

Ing. Jarmila **LEŠOVÁ**
znalkyňa z odboru stavebníctvo, odvetvia odhad hodnoty nehnuteľností
☒ Jedľová ulica 4, 821 07 B r a t i s l a v a
☎ 0903 788 096, e-mail: jarmilalesova@stonline.sk

Zadávateľ : CREDITORS, spol. s r.o.
Mozartova 27
811 02 Bratislava

Číslo objednávky : objednávka z 28.06.2012 (prevzatá osobne 20.07.2012)

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 48/2012

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 40 na 5.poschodí (6.NP) bytového domu súpisné číslo 570, postaveného na parcele číslo 960/5 na ulici V. Šrobára, vchod číslo 4 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v 186/10000), zapísaného na čiastočnom liste vlastníctva číslo 4335 pre obec Šaľa, katastrálne územie Šaľa, okres Šaľa pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh) : 26/9

Počet vyhotovení : 4+1x CD+1x archív znalca

I. ÚVODNÁ ČASŤ

- 1.1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu číslo 40 na 5.poschodí (6.NP) bytového domu súpisné číslo 570, postaveného na parcele číslo 960/5 na ulici V. Šrobára, vchod číslo 4 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v 186/10000), zapísaného na čiastočnom liste vlastníctva číslo 4335 pre obec Šaľa, katastrálne územie Šaľa, okres Šaľa pre účel dobrovoľnej dražby.
- 1.2. Dátum vyžiadania posudku:** 28.06.2012
- 1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 20.07.2012
- 1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 20.07.2012
- 1.5. Podklady na vypracovanie posudku:**
- 1.5.1. Dodané zadávateľom:**
- 1.5.1.1. Objednávka znaleckého posudku z 28.06.2012;
- 1.5.1.2. Potvrdenie správcu (TriloByt, s.r.o., Nešporova 1007/13, 927 01 Šaľa) o veku bytového domu z 19.07.2012;
- 1.5.1.3. Pasport bytu (poskytnutý správcom).
- 1.5.2. Získané znalcom:**
- 1.5.2.1. Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4335, kat. úz. Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, vyhotovený 21.07.2012 cez katastrálny portál GKÚ Bratislava;
- 1.5.2.2. Informatívna kópia z mapy, k. ú. Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa vytvorená 19.07.2012 cez katastrálny portál GKÚ Bratislava;
- 1.5.2.3. Obhliadka a zameranie;
- 1.5.2.4. Pôdorys bytu;
- 1.5.2.5. Fotodokumentácia.
- 1.6. Použitý právny predpis:** Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- 1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**
- 1.7.1. Zákon číslo 382/2004 Zbierky zákonov o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- 1.7.2. Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- 1.7.3. Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;

- 1.7.4. Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- 1.7.5. Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- 1.7.6. Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.;
- 1.7.7. Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov;
- 1.7.8. Vyhláška MS SR č. 605/2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.;
- 1.7.9. Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- 1.7.10. Zákon č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;
- 1.7.11. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky číslo 79/1996 Zbierky zákonov, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;
- 1.7.12. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- 1.7.13. Vyhláška číslo 323/2010 Z. z. vydaná Štatistickým úradom SR, ktorou sa vyhlasuje klasifikácia stavieb;
- 1.7.14. Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;
- 1.7.15. Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľnej dražbe v znení neskorších predpisov.

1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

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

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.

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávacia metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a podobne) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo 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 (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné.

Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade neboli k dispozícii relevantné podklady, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou možné vykonať.

Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľností podnikateľského charakteru, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty. Pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti aj pozemky priamo súvisiace s

nehnuteľnosťou, ich hodnota sa stanoví výnosovou metódou. Všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti ako celku je potom súčet hodnoty stavby, resp. bytu /nebytového priestoru vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov.

Hodnotený byt bol v čase obhliadky obývaný výlučne vlastníkmi, teda nedosahoval výnos z prenájmu a preto výnosová metóda nebola použitá.

Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie spočíva v úprave technickej hodnoty bytu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota bytu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný byt nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciácie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 16 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciácie v 5 kvalitatívnych triedach, pričom stanovená hodnota súčtu váh je 145. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1Q2012 (2,194).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4335 (informatívny) bol vyhotovený 21.07.2012, to znamená, že pre vypracovanie znaleckého posudku je použiteľný. Z listu vlastníctva vyplýva, že byt číslo 40 na 5.poschodí (6.NP) bytového domu súpisné číslo 570 na ulici V. Šrobára číslo 4 v Šali (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. číslo 960/5 v 186/10000) je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov Vladimíra a Alice Kumaiovcov, V. Šrobára 570/4, Šaľa.

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4335:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera	Druh pozemku	Spôs. využitia pozemku	Umiest.
960/5	693	Zast. pl. a nádv.	15	1

Legenda:

- Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- Umiestnenie pozemku:
- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súp. číslo	Na parcele	Druh stavby	Popis stavby	Um. stavby
570	960/5	9	Bytový dom	1

Legenda:

- Druh stavby
- 9 - Bytový dom
- Kód umiestnenia stavby
- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Byt

Vchod: 4/5.p./ byt č. 40

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: **186/10000**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

72 Kumai Vladimír, rod. Kumai, narod. 20.12.1976 a **Alica Kumaiová**, rod. Kumanová, narod. 11.08.1976, V. Šrobára 570/4, Šaľa, PSČ: 927 00, SR
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

- CREDITORS, s.r.o., Miletičova 24, Bratislava, IČO: 43891870 – Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 28.06.2012 v prospech SVB „Porozumenie“, V. Šrobára 6,4,2, súp. č. 570, Šaľa, IČO: 37856863 dobrovoľnou dražbou – byt č. 40/V./4 – P220/12.

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode vlastníctva bytu podľa Zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov podľa č. V-1684/2002 zo dňa 20.12.2002, právne účinky vkladu nastali ku dňu 28.11.2002.
- Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov.

Časť C: Ľarchy

Por. č. 72:

- Tatrabanka, a.s., Hodžovo nám.3, 811 06 Bratislava, IČO: 00686930 – Zmluva o záložnom práve podľa č. V-1539/09 zo dňa 13.11.2009 – byt č. 40/V./4.

Iné údaje:

Zákonné záložné právo v prospech spoločenstva vlastníkov bytov „Porozumenie“ so sídlom v Šali, V. Šrobára súp. č. 570/2,4,6.

Por. č. 72:

- Exekútorický úrad Šaľa, JUDr. Ľubomír Pekár, P. Pázmáňa 49/3, 927 01 Šaľa – Zrušenie exekúcie vo veci exekučného konania EX 3551/06 zo dňa 16.09.2008 – Z 2064/08;
- Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 – Žiadosť o výmaz záložného práva zo dňa 01.02.2010 – Z 360/2010.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku bytu a bytového domu som vykonala 20.07.2012 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku Mgr. Zemana. Byt bol sprístupnený spoluvlastníčkou p. Kumaiovou. Z obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia, ktorá tvorí prílohu číslo 7 znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia:

Pôdorys bytu bol zadávateľom predložený. Pri miestnej obhliadke som kontrolným premeraním (laserovým diaľkomerom značky Leica DISTO™ A5) nezistila žiadne rozdielnosti. Pôdorys tvorí prílohu číslo 6 znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti:

Porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom neboli zistené žiadne rozdielnosti.

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

- *Byt číslo 40 na 5.poschodí (6.NP) bytového domu súpisné číslo 570 na ulici V. Šrobára číslo 4 v Šali, kat. územie Šaľa, okres Šaľa, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 186/10000;*
- *Spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. číslo 960/5 (v 186/10000), kat. úz. Šaľa.*

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

Neboli uvedené zadávateľom ani zistené pri miestnej obhliadke.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1. BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1. Byt číslo 40 na 5.poschodí (6.NP) bytového domu súp. číslo 570 na ul. V. Šrobára, vchod číslo 4 v obci Šaľa, kat. úz. Šaľa, okres Šaľa

