

Znalec: **Ing. Eva Seifertová**
Bernolákova 4, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
evidenčné číslo : 913068
tel. : 0905403716, e-mail : eseifertova@gmail.com

Zadávateľ: LICITOR group, a. s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
IČO : 36421561

Číslo spisu (objednávky): 341/2021 zo dňa 07. 09. 2021

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 341/2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty
bytu č. 2-1 v bytovom dome s. č. 4441 na parc. č. 3236/134 k. ú. Sered' pre účely dražby podľa Zákona
527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
na základe návrhu : KP recovery, k. s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Počet strán (z toho príloh):

Počet vyhotovení:

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 07. 09. 2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 2-1 v bytovom dome s. č. 4441 s príslušenstvom a pozemkami parc. č. 3236/134, 3236/188 v k. ú. Sereď, obec Sereď, okres Galanta.

2. Účel znaleckého posudku: dražba podľa Zákona 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 03. 11. 2021
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 03. 11. 2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 07. 09. 2021
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 07. 09. 2021
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Bytový komplex, Kukučínova ulica, Sereď“, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20. 01. 2017
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 13. 02. 2017
- Pôdorys bytu

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva - čiastočný č. 6328 k. ú. Sereď zo dňa 23. 09. 2021 vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva k. ú. Sereď zo dňa 05. 11. 2021 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Sereď zo dňa 23. 09. 2021 vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou 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 4. štvrtrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na :

- **liste vlastníctva č. 6328 v k. ú. Sered'.** V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 3236/134. zastavaná plocha a nádvorie, výmera 587 m²

Stavby

č.s. 4441 na parc. č. 3236/134, popis stavby bytový dom typ A

B. Vlastníci:

Byt

Vchod : 26 1. p. byt č. 2 - 1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 7199/327142

B5 - Baraniaková Lucia r. Baraniaková, Novomestská 43/42, Sered', dátum nar. 05. 05. 1985

spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia : Kúpna zmluva č. V 876/2017, vklad povolený dňa 27.3.2017 - č.z. 413/17

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané.

C. Ľarchy:

k bytu č. A 2.1/26/I Pod V 585/2017, vklad povolený dňa 2.3.2017, záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - č.z. 292/17

Z 4877/2019 - Záonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov - č.z. 1610/19

Iné údaje: bez zápisu.

Poznámka: bez zápisu.

- **liste vlastníctva č. 6338 v k. ú. Sered'.** V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 3236/188. zastavaná plocha a nádvorie, výmera 13 m²

B. Vlastníci:

B1 - Baraniaková Lucia r. Baraniaková, Novomestská 43/42, Sered', dátum nar. 05. 05. 1985

spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia : Kúpna zmluva č. V 876/2017, vklad povolený dňa 27.3.2017 - č.z. 413/17 / z LV 6264 /

C. Ľarchy:

Pod V 585/2017, vklad povolený dňa 2.3.2017, záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - č.z. 292/17

Iné údaje: bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym štetrením vykonaná dňa 21. 09. 2021 za účasti objednávateľa.

Zameranie vykonané dňa 21. 09. 2021.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21. 09. 2021.

d) Technická dokumentácia:

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 č. 2 - 1 v bytovom dome s. č. 4441 na parc. č. 3236/134 k. ú. Sered'

Pozemky:

- parc. č. 3236/134, 3236/188 k. ú. Sered'

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. 2-1 v bytovom dome s. č. 4441 na parc. č. 3236/134 k. ú. Sereď

POPIS

Ohodnocovaný byt č. 2 - 1 sa nachádza na 1.NP bytového domu v intraviláne mesta Sereď.

Popis bytového domu

Bytový dom bol vybudovaný v rámci sídliska.

Podľa predloženého potvrdenia o veku stavby, vydaného Mestom Sereď zo dňa 03. 11. 2021 bol bytový dom s. č. 4441 k. ú. Sereď skolaudovaný a do užívania daný v roku 2017.

Predpokladaná životnosť bytového domu vzhľadom na murovanú nosnú konštrukciu, zateplenie a použité druhy hlavných materiálov a súčasný vyhovujúci technický stav zodpovedajúci vykonávanej oprave a údržbe a čiastočne zrealizovanej modernizácii bytu je 100 rokov.

Jedná sa o murovaný obytný dom s tromi spoločnými vchodmi, prístup cez predložené vonkajšie schodiská a následne cez spoločné vnútorné schodiská s osobnými výťahmi.

Bytový dom má sedem podlaží, polozapustený suterén, v ktorom sú umiestnené spoločné priestory a pivnice obyvateľov domu. Spoločné priestory pozostávajú z práčovne, sušiarne + žehliarne (bez funkčného vybavenia), ktoré sú využívané ako ďalšie pivnice a kočíkárne.

