

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Starhradská 12, 851 05 Bratislava
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

Zadávatel': Lumax Slovakia s.r.o.
Rozálka 2
902 01 Pezinok

Číslo objednávky: 12.10.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

134/2020

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - bytu č. 201 na 1.p. bytového domu súp. č. 523 na Kysuckej ulici 5, postaveného na parc. č. 3972/3 s príslušenstvom a príslušným podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 3972/3, k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 20 (7)
Počet vyhotovení: 7

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - bytu č. 201 na 1.p. bytového domu súp. č. 523 na Kysuckej ulici 5, postaveného na parc. č. 3972/3 s príslušenstvom a príslušným podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 3972/3, k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 19.10.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.10.2020 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Potvrdenie o veku stavby

Pôdorys bytu

5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4312, k.ú. Senec, zo dňa 23.10.2020

Kópia katastrálnej mapy zo dňa 24.10.2020

Miestne šetrenie dňa 19.10.2020

Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.

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

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky

Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH) - Východisková hodnota 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) - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Nehnuteľnosť - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Rodinný dom - je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_V. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–] podľa metodiky určenej ministerstvom.

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 k dátumu ohodnotenia nehnuteľností.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Porovnávacia metóda (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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtových ukazovateľov na stanovenie východiskovej hodnoty:

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 ku dňu ohodnotenia nehnuteľností.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4312 v k.ú. Senec. List vlastníctva č. 4312 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č. 4312

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.
3972/3	533	zastavaná plocha a nádvorie	15	1

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
523	3972/3	9	bytový dom		1

9 - Bytový dom

1 - stavba postavená na zemskom povrchu

Byt

Vchod: 5 1.p. Byt č. 201

B. Vlastníci

24 Valovič Patrik r. Valovič, Podhájska 214/26, Blatné, PSČ 90082, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Poznámka Oznámenie záložného veriteľa Golem - správa bytov s.r.o. Senec, o začatí výkonu záložného práva podľa § 151l v nadväznosti na § 151m zákona č. 40/1964 Zb. predajom na dražbe bytu č. 201 na 1.p. vchod 5. P-159/19

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-184/12 zo dňa 8.2.2012

C. Ťarchy:

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

24 Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo nám.3, 811 06 Bratislava, IČO:00 686 930 na byt č. 201, 1.p., vchod: 5 podľa zmluvy V-6065/11 zo dňa 2.1.2012

Iné údaje:

bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 19.10.2020 za prítomnosti vlastníka bytu. Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 19.10.2020.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Poskytnutá technická dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Pri zameraní boli zistené drobné dispozičné zmeny. Skutkový stav je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. V zmysle platných predpisov je predmetom ohodnotenia zistená výmera podlahovej plochy a príslušenstva v čase konania obhliadky.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Byt č. 201, Kysucká 5, súp. č. 523 na parc. č. 3972/3, poschodie 1. p., okres Senec, obec Senec, k.ú. Senec, zapísaný na LV 4312

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5219/196895

Spoluvlastnícky podiel na pozemku p.č. 3972/3 zapísaný na LV 4312: 5219/196895

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 201, Kysucká 5, Senec

POPIS

Bytový panelový dom, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza má 5 nadzemných podlaží, jedno polozapustené podzemné podlažie a plochú strechu. Na 1. PP je chodba, schodište, výťah, spoločné priestory a pivnice k bytom.. Na ostatných NP sú schodištia, výťah a byty prístupné z chodby.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1980. Predpokladanú celkovú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov. Z dispozičného a z konštrukčného hľadiska sú v bytovom dome spoločné priestory a pivničné kobky patriace k bytom. Dom je riešený ako priestorový nosný systém skladajúci sa zo železobetónovej konštrukcie z plošných prefabrikátov. Byty v dome sú riešené ako priestorová železobetónová konštrukcia. Stropné konštrukcie sú zo železobetónových panelov s rovným podhl'adom. Krytina plochej strechy je živičná natavovaná, Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. V dome je jeden vchod s dvoma vstupmi. V dome je jeden výťah.