Základné údaje:

Ohodnocovaný byt sa nachádza v bytovom dome súpisné číslo 570, postavenom v rámci panelovej bytovej výstavby v roku 1977 na ulici V. Šrobára číslo 4 v Šali. Dom má tri vchody (V.Šrobára 2,4,6) a pozostáva z jedného čiastočne zapusteného podzemného a ôsmich nadzemných podlaží. V suteréne (1.PP) sú situované pivnice, prislúchajúce k bytom, práčovňa, sušiareň a kočíkareň, na medziposchodí suterén-prízemie (1.PP-1.NP) je zadný východ domu a miestnosť pre upratovačku, na prízemí (1.NP) je hlavný vchod do domu a dva byty a na ostatných siedmich poschodiach (2.-8.NP) sú byty, po tri na každom. Celkovo je vo vchode 23 bytov.

Technické riešenie:

Zvislá nosná konštrukcia objektu je betónová plošná, montovaná z celostenových panelov, deliace priečky sú taktiež betónové panelové. Stropy železobetónové,

s rovným podhľadom. Schodisko zo železobetónu má nášľapnú vrstvu z liateho terazza, opatrené je kovovým zábradlím s kovovým madlom. Zastrešenie vytvára zateplená plochá strecha. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, úplné. V rámci odstránenia systémových porúch bol dom zateplený kontaktným zatepovacím systémom s vonkajšou povrchovou úpravou z omietok na báze umelých látok, so soklom z marmolitu. Vnútorne steny majú VC omietky+olejový náter do v. 130cm. Interiérové dvere v dome sú hladké plné a presklené v oceľových zárubniach. Exteriérové dvere do domu sú v kombinácii plast+sklo, s odomykaním na kľúč. Okná v spoločných priestoroch sú nové, plastové, v suteréne (1.PP) opatrené oceľovými mrežami. Podlahy sú betónové (1.PP), z terazzo dlažby 20*20cm (zádveria), chodby pred bytmi majú povrch z liateho terazza, medzipodesty sú z liateho terazza+PVC. Vykurovanie domu je centrálné, teplovodné, s vyregulovaným systémom ÚK. Elektroinštalácia v spoločných priestoroch je svetelná. Dom je vybavený osobným výťahom, domovým telefónom a je napojený na všetky inžinierske siete, internet a káblovú televíziu.

Bytový dom prešiel modernizáciou v rozsahu:

- zateplenie strechy + nová krytina;
- nové klampiarske konštrukcie vrátane prístrešku pred hlavným vchodom;
- zateplenie obvodového plášťa;
- výmena okien a vchodových dverí v spoločných priestoroch;
- termostatizácia+hydraulické vyregulovanie systému ÚK.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie. Sú to:

- základy domu, strecha, chodby, obvodové steny, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú:

- spoločné vstupné priestory, STA, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Byt číslo 40 sa nachádza na 5.poschodí (6.NP). Dispozične pozostáva z troch obytných miestností (obývacia izba, detská izba, spálňa) a z príslušenstva (predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, špajza a pivnica). Špajza je umiestnená na medzipodeste pred bytom. Pivnica určená na spoločné užívanie s bytom sa nachádza na 1.PP. Miestnosti bytu sú orientované na severozápad (obývacia izba, kuchyňa) a juhovýchod (detská izba, spálňa). K bytu prináleží balkón (prístupný z obývacej izby).

Popis miestností a ich vybavenie:

- **Predsieň** – podlaha: PVC, strop s rovným podhľadom, steny s VC omietkou+farebná maľba, vchodové dvere plné protipožiarne v oceľovej zárubni, vybavenie: ističe elektriny pre byt, domáci vrátnik;
- **Kuchyňa** – podlaha: PVC, strop s rovným podhľadom, steny s VC omietkou+farebná maľba+olejový náter do v. 110cm, radiátor oceľový

doskový+merač spotreby tepla, okno plastové+interiérové žalúzie+siete proti hmyzu, kuchynská linka z materiálov na báze dreva, vybavenie: nerezový drez+nerezová páková batéria, voľne stojaci celoplynový sporák zn. GORENJE, odsávač pár;

