice smer Holíč.

Pozemky sú rovinaté. Tvoria jeden celok vedľa benzínového čerpadla TANKER a predajne Mobelix. V blízkosti sa nachádza nákupné centrum a supermarket Kaufland.

Pozemky sú rovinaté. bez porastov, s dobrým prístupom a prízjazdom po miestnych komunikáciach.

Pozemky je možné napojiť na všetky IS .

Parc.č. 24272/84 sa nachádza vedľa čerpaciej stanice TANKER. Podľa vyjadrenia vlastníka nehnuteľnosti na okraji pozemku, parc.č. 24272/84 sú uložené inžinierske siete a ich prípojky - vodovod, plynovod, dažďová kanalizácia a VN vedenie. Prízjazd je po miestnej komunikácii.

Na pozemku, parc.č. 24272/83 je vybudovaná pozemná komunikácia vo vlastníctve spoločnosti PORTI s.r.o.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 LV č.8276

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
24272/36	ostatná plocha	2698,00	1/1	2698,00
24272/38	ostatná plocha	4375,00	1/1	4375,00
24272/83	zastavaná plocha a nádvorie	199,00	1/1	199,00
24272/84	ostatná plocha	857,00	1/1	857,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>8 129,00</b>

Obec: Senica  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	2,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,15 * 1,00 * 2,00 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	8,0730
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 8,0730$	<b>80,41 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 24272/36	$2\,698,00 \text{ m}^2 * 80,41 \text{ €/m}^2 * 1/1$	216 946,18
parcela č. 24272/38	$4\,375,00 \text{ m}^2 * 80,41 \text{ €/m}^2 * 1/1$	351 793,75
parcela č. 24272/83	$199,00 \text{ m}^2 * 80,41 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 001,59
parcela č. 24272/84	$857,00 \text{ m}^2 * 80,41 \text{ €/m}^2 * 1/1$	68 911,37
<b>Spolu</b>		<b>653 652,89</b>

### 2.1.1.2 LV č.8289

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
24272/37	ostatná plocha	1149,00	1/1	1149,00

Obec:

Senica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	2,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,15 * 1,00 * 2,00 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	8,0730
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 8,0730$	<b>80,41 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 24272/37	$1\,149,00 \text{ m}^2 * 80,41 \text{ €/m}^2 * 1/1$	92 391,09
<b>Spolu</b>		<b>92 391,09</b>

### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
LV č.8276 - parc. č. 24272/36 (2 698 m <sup>2</sup> )	216 946,18
LV č.8276 - parc. č. 24272/38 (4 375 m <sup>2</sup> )	351 793,75
LV č.8276 - parc. č. 24272/83 (199 m <sup>2</sup> )	16 001,59
LV č.8276 - parc. č. 24272/84 (857 m <sup>2</sup> )	68 911,37
LV č.8289 - parc. č. 24272/37 (1 149 m <sup>2</sup> )	92 391,09
<b>Spolu pozemky (9 278,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>746 043,98</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>746 043,98</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>746 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Sedemstoštyridsaťšesťtisíc Eur</b>	

V Jablonici, dňa 12.04.2021

Ing. Jana Zavadilová

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka Sp.zn. DDHC 018/2020 zo dňa 05.03.2021
2. Odpoveď na výzvu o umožnenie obhliadky nehnuteľnosti spoločnosti VIWO s.r.o., zo dňa 22.3.2021
3. Odpoveď na výzvu o umožnenie obhliadky nehnuteľnosti spoločnosti PORTI s.r.o., zo dňa 22.3.2021
4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.8289 obec a k.ú. Senica, zo dňa 12.04.2021
5. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.8276 obec a k.ú. Senica, zo dňa 12.04.2021
6. Kópia z mapy katastra nehnuteľností
7. Fotodokumentácia



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví pozemné stavby, pod evidenčným číslom 913880.  
Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 33/2021.

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

Ing. Jana Zavadilová