Základová konštrukcia bytového domu je zo železobetónovej základovej dosky a monolitických železobetónových pilot s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti.

Zvislé nosné konštrukcie sú zo murované hr. do 30 cm, zateplený a opatrený silikátovou omietkou.

Stropné konštrukcie sú zo železobetónu, rovný podhl'ad. Vonkajšie a vnútorné prístupové schodiská sú železobetónové prefabrikované s povrchom z keramickej dlažby.

Plochá strecha, krytina fatrafol nová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, úplné nové.

Vnútorné povrchové úpravy schodiska a spoločných priestorov sú z vápennej hladkej omietky ukončenej maľovkou.

Vnútorné keramické obklady v spoločných priestoroch keramické.

Vstupné predné i zadné dvere do bytového domu sú plastové nové.

Okná na schodisku sú platové zdvojené.

Povrchy podláh vo vstupe a na schodisku s chodbami sú z keramickej dlažby, v spoločných priestoroch keramická dlažba.

Vykurovanie v spoločných priestoroch rozvodmi ÚK a radiátormi, radiátory odpojené.

Elektroinštalácia spoločných priestorov svetelná 220V, pre výťah aju motorická 380V, bleskozvod je urobený.

V bytovom dome sú urobené vnútorné rozvody studenej a teplej vody, kanalizácie a plynovodu.

V každom vchode v zrkadle schodiska osobný výťah.

Z ostatného vybavenia rozvody verejného telefónu, požiarne hydranty na podestách schodísk, rozvody káblovej televízie pod omietkou.

Popis bytu 2 - 1

Ohodnocovaný byt č. 2-1 je umiestnený na II. NP, v krajnej sekcii bytového domu.

Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie a kanalizácie) okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

Pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva umiestneného priamo v byte, ktorým je kuchyňa, predsieň, WC, kúpeľňa, pivnica, ktorá sa nachádza v suteréne budovy.

Vlastníci bytu, spolu s ďalším obyvateľom bytového domu využívajú spoločne ako ďalšiu pivnicu miestnosť práčovne.

Vnútorné povrchové úpravy stien a stropov omietnuté vápennou stierkovou omietkou s ukončením maľovkou.

Keramický obklad v kuchyni pri kuchynskej linke a sporáku. Vstupné dvere plné bezpečnostné, vnútorné dvere drevené dyhované plné alebo presklené, z predsieni do kuchyne otvor bez výplne dverí.

Okná nové zdvojené plastové, medziokenné hliníkové žalúzie.

Podlahy v izbách veľkoplošné lamino plávajúce a keramická dlažba.

Vykurovanie diaľkové ústredné teplovodné, radiátory s termostatickými hlaviciami a pomerovými meračmi tepla.

Vykurovanie z centrálnej plynovej kotolne.

Elektroinštalácia svetelná 220V a automatickým istením s ističovou skrinkou v predsieni bytu.

Vnútorné rozvody studenej a teplej vody z pozinkovaného potrubia do kuchyne, kúpeľne, do WC studenej.

Rozvody vnútornej kanalizácie z plastového potrubia, odpady z kuchyne, z kúpeľne a WC.

Dodávka teplej vody je z centrálnej plynovej kotolne sídliska, diaľkový prívod.

V kuchyni kuchynská linka na báze dreva, elektrický sporák s elektrickou rúrou, nerezový drez s odkladacou plochou, páková nerezová batéria, odsávač pár.

V kúpeľni vaňa plastová. WC samostatné.

Bytové jadro nové murované.

Obytný dom, ako i jednotlivé bytvy sú napojené na verejný rozvod studenej a teplej vody, kanalizácie, plynovodu, rozvodov elektriny, káblovej televízie, telefónu a diaľkového teplovodného ústredného vykurovania z centrálnej plynovej kotolne sídliska.

Elektromer bytu je umiestnený na spoločnej chodbe pri vstupe do bytu, plynomer a merače teplej a studenej vody

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

Spoločné časti domu : základy domu, strechy, obvodové múry, chodby, priečelia, vchody, schodiská, fasáda, vodorovné nosné konštrukcie a izolácie, ako aj zvislé nosné konštrukcie, inštalčné šachty.

Spoločné zariadenia domu : bleskozvody, komíny, výťahy, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, bytové prípojky, výťahy, miestnosť pre upratovačku, kočikáreň, ventilačné potrubia, rozvody studenej vody po bytové uzatváracie ventily, rozvody TUV a UK od deliacej steny kotolne resp. OST pre bytové uzatváracie ventily, odpadové stúpačky vrátane odbočky, elektroinštalácie, výťahu, elektroinštalácie od skriň merania po istič, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, elektrický vrátnik vrátane rozvodov, vzduchotechnické inštalácie a zariadenia.