- **Obývacia izba** – podlaha: PVC, strop s rovným podhľadom, steny s VC omietkou+maľba, radiátor oceľový doskový+merač spotreby tepla, okno+dvere na balkón plastové+interiérové žalúzie+siete proti hmyzu, dvere: 1x hladké plné+1x hladké s presklením v oceľovej zárubni, východ na balkón;
- **Balkón** – podlaha: keramická dlažba 30*30cm;
- **Detská izba** – podlaha: PVC, strop s rovným podhľadom, steny s VC omietkou+farebná maľba, radiátor oceľový doskový+merač spotreby tepla, okno plastové+interiérové žalúzie+siete proti hmyzu, dvere hladké plné v oceľovej zárubni;
- **Spálňa** - podlaha: PVC, strop s rovným podhľadom, steny s VC omietkou+farebná maľba, radiátor oceľový doskový+merač spotreby tepla, okno plastové+interiérové žalúzie+siete proti hmyzu, dvere hladké s presklením v oceľovej zárubni;
- **Kúpeľňa** – umakartové jadro, podlaha: PVC, strop s rovným podhľadom, 1 stena s VC omietkou, dvere plné, lokálne odvetranie, vybavenie: smaltovaná vaňa+nerezová páková batéria so sprchou;
- **WC** - umakartové jadro, podlaha: PVC, strop s rovným podhľadom, 1 stena s VC omietkou, dvere plné, lokálne odvetranie, vybavenie: WC kombi, merače spotreby TÚV, SV a plynu (v inštaláčnej šachte za WC misou).

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]	
Obývacia izba	3,45*5,85	20,18
Detská izba	3,45*6,00	20,70
Spálňa	3,45*4,14	14,28
Kuchyňa	(4,80*3,45)-(1,68*2,51)	12,34
Kúpeľňa+WC	2,51*1,68	4,22
Predsieň	2,94*3,45	10,14
Špajza	1,28	1,28
Pivnica	2,55	2,55
Balkón	(0,95*3,45)-(0,95*3,45)	0,00
Vypočítaná podlahová plocha	85,69	

Veľkosť podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (určený podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome) a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

186/10000

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ EUR/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,194$ (1Q2012)
 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	4,60
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,55
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,36
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,76
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,60
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,39
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,60	4,80	4,42
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,84
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,60
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,98
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,53
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,84
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,84
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,84
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,84
21	Ostatné	2,00	1,70	3,40	3,13
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,68
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,84
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,30
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,53
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,76
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,84
33	Vnútorné hyg. zariad. vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,68

34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,68
35	Ostatné	2,50	2,50	6,25	5,75
	Spolu	100,00		108,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 108,70 / 100 = 1,087$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ EUR}/m^2 * 2,194 * 1,037 * 1,0870 * 1,00$$

