

Znalec: meno, miesto výkonu, evidenčné číslo

Ing. Ján Piskla, Jozefa Závodského 2589/36, 90501 Senica, 0903433928, Senica, Ev.č.912744

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

Číslo spisu (objednávky): 17/2022 sp.zn.:DDHC 005/2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 17/2022

Vo veci: Stanovenia Všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených v LV č. 6193 pre k.ú. , obec a okres Skalica, ako Byt č. 11 v bytovom dome s.č. 1046 na p.č. 593 a 594 v celosti a pozemok parcelné čísla: 593 a 594 a spoločné priestory a spoločné zariadenia domu v spoluvlastníckom podiele 50/1066 v k.ú. Skalica pre účel dobrovolnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): ()

Počet odovzdaných vyhotovení:3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených v LV č. 6193 pre k.ú. , obec a okres Skalica, ako Byt č. 11 v bytovom dome s.č. 1046 na p.č. 593 a 594 v celosti a pozemok parcelné čísla: 593 a 594 a spoločné priestory a spoločné zariadenia domu v spoluvlastníckom podiele 50/1066 v k.ú. Skalica pre účel dobrovolnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovolná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

16.3.2022(roz

hodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

16.3.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka z 15.2.2022

Kúpna zmluva o nadobudnutí bytu č.11 p. Máriou Hercegovou -matkou povinného.

Potvrdenie o veku stavby bytového domu z 18.10.2021 od SKAL&CO , spol. s r.o. Skalica

Čiastočná PD

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6193 zo dňa 16.3.2022 vytvorený cez katasterportal

Informatívna kópia z mapy katastra nehnuteľností zo dňa 16.3.2022 vytvorená cez katasterportal

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu

Fotodokumentácia

Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.wtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk;

www.upsvar.sk

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 výrobného charakteru (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 1. štvrtrok 2022.

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 diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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:

Použitie 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 1. štvrt'rok 2022.

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 1. štvrťroka 2022,
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 alebo: TH = VH(TS/100) [€]

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:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.6193 v k.ú. Skalica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 593 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 194 m²

parc.č. 594 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 194 m²

Stavby

Byt.dom, č.s. 1046 na parc.č. 593 a 594

Byt:

Byt č.11 vchod č.17 1.p.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 60/1066

B. Vlastníci:

Účastník právneho vzťahu:

11 Herceg Peter r. Herceg, Mazúrova 1046/17, Skalica, PSČ 90901, SR

Dátum narodenia: 27.7.1963

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností EX 350/17 zo dňa 16.11.2017 EÚ Bratislava - JUDr. Martin Hermanovský v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, Piešťany, IČO: 36234176 na byt č. 11, 1.p., vchod: 17, v bytovom dome súp. č. 1046 na pozemkoch parc. č. 593, 594 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku parc. č. 593, 594 o veľkosti 60/1066 - P-282/2017 - 2351/17

Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Vlastníci bytov a NP v bytovom dome súp. č. 1046 v zastúpení správcou: SKAL & CO, spol. s r.o., IČO: 31447511, Mallého 977/28, Skalica formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. na nehnuteľnosti: byt č. 11, 1.p., vchod 17, v bytovom dome súp. č. 1046 postavenom na pozemkoch parc. č. 593, 594 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku parc. č. 593, 594 o veľkosti 60/1066 - P-168/2021 - 1954/21

Titul nadobudnutia

Osv. o dedičstve 4D/49/2006 OS Senica zo dňa 11.10.2006 - Z-1214/06 - 56/07

C. Ťarchy:

por.č.:11

Zákonné záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru v prospech ostatných vlastníkov bytov a NP podľa § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z. - Z-168/07 - 641/07

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 350/17 zo dňa 17.4.2018 EÚ Bratislava - JUDr. Martin Hermanovský v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, Piešťany, IČO: 36234176 na byt č. 11, 1.p., vchod: 17, v bytovom dome súp. č. 1046 na pozemkoch parc. č. 593, 594 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku parc. č. 593, 594 o veľkosti 60/1066 - Z-738/2018 - 776/18