Úpravu vonkajších povrchov tvorí povrchová úprava na báze umelých hmôt ako finálna vrstva kontaktného zatepl'ovacieho systému. Vnútorne omietky sú vápenno cementové hladké so soklom z olejového náteru. Okná v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom. Vstupná brána je plastová presklená. Schodisko železobetónové prefabrikované s povrchom stupňov z liateho terazza. Podlahy v spoločných priestoroch sú z terazzovej dlažby, na chodbách je linoleum. Vykurovanie je ústredné napojené na centrálny rozvod tepla, ktorým je vlastná kotolňa v bytovom dome, radiátory v byte sú ocel'ové panelové. Elektroinštalácia je svetelná s poistkovými automatmi. Dom má bleskozvod. Rozvod studenej vody a teplej úžitkovej vody je z centrálného zdroja. Kanalizácia do verejnej siete. V dome je rozvod zemného plynu. Vstup do domu je na elektromagnetický čip, v dome je elektrovrátnik.

Byt č. 201 sa nachádza na 1. poschodí (2. NP) bytového domu na ulici Kysucká 5, súpisné číslo 523 orientačné číslo vchodu 5, zapísaný je na LV č. 4312 k.ú. Senec, vedený je ako stavba na parc. č. 3972/3 zapísanej na LV 4312. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 5219/196895.

Dispozícia:

Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, predsieň, chodba, kúpeľňa s WC, dve loggie a pivnica. Byt prešiel čiastočnou rekonštrukciou. Vstupné dvere do bytu sú bezpečnostné Sherlock. Interiérové dvere sú harmonikové na kúpeľni s WC, iné dvere v interiéri nie sú. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom a interiérovými žalúziami, v obývacej miestnosti je francúzske okno. Podlahu v byte tvorí veľkoplošná laminátová podlaha a keramická dlažba. Kúpeľňa a WC sú spojené, WC oddel'uje stienka, bytové jadro je murované. V kúpeľni je rohová vaňa a keramické umývadlo. Vo WC je keramická WC misa so zadným splachovaním. V kúpeľni a WC je keramický obklad stien. Kuchynská linka je na báze dreva s nerezovým drezom, elektrickou rúrou a plynovou varnou doskou. Na stenách sú stierky. K bytu prináležia 2 loggie, jedna je presklená ocel'ovými posuvnými oknami. Vykurovanie je ústredné teplovodné, radiátory ocel'ové panelové. K bytu prislúcha pivnica umiestnená na 1.NP.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň 1,718*3,476	5,97
Kúpeľňa a WC 3,458*1,165+0,858*1,177	5,04
Chodba 1,493*1,779-(0,733*0,467/2)	2,48
Izba 3,407*3,55+1,843*1,026+(0,467*(1,843+2,361)/2)	14,97
Izba s kuchyňou 3,444*4,963+1,683*0,972	18,73
Výmera bytu bez pivnice	47,19
Pivnica 2,5*1,5	3,75

Vypočítaná podlahová plocha	50,94
Loggia 3,449*0,873	3,01
Loggia 3,522*0,869	3,06

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
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	4,65
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,74
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,44
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,79
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,65
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,23
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,15	1,15	1,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,19
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,15	2,30	2,14
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,70
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,98
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,33
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,86
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,02
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,86
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,86
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,86
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,86
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,72
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,12
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,86
25	Povrchy podláh	2,50	1,15	2,88	2,68
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,33
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,79
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,86
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,23

33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,25	5,00	4,65
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,47
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,33
	Spolu	100,00		107,48	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 107,48 / 100 = 1,0748$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,629 * 1,037 * 1,0748 * 1,02$$

$$VH = 972,26 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 201, Kysucká 5, Senec	1980	40	60	100	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	972,26 €/m ² * 50,94m ²	49 526,92
Technická hodnota	60,00% z 49 526,92 €	29 716,15