$$VH = 804,51 \text{ EUR}/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

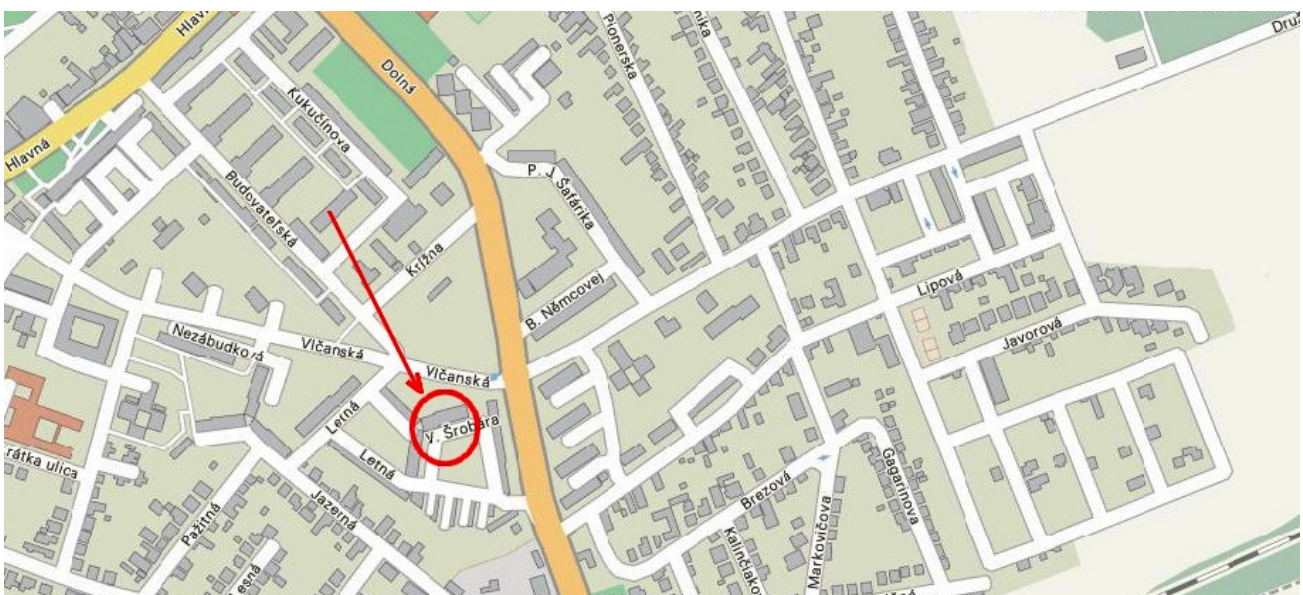
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt číslo 40 na 5.poschodí (6.NP) bytového domu súp. číslo 570 na ul. V. Šrobára, vchod číslo 4 v obci Šaľa, kat. úz. Šaľa, okres Šaľa	1977	35	65	100	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$804,51 \text{ EUR}/m^2 * 85,69m^2$	68 938,46
Technická hodnota	65,00% z 68 938,46 EUR	44 810,00

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľnosti



Ohodnocovaný byt sa nachádza v Šali, v panelovom bytovom dome na ulici V. Šrobára číslo 4, ktorý bol postavený v rámci niekdajšej komplexnej bytovej

výstavby v 70-tych rokoch uplynulého storočia. Okolitú zástavbu predstavujú najmä bytové domy, ale aj rodinné domy a stavby občianskej vybavenosti. Obchody a služby sú dostupné neďaleko domu, v ktorom sa byt nachádza. Vo vzdialenosti cca 250m od domu sa nachádza supermarket Jednota. V meste sídli daňový úrad, kataster, úrad životného prostredia, základné a materské školy, nemocnica s poliklinikou, apod.. Životné prostredie v okolí domu je ovplyvňované iba bežným hlukom a prachom od dopravy. Konfliktné skupiny či už priamo v dome, alebo v jeho bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené boli. V okolí domu, kde sa byt nachádza, je dostatočný počet parkovacích možností pre autá obyvateľov.

Analýza využitia nehnuteľnosti

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a určený je na bývanie. Svojmu účelu slúži bez obmedzenia. Alternatívne využitie priestorov je málo pravdepodobné. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, z čiastočného listu vlastníctva č. 4335, katastrálne územie Šaľa, k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný, na byte, na spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku viazne ťarcha:

- Zmluva o záložnom práve podľa č. V-1539/09 zo dňa 13.11.2009 – byt č. 40/V./4 v prospech: Tatrabanka, a.s., Hodžovo nám.3, 811 06 Bratislava, IČO: 00686930.

Okrem vyššie uvedenej ťarchy je v časti „B: Vlastníci a iné oprávnené osoby“ v poznámke zaznamenané:

- CREDITORS, s.r.o., Miletičova 24, Bratislava, IČO: 43891870 – Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 28.06.2012 v prospech SVB „Porozumenie“, V. Šrobára 6,4,2, súp. č. 570, Šaľa, IČO: 37856863 dobrovoľnou dražbou – byt č. 40/V./4 – P220/12.

