

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava,
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 25.06.2018, sp.zn. PDS-078/4-2018-MŠ

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 46/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 4, 2. NP, vchod 16 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 792 na pozemku parcelné číslo 19/1, 19/2, 19/3, spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcelné číslo 19/3, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Galanta, obec Galanta, okres Galanta, vedených na LV č. 3993.

Počet strán (z toho príloh): 27 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 30.07.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

- I.1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia:
Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 4, 2. NP, vchod 16 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 792 na pozemku parcelné číslo 19/1, 19/2, 19/3, spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcelné číslo 19/3, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Galanta, obec Galanta, okres Galanta, vedených na LV č. 3993.
- I.2. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:
Dobrovoľná dražba.
- I.3. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:
25.06.2018.
- I.4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno - technického stavu):
25.07.2018.
- I.5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
25.07.2018.
- I.6. Podklady na vypracovanie posudku:
- I.6.1. Dodané zadávateľom:
- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 25.06.2018 - doručený originál - príloha č. 1,
 - Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - doručený originál - príloha č. 2,
 - Znalecký posudok číslo 81/2013, vyhotovil dňa 17.06.2013 znalec Ing. Ladislav Szöllösi - poskytnutý originál pre účely prevzatia potrebných údajov a príloh,
- I.6.2. Získané znalcom:
- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 25.07.2018,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 3993 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.07.2018 (aktualizácia dňa 25.07.2018), okres Galanta, obec Galanta, katastrálne územie Galanta - príloha č. 3,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 19/1, 19/2 a 19/3 - vytvorená dňa 29.07.2018 cez katastrálny portál, okres Galanta, obec Galanta, katastrálne územie Galanta - príloha č. 4,
 - Zmluva o prevode vlastníctva zo dňa 16.12.1999 - prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 81/2013 - príloha č. 5,
 - Potvrdenie o veku bytového domu, vydal dňa 12.06.2013 správca BYSPRAV spol. s r.o., Nová Doba 924/13, 924 00 Galanta - príloha č. 6,
 - Grafický nákras bytu účely ohodnotenia - prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 81/2013 - príloha č. 7,
 - Fotodokumentácia - príloha č. 8.
- I.7. Použitý právny predpis:
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- I.8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov,
 - Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
 - 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,
 - Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov,
 - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001,
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov,
 - Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov,
 - Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,

- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I. štvrťrok 2018 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

I.9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že nehnuteľnosť by nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované výpisom z Listu vlastníctva č. 3993 - čiastočným výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 28.07.2018 (aktualizácia dňa 25.07.2018), okres Galanta, obec Galanta, katastrálne územie Galanta - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 25.07.2018. Vnútorne priestory bytu s príslušenstvom neboli v písomne stanovenom termíne znalcovi sprístupnené.

d) technická dokumentácia:

Bol poskytnutý Znalecký posudok číslo 81/2013 zo dňa 17.06.2013, ktorý vypracoval znalec Ing. Ladislav Szöllösi, z príloh boli prevzaté Zmluva o prevode vlastníctva zo dňa 16.12.1999, Potvrdenie o veku bytového domu, ktoré vydal dňa 12.06.2013 správca BYSPRAV spol. s r.o. a grafický nákras bytu pre účely ohodnotenia, údaje v nich uvedené boli konfrontované pri stanovení východiskovej hodnoty nehnuteľnosti.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke od zástupcu správcu bytového domu.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- spoluvlastnícky podiel 798/10000 k pozemku parcelné číslo 19/3 - zastavané plochy,

Byty a nebytové priestory:

- byt číslo 4, 2.NP, vchod 16 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 792 na pozemku parcelné číslo 19/1, 19/2 a 19/3,

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

Predmetom ohodnotenia nie sú pozemky parcelné číslo 19/1 a 19/2 na ktorých leží bytový dom s ohodnocovaným bytom, nakoľko nie sú evidované na Liste vlastníctva. Predmetom ohodnotenia nie je v zmysle objednávky spoluvlastnícky podiel k Nebytovému priestoru.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 4, 2.NP, vchod 16

POPIS

Popis domu:

Bytový dom sa nachádza v okresnom meste Galanta v rovnomennom katastrálnom území na ulici Zoltána Kodálya orientačné číslo 16,17, leží na pozemkoch parcelné číslo 19/1,19/2,19/3. Bytový dom má 2 vchody, jedno čiastočne zapustené podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia, v podzemnom podlaží sú pivničné priestory, v nadzemných podlažiach sú byty, na každom podlaží vchodu tri, spolu je vo vchode 6 bytov, v bytovom dome je celkom 12 bytov, vo vchode nie je výťah. Základy sú betónové s hydroizoláciou, strecha je valbová, krov drevený, krytinu tvorí nová škridla, steny sú murované klasickým spôsobom, na vonkajšej pôvodnej brizolitovej omietke je vykonaný náter bez tepelnej izolácie, vchodové dvere sú nové plastové s presklením, schodišťové okná a okienka v spoločných priestoroch podzemného podlažia sú nové plastové s izolačným dvojsklom, dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn, elektroinštaláciu, rozvod pevných telefónnych liniek a slaboprúdový rozvod Satro. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1960.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt č. 4, nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží (podľa LV 2.p.) vo vchode č. 16. Dispozične pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, predsieň a pivnice v I.PP. V byte bola vykonaná kompletná modernizácia zámennou časťou konštrukčných prvkov a zariadení predmetov, okná sú nové plastové s izolačným dvojsklom a horizontálnymi interiérovými žalúziami, v izbe orientovanej na západ je inštalovaná podstropná klimatizácia typ Hamilton Digital, ohrev úžitkovej vody je samostatný vlastným ohrievačom, kúrenie je ústredné zo spoločného novšieho plynového kotla ústredného kúrenia, inštalovaného v priestoroch podzemného podlažia, elektroinštalácia je svetelná a zásuvková.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba I: 3,02*6,44	19,45
izba II: 3,42*3,96	13,54
kuchyňa: 3,14*2,38	7,47
kúpeľňa: 1,70*1,40	2,38
WC: 0,71*1,04	0,74
predsieň: 3,50*1,10+0,77*1,49	5,00
pivnica v I,PP: 3,00*3,00	9,00
Vypočítaná podlahová plocha	57,58

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,435$
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	5,04
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,14
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,06
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,02
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,04
6	Krytina strechy	2,00	1,15	2,30	2,32
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,11
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,05	3,15	3,17
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,01
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,65
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,55
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,01
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,01
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,01
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,01
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,03
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,01
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,22
25	Povrchy podláh	2,50	1,15	2,88	2,90
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,52
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,02
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,01
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,03
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,03

35	Ostatné	2,50	1,60	4,00	4,03
	Spolu	100,00		99,27	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 99,27 / 100 = 0,9927$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,435 * 0,939 * 0,9927 * 1,02$$

$$VH = 753,12 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu:

100,00 %

Nedokončenosť bytu:

0,00 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 4, 2.NP, vchod 16	1960	58	42	100	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$753,12 \text{ €/m}^2 * 57,58 \text{ m}^2$	43 364,65
Technická hodnota	42,00% z 43 364,65 €	18 213,15

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Galanta v rovnomennom katastrálnom území. Okresné mesto Galanta je vzdialené komunikáciami cca 28 km juhojuhovýchodne od centra krajského mesta Trnava. Bytový dom sa nachádza na ulici Zoltána Kodálya orientačné číslo 16 a 17, cca 550 m východne od centrálnej časti mesta. Obec Galanta má podľa údaju z internetovej stránky cca 15.021 obyvateľov. V obci je kompletná občianska vybavenosť okresného mesta. V blízkosti sa nachádzajú prevažne bytové domy. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Okolité pozemky sú rovinné. Stavba bytového domu sa nachádza na pozemkoch číslo 19/1, 19/2 a 19/3. Pozemok parcelné číslo 19/3, nachádzajúci sa pod bytovým domom s.č. 792 je v podielom vlastníctve vlastníkov bytov. Právny vzťah k parcelám číslo 19/1 a 19/2, na ktorých leží stavba bytového domu s.č. 792 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný byt je vybudovaný v bytovom dome, ktorého byty sú určené výhradne na bývanie. Z toho dôvodu neuvažujem s možnosťou využívania bytu na iné účely ako na bývanie. Funkčné využitie pozemku je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3993 z Katasterportálu je v časti Poznámka uvedené:

K bytu č. 4/16/II P2 177/18 - OTP Banka Slovensko, a.s., Bratislava, IČO: 31 318 916 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva z 15.6.2018, formou dobrovoľnej dražby - č.z. 931/18.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3993 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

PRAVO ZODPOVEDAJUCE VECNEMU BREMENU PODLA § 23 ZAK.C. 182/93 Zz. ZAK.C. 182/93 K PARC.C. 19/1-19/2 - PARCELY NIE SU USPORIADANE;