Iné údaje:

5

Zmena priezviska a adresy R-275/10 - 1496/10

poznámka

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.3.2022 bez účasti vlastníka, ktorý sa na obhliadku stanovenú na na deň 16.3.2022 o 9.00 nedostavil a ani na niekoľkonásobné volanie telefónom aj sms nereagoval. Byt bol odomknutý, a tak za prítomnosti suseda, mi bola umožnená obhliadka a zameranie bytu 11. Zameranie bolo vykonané dňa 16.3.2022. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.3.2022.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom projektová dokumentácia stavby bola poskytnutá len čiastočná.

Skutkový 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:

Stavby:

Byt:

Byt č.11 vchod č.17 1.p. v bytovom dome s.č.1046 na p.č. 593 a 594

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 60/1066

Pozemky:

- parc. KN Skalica č. 593 a 594

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.11 v bytovom dome s.č.1046 v k.ú. Skalica

POPIS

Byt č.11 je situovaný na prvom podlaží v 3 poschodovom bytovom dome bez výťahu vo vchode č.17. Obvodový plášť je murovaný z tehál, obvodový plášť je zateplený polystyrénom opatreným novou fasádnou omietkou,

priečky sú murované z tehál , bytové jadro je pôvodné , murované. Okná sú plastové zdvojené okrem jedného. Dvere sú plné a zasklené. Podlahy sú v obytných miestnostiach z bukových vlysov , v kuchyni a chodbe, v kúpeľni a WC je PVC, WC je s nádržkou. V kúpeľni je umývadlo, oceľová vaňa bez výtokovej batérie. Kuchynská linka je na báze dreva, chýba batéria, sporák a digestor. Povrchová úprava stien je štuková omietka. Vykurovanie momentálne nie je v byte, i keď je nachystaná príprava na gamatky v izbách a chýba plynomer v podzemnom podlaží. Schodište je z liateho terazza. Byt dispozične pozostáva dvoch izieb, dvoch lodží, chodby, kuchyne, WC, kúpeľne a dvoch pivníc . Dom bol daný do užívania v roku 1961. Dom je v dobrom technickom stave , po zateplení i po 61 rokoch, preto životnosť predlžujem na 130 rokov. Byt je kompletne zdevastovaný , zaprataný odpadom a dlhodobo nevykurovaný, odpojený od elektriny. Byt bol odomknutý a odmeraný za prítomnosti suseda. Byt potrebuje okamžitú kompletnú rekonštrukciu, dovtedy je neobývatel'ný. Bytový dom má dobrú polohu, je zateplený , s novými lodžiami s dlažbou podláh.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy
PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba	0,00
4,97*3,65	18,14
izba	0,00
3,09*4,96-1*0,22	15,11
kuchyňa	0,00
2,44*3,18-0,6*0,87+1,5*0,72-1*0,3	8,02
chodba	0,00
3,44*1,09+1,2*0,4	4,23
Kúpeľňa	0,00
1,39*1,68	2,34
WC	0,00
0,83*1,1	0,91
Výmera bytu bez pivnice	48,75
pivnica 1	1,00
1,33	1,33
pivnica 2	2,00
7,4	7,40
Vypočítaná podlahová plocha	60,48
lodžia 1	1,00
2,92*1,33	3,88
lodžia 2	2,00
2,92*1,33	3,88

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} = 2,865
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00
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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,10	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	22,03	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,16	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,06	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,10	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,04	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02	0	0,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,06	0	0,00
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,04	0	0,00
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,51	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,10	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,55	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,04	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,04	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,04	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,02	0	0,00
20	Výt'ahy	2,00	1,00	2,00	2,04	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,04	0	0,00
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,08	20	0,82
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,02	0	0,00
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	1,63	40	0,65
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,55	50	1,28
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	80	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,80	2,40	2,45	30	0,74
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,02	30	0,31
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,02	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,51	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,04	30	0,61
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,60	1,20	1,22	60	0,73
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,08	50	2,04
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,08	0	0,00
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,27	10	0,13
Spolu		100,00		98,05	100,00		7,30

