

Znalec:

Ing. Kristián Szekeres, PhD.

E.Č. : 914918

Budovateľská 547/36, Šaľa

+421905792637

kristian.szekeres@stuba.sk

Zadávatel':

Mestský úrad

Nám. Sv. Trojice č. 7

927 01 Šaľa

Číslo objednávky:

objednávka zo dňa 30. 07. 2013

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 37/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty garsónky číslo 22 s príslušenstvom a podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. 378, na ulici P.J. Šafárika 378/13 a spoluvlastníckeho podielu k pozemku p.č. 524/6, Šaľa, k.ú. Šaľa, okres Šaľa, ako podkladu pre prevod nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 23(10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu garsónky číslo 22 s príslušenstvom a podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. 378, na ulici P.J. Šafárika 378/13 a spoluvlastníckeho podielu k pozemku p.č. 524/6, Šaľa, k.ú. Šaľa, okres Šaľa, ako podkladu pre prevod nehnuteľnosti.

2. Dátum vyžiadania posudku:

30. 7. 2013

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

05. 08. 2013

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

05. 08. 2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Originál objednávky zo dňa 30. 7. 2013,
- Potvrdenie o veku stavby,
- Podklady k zápisu bytového domu do KN.

5.2 Získané znalcom:

- Fotokópia výpisu z katastra nehnuteľnosti, z listu vlastníctva č. 4051, k.ú. Šaľa zo dňa 09. 08. 2013, vytvorený cez katastrálny portál,
- Kópia z katastrálnej mapy, s vyobrazením posudzovaných nehnuteľností (bytový dom so s.č. 378, pozemky s p.č. 524/6), k.ú. Šaľa zo dňa 09. 08. 2013, vytvorený cez katastrálny portál,
- Schematický pôdorys garsónky s vyznačením rozmerov potrebných pre stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti,
- Záznam z vyhodnotenia súťažných ponúk dňa 29. 10. 2012, "byt č. 30 (garsónka) na ulici P.J. Šafárika s.č. 378, vchod 15",
- Prehľad a analýza ponúk garsóniek na miestnom realitnom trhu k 10.8.2013,
- Fotodokumentácia z miestnej obhliadky zo dňa 05. 08. 2013.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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.
- 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 znení neskorších predpisov.
- 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 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Vyhláška Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vyhlasuje Štatistická klasifikácia stavieb.
- STN 73 4055 Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- STN 73 4301 Budovy na bývanie

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtových ukazovateľov do cenovej úrovne 1Q/2013 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb, uvedené na stránke www.usz.sk, www.usi.sk.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli znesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Znalecký posudok je vypracovaný pre právny úkon prevod nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a. Výber použitej metódy

Ohodnotenie je vypracované v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Ponukové ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko nehnuteľnosť, ktorá je predmetom ohodnotenia v čase obhliadky nie je využívaná na komerčné účely. Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je v posudku vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina 2001. Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené MS SR. Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený na m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky. Pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky, koeficient vyjadrujúci územný vplyv, koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného bytu a koeficient cenovej úrovne. Koeficient cenovej úrovne je podľa známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre I. kvartál 2013 vo výške 2,203. V čase spracovania posudku neboli k dispozícii novšie údaje.

b. Vlastnícke a evidenčné údaje

LIST VLASTNÍCTVA č. 4051, vytvorený cez katastrálny portál dňa 09.08.2013;

Okres Šaľa

Obec Šaľa

Katastrálne územie Šaľa

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 524/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 633 m², spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, umiest. pozemku: pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Stavby

Súpisné číslo 378 na parc. číslo 524/6, druh stavby bytový dom, popis stavby bytový dom, umiestnenie stavby: stavba je postavená na zemskom povrchu.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vchod číslo 13, 7. poschodie, byt číslo 22

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 50/10000.

Účastník právneho vzťahu : vlastník

1 Mesto Šaľa, Námestie Sv. Trojice 7, Šaľa, PSČ 927 15, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis bytov do katastra nehnuteľností zo dňa 22.06.2005.

C. ŤARCHY

Nehnuteľnosti vo vlastníctve vlastník pod por. číslom 1 sú bez tiarch.

Iné údaje: Zákonné záložné právo podľa ust. paragraf 15 ods. 1 zákona NRSR č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Poznámka: Bez zápisu

c. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 05.08.2013 za prítomnosti predstaviteľky mesta Márie Szabovej. Zameranie skutkového stavu bolo vykonané v rámci miestnej obhliadky dňa 05.08.2013. Fotodokumentácia bola nasnímaná v rámci miestnej obhliadky dňa 05.08.2013.

d. Porovnanie technickej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Projektová dokumentácia stavby bytového domu, nebola pre účely vyhotovenia tohto posudku dodaná ani porovnávaná so skutkovým stavom zisteným pri obhliadke. Schematický náčrt skutkového stavu je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

e. Porovnanie súladu údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Nezrovnalosti medzi dodaným listom vlastníctva číslo 4051, k.ú. Šaľa a skutkovým stavom neboli zistené. Nezrovnalosti medzi informatívnou kópiou katastrálnej mapy vytvorenej cez katastrálny portál neboli zistené.

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

Byt č. 22, umiestnený v bytovom dome so s.č. 378, vchod č. 13, na p.č. 524/6, k.ú. Šaľa,
Spoluvlastnícky podiel k pozemku p.č. 524/6, k.ú. Šaľa vo výške 50/10000.