Na byt č. 4/16/II: Pod V 2537/2013, vklad povolený dňa 29.7.2013, záložné právo zriadené v prospech OTP Banky Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916 - č.z. 1033/2013;

k bytu č. 4/16/II Z 5072/16 - EÚ Galanta, súdny exekútor JUDr. Peter Urbánek - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 2551/15 z 26.9.2016 v prospech oprávneného - Orange Slovensko, a.s., Bratislava, IČO: 35 697 270 - č.z. 1567/16;

k bytu č. 4/16/II Z 1693/17 - EÚ Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD. - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 8793/16 z 10.3.2017 v prospech oprávneného - EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava, IČO: 35 724 803 - č.z. 632/17;

k bytu č. 4/16/II Z 3670/17 - EÚ Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD. - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 17432/17 z 18.8.2017 v prospech oprávneného - EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava, IČO: 35 724 803 - č.z. 1373/17.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Bytový dom sa nachádza v zastavanom území okresného mesta Galanta, v rovnomennom katastrálnom území, leží na pozemkoch parcelné číslo 19/1, 19/2 a 19/3, bytový dom je murovaný s valbovou strechou, má 2 vchody, jedno čiastočne zapustené podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia, v podzemnom podlaží sú pivničné priestory, v nadzemných podlažiach sú byty, na každom podlaží vchodu tri, spolu je vo vchode 6 bytov, v bytovom dome je celkom 12 bytov, vo vchode nie je výťah. Okolité zástavbu tvoria prevažne bytové domy. Byt č. 4 sa nachádza na druhom nadzemnom podlaží (podľa LV 2.p./, v krajnej sekcii, s orientáciou obytných miestností na západ a sever.

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Nezamestnanosť sa pohybuje pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v okresných mestách sa pohybuje od 0,40 do 0,50. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia kúpnej ceny som stanovil hodnotu 1,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,400 + 2,800)	4,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,770
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,400 - 1,260)	0,140

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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.	1,400	10	14,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	4,200	30	126,00

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,800	7	19,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,200	5	21,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,770	6	4,62
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,800	10	28,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,800	8	22,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,800	6	16,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,770	5	3,85
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,770	9	6,93
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,800	7	19,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,200	7	29,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,200	6	25,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,400	4	5,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,800	5	14,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,400	20	28,00
	Spolu			145	385,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 385 / 145$	2,655
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 18\,213,15 \text{ €} * 2,655$	48 355,91 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 spoluvlastnícky podiel POPIS

Pozemok parcelné číslo 19/3 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoría, je zastavaný stavbou. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Galanta. Okresné mesto Galanta má podľa údaju z internetovej stránky cca 15.021 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Ohodnocovaný pozemok je rovinný.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}HPOZ = M \times V\check{S}HMJ \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

V \check{S} HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
19/3	zastavané plochy a nádvoría	41	41,00	798/10000	3,27

Obec:

Galanta

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/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	1,25

	stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,25 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,1188
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,1188$	50,98 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 41,00 \text{ m}^2 * 50,98 \text{ €/m}^2$	2 090,18 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 798/10000 * 2 090,18 \text{ €}$	166,80 €

III. ZÁVER

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

VŠEOBECNÁ HODNOTA METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č. 4, 2.NP, vchod 16	48 355,91	1/1	48 355,91
Pozemky			
spoluvlastnícky podiel - parc. č. 19/3 (3,27 m ²)	2 090,18	798/100 00	166,80
Spolu VŠH			48 522,71
Zaokrúhlená VŠH spolu			48 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 48 500,00 €

Slovom: Štyridsaťosemtisícpäťsto Eur

V Bratislave, dňa 30.7.2018

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 25.06.2018 - 1 strana,
 - Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 3993 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.07.2018 (aktualizácia dňa 25.07.2018), okres Galanta, obec Galanta, katastrálne územie Galanta - 2 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 19/1, 19/2 a 19/3 - vytvorená dňa 29.07.2018 cez katastrálny portál, okres Galanta, obec Galanta, katastrálne územie Galanta - 1 strana,
 - Zmluva o prevode vlastníctva zo dňa 16.12.1999 - 5 strán,
 - Potvrdenie o veku bytového domu, vydal dňa 12.06.2013 správca BYSPRAV spol. s r.o., Nová Doba 924/13, 924 00 Galanta - 1 strana,
 - Grafický náčrt bytu účely ohodnotenia - 1 strana,
 - Fotodokumentácia - 1 strana
- Spolu: 14 strán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný 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 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 46/2018.

Vyhlasujem, že som si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.