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 98,05 / 100 = 0,9805$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,865 * 0,939 * 0,9805 * 1,00$$

$$V_H = 858,07 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.11 v bytovom dome s.č.1046 v k.ú. Skalica	1961	61	69	130	46,92	53,08

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného bytu	$858,07 \text{ €/m}^2 * 60,48\text{m}^2$	51 896,07
Poškodenosť	-7,30 % z 51 896,07 €	-3 788,41
Východisková hodnota		48 107,66
Technická hodnota	53,08% z 48 107,66 €	25 535,55

Poškodenosť stavby: $(51\,896,07\text{€} - 48\,107,66\text{€}) / 51\,896,07\text{€} * 100\% = 7,30\%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba sa nachádza na ulici Mazúrova v Skalici. Bytový dom má technické podlažie a tri obytných podlaží. Skalica je okresným mestom. V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú detské jasle, poliklinika, dom kultúry, obchody, obchodné domy, hotely, banky a občianska vybavenosť (úradu) okresného mesta. Lokalita sa zaraďuje do okrajovej časti mesta. Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na juh.

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, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Zlý technický stav a exekúcia.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Vzhľadom k technickému stavu a polohe nehnuteľnosti som koeficient predajnosti stanovil na 0,9.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,9 Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

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.	0,900	10	9,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,090	7	0,63
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,495	6	2,97
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,090	10	0,90
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,800	6	10,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,800	5	9,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,700	9	24,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,800	7	12,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,700	7	18,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,800	6	10,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,495	4	1,98
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca				
	veľmi problematický byt	V.	0,090	20	1,80
	Spolu			145	201,78

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 201,78 / 145$	1,392
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 25\ 535,55 \text{ €} * 1,392$	35 545,49 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemok je rovinný a je situovaný časti obce Skalica na ulici Mázurova. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Skalica je okresným mestom.

.Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
593	zastavané plochy a nádvoria	194,00	1/1	60/1066	10,92
594	zastavané plochy a nádvoria	194,00	1/1	60/1066	10,92
Spolu výmera					21,84

Obec:

Skalica

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	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	7,6050
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,6050$	75,75 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 593	$194,00 \text{ m}^2 * 75,75 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 60/1066$	827,14
parcela č. 594	$194,00 \text{ m}^2 * 75,75 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 60/1066$	827,14
Spolu		1 654,28

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených v LV č. 6193 pre k.ú. , obec a okres Skalica, ako Byt č. 11 v bytovom dome s.č. 1046 na p.č. 593 a 594 v celosti a pozemok parcelné čísla: 593 a 594 a spoločné priestory a spoločné zariadenia domu v spoluvlastníckom podiele 50/1066 v k.ú. Skalica 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	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.11 v bytovom dome s.č.1046 v k.ú. Skalica	1/1	35 545,49
Pozemky		
Pozemok - parc. č. 593 (10,92 m ²)	1/1 z 60/1066	827,14
Pozemok - parc. č. 594 (10,92 m ²)	1/1 z 60/1066	827,14
Spolu pozemky (21,84 m²)		1 654,28
Všeobecná hodnota celkom		37 199,77
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		37 200,00

Slovom: Tridsaťsedemtisícdivesto Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Pri obhliadke nehnuteľností neboli zistené mimoriadne riziká.

V Senica dňa 19.03.2022

Ing. Ján Piskla

IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6193 zo dňa 16.3.2022 vytvorený cez katasterportal

Informatívna kópia z mapy katastra nehnuteľností zo dňa 16.3.2022 vytvorená cez katasterportal

Objednávka z 15.2.2022

Kúpna zmluva o nadobudnutí bytu č.11 p. Máriou Hercegovou -matkou povinného.

Potvrdenie o veku stavby bytového domu z 18.10.2021 od SKAL&CO , spol. s r.o. Skalica

Čiastočná PD s náčrtkom zamerania bytu

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 17/2022.

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