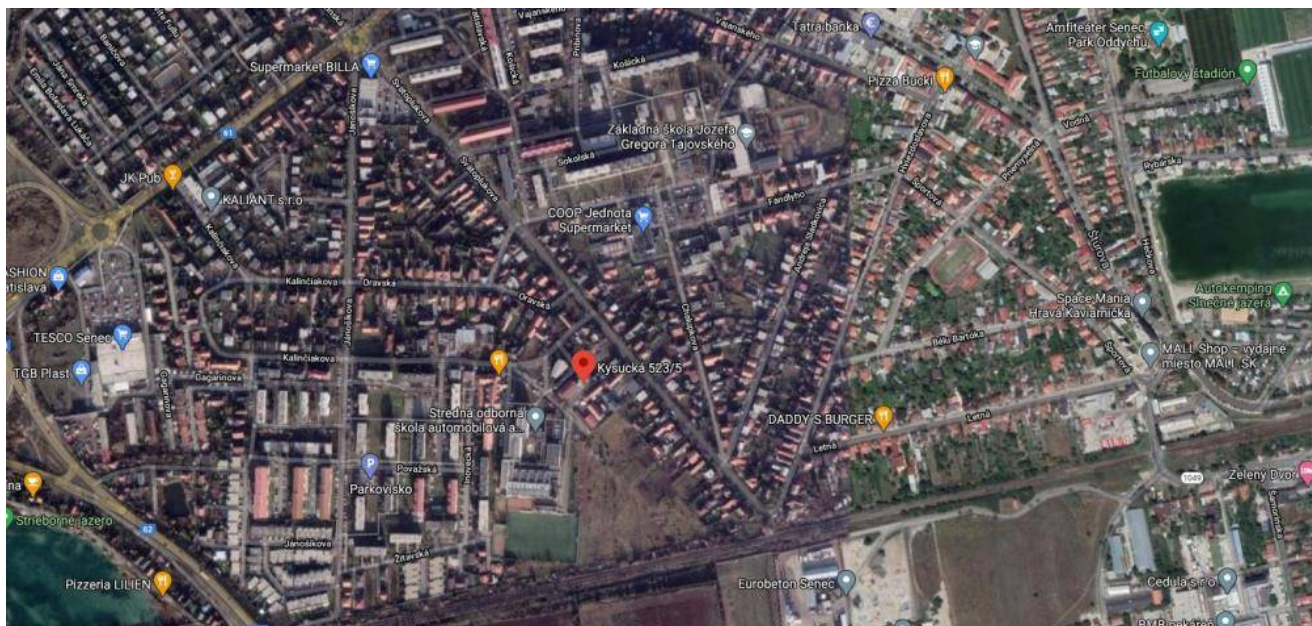
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je situovaná v zastavanej časti obce Senec. Časť, kde dom stojí je tvorená prevažne zástavbou bytových domov podobného charakteru. Objekt sa nachádza v tichej časti, v prostredí zástavby bytových a rodinných domov na ulici Kysucká 5, s prístupom z verejnej komunikácie prístupnej z hlavného dopravného ťahu. Senec je okresné mesto v bratislavskom kraji od hlavného mesta SR mesta Bratislavy vzdialené približne 30 km.

Poloha obytná, k termínu ohodnotenia je možné vo všeobecnosti hovoriť o rovnováhe dopytu s ponukou na trhu nehnuteľností pre daný typ nehnuteľností.

Pozemok, na ktorom je bytový dom postavený je rovinný. Je na ňom možnosť napojenia na inžinierske siete (verejný vodovod, elektrina, zemný plyn, kanalizácia). Poloha vhodná pre bývanie. Dopravné možnosti predstavuje medzimestská autobusová doprava, železničná doprava a osobná doprava.

Občianska vybavenosť zodpovedá vybavenosti v okresnom meste. Pracovné príležitosti sú priamo v Senci, alebo v neďalekej Bratislave. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli počas obhliadky zaznamenané.



Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,500 + 3,000)	4,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,825
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,500 - 1,350)	0,150

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD} I	Váha v _I	Výsledok k _{PD} I*v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,500	10	15,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,000	30	90,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,000	7	21,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,500	5	22,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	3,000	6	18,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,500	10	15,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,500	8	36,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,000	6	18,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	4,500	5	22,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,500	9	40,50
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	3,000	7	21,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	3,000	6	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,500	4	6,00
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,000	5	15,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,500	20	30,00
	Spolu			145	399,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 399 / 145	2,752
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * k _{PD} = 29 716,15 € * 2,752	81 778,84 €

3.2 POZEMKY

Ohodnocovaný pozemok parc. č. 3972/3 je rovinný, nachádza sa v k.ú. Senec v zastavanom území.