Kategória bytu :

Byt 1. kategórie. Podľa prílohy č. 23 k Výmeru č. R-1/1996, ktorý je súčasťou Opatrení MF SR z 21. 12. 1999 č. R-11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa Výmer MF SR č. R-1/1996 za byt 1. kategórie sa považuje byt s ústredným (diaľkovým) vykurovaním alebo byt v ktorom všetky obytné miestnosti sú vykurované elektrickým alebo plynovým vykurovaním obsluhovaným z jedného miesta v byte s úplným, alebo čiastočne základným príslušenstvom.

Základným príslušenstvom sa rozumie kúpeľňa, príp. sprchovací kút a splachovací záchod.

Základné príslušenstvo bytu I. kategórie sa považuje za súčasť bytu i keď je v dome mimo bytu, ale užíva ho len nájomca bytu.

Podiel bytu č. 2-1 na spoločných častiach a zariadeniach domu je určený z pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a tvorí **7199/327142**.

Podlahová plocha bytu č. 2-1 :

izba	$3,00 \cdot 3,16 = 9,48 \text{ m}^2$
izba + kuchyňa	$5,4 \cdot 4,0 + 2,7 \cdot 3,75 = 31,73 \text{ m}^2$
izba	$3,40 \cdot 4,27 = 14,52 \text{ m}^2$
WC	$1,0 \cdot 1,48 = 1,48 \text{ m}^2$
kúpeľňa	$2,16 \cdot 1,75 = 3,78 \text{ m}^2$
predsieň	$3,16 \cdot 1,20 + 1,15 \cdot 2,78 = 6,99 \text{ m}^2$
pivnica	$4,01 \text{ m}^2$

Podlahová plocha bytu spolu : **71,99 m²**

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátno unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 3,00*3,16	9,48
izba + kuchyňa 5,4*4,0+2,7*3,75	31,73
izba 3,40*4,27	14,52
WC 1,0*1,48	1,48
kúpeľňa 2,16*1,75	3,78
predsieň 3,16*1,20+1,15*2,78	6,99
pivnica 4,01	4,01
Vypočítaná podlahová plocha	71,99

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m ²
Koeficient konštrukcie:	k _K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,707
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	4,16
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,50	27,00	22,46
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,66
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,50
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	4,99
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,16
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,83
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	2,75
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,66
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,62
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,24
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,29
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,66
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,83
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,66
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,66
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,83
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,66
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,00
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	3,99
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,25
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,00

25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,50
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,29
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,50
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,83
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,83
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,42
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,66
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,16
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,33
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,40	5,60	4,66
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,50
	Spolu	100,00		120,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 120,20 / 100 = 1,202$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,707 * 0,939 * 1,2020 * 1,00$$

$$VH = 993,90 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 2-1 v bytovom dome s. č. 4441 na parc. č. 3236/134 k. ú. Sereď	2017	4	96	100	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	993,90 €/m ² * 71,99m ²	71 550,86
Technická hodnota	96,00% z 71 550,86 €	68 688,83

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Ohodnocovaný byt č. 2-1 je umiestnený na II. NP bytového domu v Sereďi, prístup odbočkou doprava zo štátnej spevnenej komunikácie Sereď - Nitra.

Ohodnocovaný byt je umiestnený v bytovom dome nachádzajúcom sa v obytnej zóne centrálnej časti mesta mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk.

Technický stav bytového domu je dobrý.

Ohodnocovaný byt je umiestnený na II. NP, v krajnom vchode, bytového domu. Vo vchode bytového domu je 16 bytov. Mesto Sereď je napojené na železničnú, autobusovú a mestskú dopravu, od ohodnocovaného bytu autobusová stanica pešo do 5 minút a železničná stanica do 25 minút.

Z hľadiska obchodnej a občianskej vybavenosti je súčasťou obytného súboru obchod "Dáni", v súčasnej dobe využívaný na predaj textilu, budova bývalej základnej školy využívaná ako predajňa nábytku a autoškola, pred bytovým domom sú polyfunkčné obchodné priestory, pri autobusovej stanici obchodný dom LIDL, v blízkom dosahu je budova Gymnázia, kultúrny dom, mestská tržnica, malá mestská športová hala a obchodné prevádzky.