V časti „Iné údaje“ je k hodnotenému bytu uvedené:

- Záonné záložné právo v prospech spoločenstva vlastníkov bytov „Porozumenie“ so sídlom v Šali, V. Šrobára súp. č. 570/2,4,6.
- Exekútorický úrad Šaľa, JUDr. Ľubomír Pekár, P. Pázmáňa 49/3, 927 01 Šaľa – Zrušenie exekúcie vo veci exekučného konania EX 3551/06 zo dňa 16.09.2008 – Z 2064/08;
- Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 – Žiadosť o výmaz záložného práva zo dňa 01.02.2010 – Z 360/2010.

3.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.BYTY

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Šaľa, kde je na trhu s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, typ nehnuteľnosti a jej polohu, architektonické

stváranie a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, vykonanú obnovu bytového domu a technický stav bytu, miestne zistenia trhových hodnôt porovnateľných bytov s porovnaním podkladov súčasného realitného trhu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,60, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov v danej lokalite.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

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.	0,600	10	6,0000
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,0000
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,4000
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,0000
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,600	6	3,6000
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt (nebyt. priestor) bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,330	10	3,3000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,600	8	4,8000
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,600	6	3,6000
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,0000
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP, nebytový priestor v 1.NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	1,800	9	16,2000

11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	Byt > Počet bytov vo vchode: do 48 bytov, charakteristika nebytového priestoru: priestory služieb	IV.	0,330	7	2,3100
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,200	7	8,4000
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	6	10,8000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	4	0,2400
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,0000
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,600	20	12,0000
	Spolu			145	133,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 133,65 / 145$	0,922
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 44\ 810,00 \text{ EUR} * 0,922$	41 314,82 EUR

3.2. POZEMKY

3.2.1. Pozemok podľa LV č. 4335

Ohodnocovaný pozemok s parc. číslom 960/5 sa nachádza v zastavanom území obce Šaľa. Na liste vlastníctva číslo 4335 je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria – zastavaný je bytovým domom. Pozemok je rovinný, s možnosťou napojenia na VIS.

V súlade s použitým právnym predpisom (1.6.) časť E.3.1. stanovím všeobecnú hodnotu pre pozemok vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Šaľu 9,96 EUR/m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
960/5	zastavaná plocha a nádvorie	693	693,00	186/10000	12,89 m ²

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
<b(kv)< b=""></b(kv)<>	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové	1,00

koeficient intenzity využitia	domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na VIS)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,3400
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ EUR/m}^2 * 2,3400$	23,31 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 12,89 \text{ m}^2 * 23,31 \text{ EUR/m}^2$	300,47 EUR

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 40 na 5. poschodí (6.NP) bytového domu súpisné číslo 570, postaveného na parcele číslo 960/5 na ulici V. Šrobára, vchod číslo 4 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v 186/10000), zapísaného na čiastočnom liste vlastníctva číslo 4335 pre obec Šaľa, katastrálne územie Šaľa, okres Šaľa pre účel dobrovoľnej dražby.

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou (byty a nebyt. priestory) :

41 314,82 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie : 300,47 EUR
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Byt číslo 40 na 5.poschodí (6.NP) bytového domu súp. číslo 570 na ul. V. Šrobára, vchod číslo 4 v obci Šaľa, kat. úz. Šaľa, okres Šaľa	41 314,82
Pozemky	
Pozemok podľa LV č. 4335 - parc. č. 960/5 (12,89 m ²)	300,47
Spolu VŠH ku dňu 20.07.2012	41 615,29
Zaokrúhlená VŠH spolu	41 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **41 600,00 EUR**

Slovom: **Štyridsaťjedentisícšesťsto EUR**

V Bratislave 22.07.2012

Ing. Jarmila Lešová

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku z 28.06.2012;
2. Výpis z katastra nehnuteľností – čiastočný výpis z LV č.4335 z 21.07.2012;
3. Informatívna kópia z mapy z 19.07.2012;
4. Potvrdenie správcu o veku bytového domu z 19.07.2012;
5. Pasport bytu;
6. Pôdorys bytu;
7. Fotodokumentácia.