Pozemky sú prístupné z miestnej komunikácie. V lokalite sa nachádzajú bytové domy podobného charakteru a rodinné domy. K pozemku sú privedené všetky inžinierske siete. Pozemok sa nachádza v obci v blízkosti hlavného mesta Bratislavy, z tejto blízkosti vyplýva zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite preto uvažujem s jednotkovou východiskovou hodnotou pozemku vo výške 80% z jednotkovej východiskovej hodnoty pre Bratislavu.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
3972/3	zastavané plochy a nádvoria	533	533,00	5219/19689 5	14,13

Obec:

Senec

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
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 povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,1060
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,1060$	111,85 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 533,00 \text{ m}^2 * 111,85 \text{ €/m}^2$	59 616,05 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 5219/196895 * 59 616,05 \text{ €}$	1 580,21 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Citácia otázok zadávateľa a stručná odpoveď:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - bytu č. 201 na 1.p. bytového domu súp. č. 523 na Kysuckej ulici 5, postaveného na parc. č. 3972/3 s príslušenstvom a príslušným podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 3972/3, k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec.

Všeobecná hodnota daných nehnuteľností bola stanovená metódou polohovej diferenciácie vo výške 83 400 € s DPH.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb metódou polohovej diferenciácie: 81 778,84 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie: 1 580,21 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 201, Kysucká 5, Senec	1/1	81 778,84
Pozemky		
Pozemok parc. č. 3972/3 - parc. č. 3972/3 (14,13 m ²)	5219/196895	1 580,21
Všeobecná hodnota celkom		83 359,05
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		83 400,00

Slovom: Osemdesiattritisícštyristo Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 4312 je zapísaná poznámka a t'archy:

Oznámenie záložného veriteľa Golem - správa bytov s.r.o. Senec, o začatí výkonu záložného práva podľa § 151l v nadväznosti na § 151m zákona č. 40/1964 Zb. predajom na dražbe bytu č. 201 na 1.p. vchod 5. P-159/19.

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

Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo nám.3, 811 06 Bratislava, IČO:00 686 930 na byt č. 201, 1.p., vchod: 5 podľa zmluvy V-6065/11 zo dňa 2.1.2012.

Znalkyni nie sú známe žiadne riziká súvisiace s nehnuteľnosťou a jej bezproblémovým využívaním.

V Bratislave dňa 25.10.2020

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností - z listu vlastníctva č. 4312 k.ú. Senec zo dňa 23.10.2020
2. Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 24.10.2020
3. Pôdorys bytu
4. Potvrdenie veku bytového domu
5. Fotodokumentácia

Čas vyhotovenia: 17:44:12

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Údaje platné k: **22.10.2020 18:00**

Iné údaje:

Bez zápisu.