Ďalšia obchodná a občianska vybavenosť je situovaná prevažne v centrálnej časti mesta Sereď vo vzdialenosti od 25m do 1000m od bytového domu, ktorá pozostáva z mestského úradu, pošty, obchodných domov, prevádzok služieb, bánk, kina Nova, hotela, základných a stredných škôl. Poliklinika a futbalový štadión sú v dosahu nad 1000m.

Z hľadiska prírodných lokalít mestom preteká rieka Váh vo vzdialenosti do 1000m od ohodnocovaného bytu s areálom bývalého Autocempingu, vodná nádrž Kráľová vo vzdialenosti 10km a termálne kúpalisko Vincov les vo vzdialenosti do 15km.

Na bytový dom pôsobí bežný hluk a prašnosť z premávky na prístupovej miestnej spevnenej jednosmernej komunikácie s parkoviskami. Vzhľadom na umiestnenie ohodnocovaného bytu na prízemí bytového domu nachádzajúceho sa v obytnej zóne v centrálnej časti mesta Sereď, jeho vybavenosť, súčasný vyhovujúci technický stav a len čiastočne zrealizovanú modernizáciu sa jedná o dobrý byt.

b) Analýza využitia nehnuteľností :

Predmetný bytový dom je využívaný v súlade s účelom na ktorý bol postavený, t. j. na obytné účely.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

k bytu č. A 2.1/26/I Pod V 585/2017, vklad povolený dňa 2.3.2017, záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - č.z. 292/17

Z 4877/2019 - Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov - č.z. 1610/19

Pod V 585/2017, vklad povolený dňa 2.3.2017, záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - č.z. 292/17

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ, kvalitu použitých materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite a miestne zistenia trhových hodnôt bytov a porovnaním ponukových podkladov realitného trhu stanovujem hodnotu koeficientu polohovej diferenciacie vo výške 0,8. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,700	10	17,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,700	5	8,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,850	6	5,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,700	10	17,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	8	20,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,850	5	4,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,700	9	15,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,850	7	5,95
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,700	7	11,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,700	6	10,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,850	4	3,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,700	20	34,00
	Spolu			145	229,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 229,5 / 145$	1,583
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 68\,688,83 \text{ €} * 1,583$	108 734,42 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Sered'

POPIS

Mesto Sered' leží v juhozápadnej časti Slovenska v Podunajskej nížine na pravobrežnom vale Váhu. Katastrálne územie mesta leží po oboch stranách rieky, ktorá preteká mestom, ale iba malou časťou na ľavej strane Váhu. Mesto leží v nadmorskej výške v rozmedzí od 124 m n. m. do 130 m n. m. a povrch celého katastrálneho územia je plochý s minimálnymi výškovými rozdielmi. Leží 12 km severne od Galanty, 30 km západne od Nitry, 20 km južne od Hlohovca a 16 km juhovýchodne od Trnavy. Jedná sa o mesto s počtom obyvateľov cca 15.000.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
3236/134	zastavaná plocha a nádvorie	587,00	1/1	7199/327142	12,92
3236/188	zastavaná plocha a nádvorie	13,00	1/1	1/1	13,00
Spolu výmera					25,92

Obec:

Sered'

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 6,64 €/m²

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	1,10
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	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	7,7963
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{H}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 6,64 \text{ €/m}^2 * 7,7963$	51,77 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 3236/134	$587,00 \text{ m}^2 * 51,77 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 7199/327142$	668,73
parc. č. 3236/188	$13,00 \text{ m}^2 * 51,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	673,01
Spolu		1 341,74

III. ZÁVER**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 2-1 v bytovom dome s. č. 4441 na parc. č. 3236/134 k. ú. Sereď	1/1	108 734,42
Pozemky		
Sereď - parc. č. 3236/134 (12,92 m ²)	1/1 z 7199/327142	668,73
Sereď - parc. č. 3236/188 (13 m ²)	1/1	673,01
Spolu pozemky (25,92 m²)		1 341,74
Všeobecná hodnota celkom		110 076,16
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		110 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jednadesaťtisíc Eur		

V Novom Meste nad Váhom, dňa 03.11.2021

Ing. Seifertová Eva

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 07. 09. 2021
2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 07. 09. 2021
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva - čiastočný č. 6328 k. ú. Sered' zo dňa 23. 09. 2021 vytvorený cez katastrálny portál
4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva k. ú. Sered' zo dňa 05. 11. 2021 vytvorený cez katastrálny portál
5. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Sered' zo dňa 23. 09. 2021 vytvorená cez katastrálny portál
6. Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Bytový komplex, Kukučínova ulica, Sered'“, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20. 01. 2017
7. Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 13. 02. 2017
8. Pôdorys bytu
9. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca **913068**.

Znalecký úkon je zapísaný pod číslom **341/2021**.

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