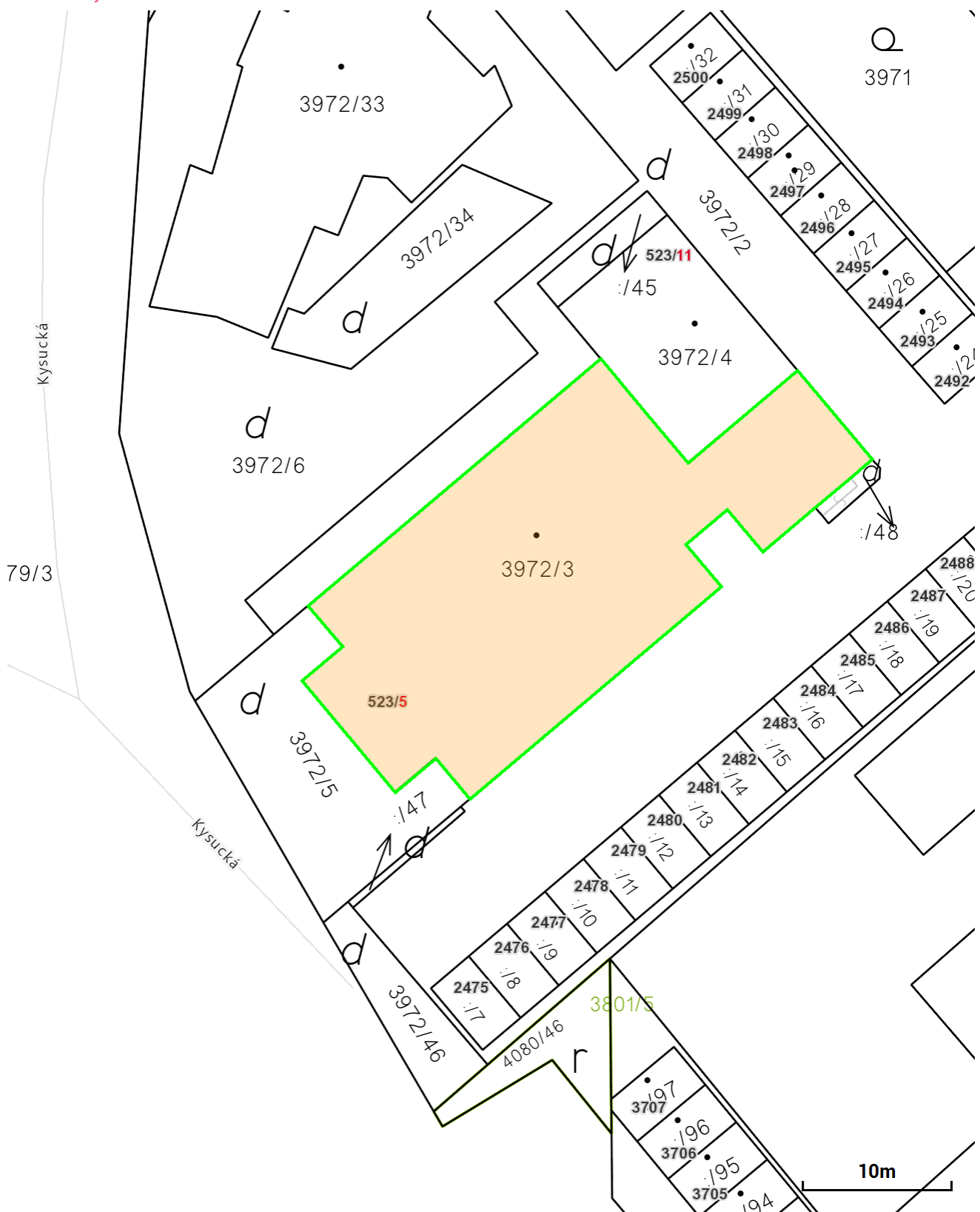
Poznámka:

Bez zápisu.

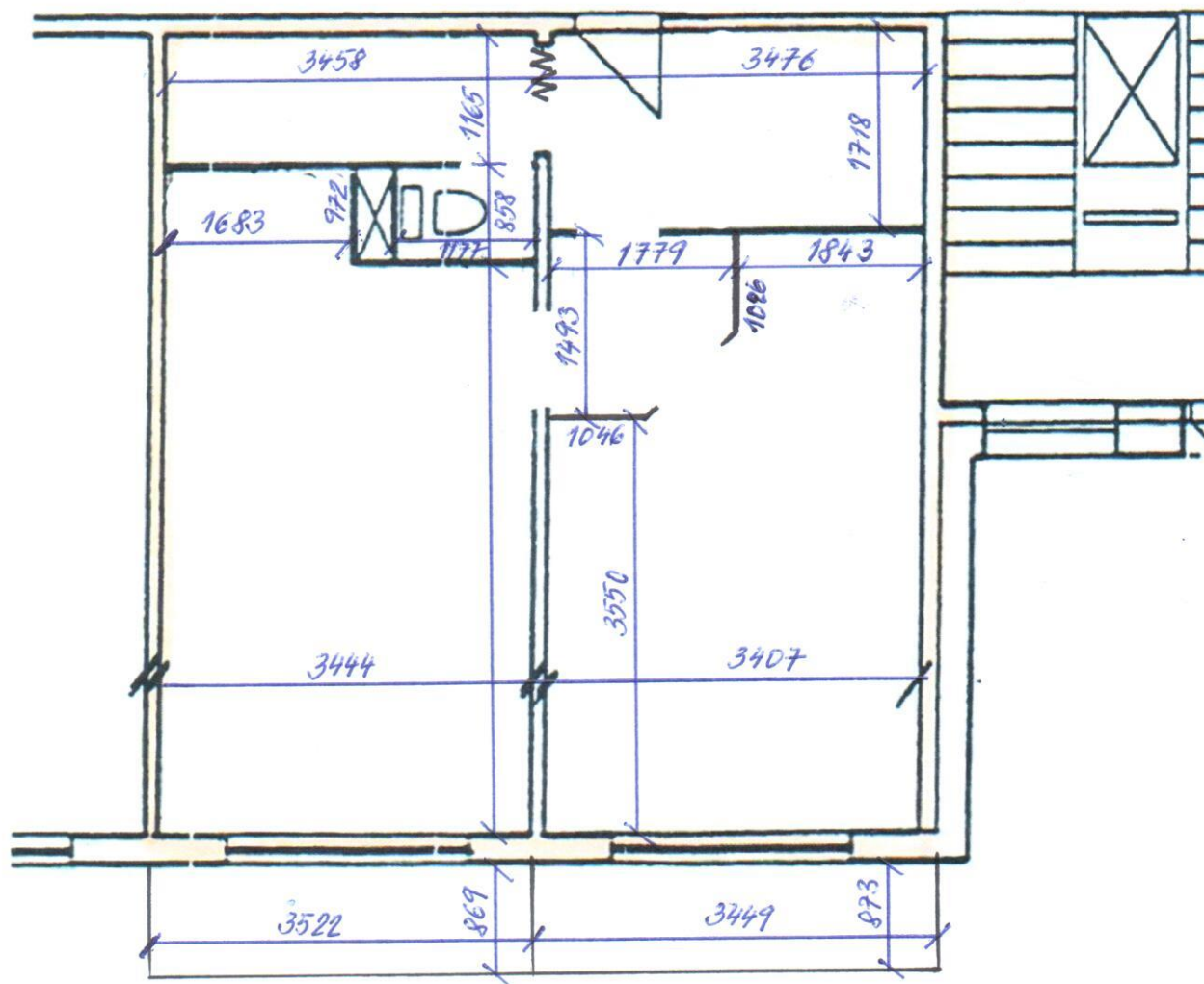
Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĽARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Parcela registra C, 3972/3

Bratislavský > Senec > Senec > k.ú. Senec



PODORYS BTM č. 201 KTSUCKĀ 5





Potvrdenie veku bytového domu

Golem - správa bytov s.r.o., Mierové námestie 19, 903 01 Senec

☎ 02/20203030 svtgolem@azet.sk

Spoločnosť registrovaná OR Okr.Súdu BA I, oddiel Sro, vložka č.119982/B, IČO: 50867831, DIČ: 2120521029

Na základe žiadosti žiadateľa: **Valovič Patrik**

Bytom **Kysucká č. 5**

Mesto **903 01 Senec**

Vlastník bytu č **201**

byt. dom súp. č. **523**

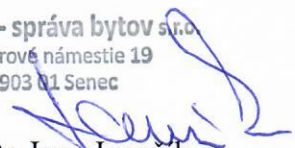
P o t v r d z u j e m e, že stavba bola postavená v rámci KBV a odovzdaná do užívania

dňa: **30.12.1980**

Vek stavby (v rokoch) k dnešnému dátumu j **40**

Potvrdenie sa vydáva ako podklad k vypracovaniu znaleckého posudku na uvedený byt v bytovom dome.

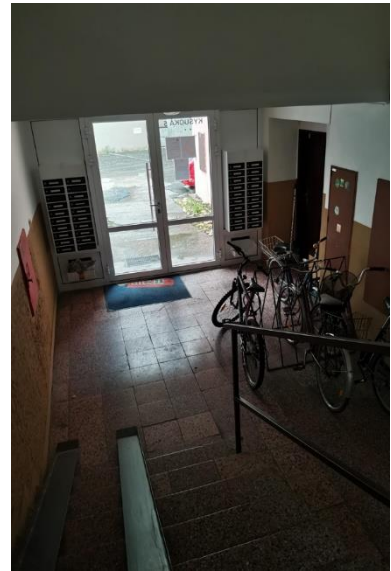
Golem - správa bytov s.r.o.
Mierové námestie 19
903 01 Senec


PhDr. Ivan Ivančík
konateľ

Vybavuje: Mgr. Ernestína Podolská

V Senci, dňa **23.9.2020**





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), evidenčné číslo znalca 915419.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 134/2020.

Ako znalec som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Lucia Magulová
znalec