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

Žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt číslo 22, P.J. Šafárika 378/13, 92701 Šaľa

POPIS

Ohodnocovaná garsónka je situovaná v bytovom dome umiestnenom v rádovej zástavbe bytových domov v širšom centre okresného mesta Šaľa na ulici P.J. Šafárika č. 378. Rádová zástavba bytových domov pozostáva z 3 bytových domov a každý z nich má tri vchody. Bytový dom s.č. 378 je budova s 9 podlažiami, z ktorých jedno je podzemné podlažie čiastočne vystupujúce nad okolitý terén a slúži ako technické podlažie a 8 podlaží je nadzemných, na ktorých sú umiestnené tri bytové jednotky okrem prvého vyvýšeného nadzemného podlažia. V bytovom dome je umiestnených 69 bytových jednotiek (23 b.j./vchod). Bytový dom je založený na základovej doske s hĺbkovou pilotážou. Podzemné podlažie je opatrené hydroizoláciou vodorovnou aj zvislou. Prvé nadzemné podlažie je osadené 1,2 metra nad okolitým upraveným terénom a je prístupný predsadeným montovaným železobetónovým schodiskom. Nosná konštrukcia bytového domu je vyhotovená zo železobetónových montovaných panelov. Obvodový plášť bytového domu je zateplený

penovým polystyrénom a má vyhotovenú novú povrchovú úpravu z vonkajšej omietky Terranova. Rovná stropná konštrukcia je vyhotovená zo železobetónových panelov. Každý vchod má jedno centrálné schodisko vyhotovené z prefabrikovaných železobetónových konštrukcií s povrchovou úpravou nášlapnej vrstvy z liateho terazza. V zrkadle schodiska je umiestnený výťah. Strešná krytina je nová je vyhotovená so zváraných plastových pásov, pod ktorými je osadená nová nadštandardná tepelná izolácia. Olemovanie strešnej nadmurovky je z pozinkovaného plechu. Vchodové dvere do domu sú nové oceľovo-plastové, zasklené, veľké dvojkrídlové drevené euro dvere ku schodisku sú tiež nové. Okná v spoločných priestoroch boli vymenené na plastové s tepelnoizolačným zasklením.

Ohodnocovaný byt číslo 22 je garsónka s kuchynským kútom, kúpeľňou, WC a predsieňou. V čase miestnej obhliadky mal byť pôvodné vyhotovenie a bol v neudržiavanom stave. Prvky krátkodobej životnosti vykazovali znaky značného opotrebenia. Kuchynský kút nie je v byte inštalovaný, iba elektrický sporák s trúbou, ktorého funkčnosť sme neodskúšali. V kúpeľni je osadená smaltovaná plechová sprchová vaňa a plechové smaltované umývadlo so spoločnou batériou nie pákovým ovládaním. V záchode je osadený záchod kombi. Povrchová úprava hygienických miestností je pôvodná: umakartové steny, omietnutý strop a PVC podlaha. Povrchová úprava predsieni a izby je tiež pôvodná: steny a stropy omietnuté vápennou hladkou omietkou, podlahy sú pokryté PVC krytinou. Vchodové dvere garsónky sú pôvodné, vyhotovené z materiálov na báze dreva a sú dyhované. Dvere do hygienických miestností boli vymenené na plastové zaťahovacie. Okná sú pôvodné drevené. Z vnútornej strany okien sú osadené plastové žalúzie, ktoré boli značne poškodené. Vnútorňý vodovod a vnútorná kanalizácia sú v byte inštalované, majú pôvodné vyhotovenie so samostatným meraním spotreby. Elektrické vedenia sú tiež pôvodné. Vykurovanie bytu je zabezpečené centrálnou, v byte je inštalovaný liatinový radiátor s meraním spotreby tepla.

Garsónka je zaradená do I. kategórie. Podlahová plocha pri zápise do katastra nehnuteľností bola vypočítaná na 19,98 m². Podlahová plocha nameraná v rámci miestnej obhliadky je 19,33 m². Tento rozmer podlahovej plochy garsónky bude použitý pre ďalšie stanovovanie všeobecnej hodnoty ohodnocovaného bytu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň 1,256*1,680	2,11
Kúpeľňa 1,255*1,643	2,06
WC 0,833*1,169	0,97
Izba s kuchynským kútom (3,446+3,445)/2*(4,154+4,083)/2	14,19
Vypočítaná podlahová plocha	19,33

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: $k_{CU} = 2,203$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
 Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	7,16

2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,15
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,63
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,86
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,77
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,48
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,25	6,75	6,44
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,91
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,48
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,72
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,77
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,39
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,91
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,91
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,91
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,91
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,29
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,82
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	1,53
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,39
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,39
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,86
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,91
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,60	1,20	1,15
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,82
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,82
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,39
	Spolu	100,00		104,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 104,80 / 100 = 1,048$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,203 * 1,037 * 1,0480 * 1,02$$

$$VH = 794,40 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Podľa veku a primeranej údržby je obytný dom prirodzene opotrebený. Pozitívne na životnosť obytného domu pôsobí komplexné zateplenie a obnova fasády bytového domu, oprava balkónov, strechy, stúpačkových rozvodov. Negatívne na životnosť pôsobí zanedbaný stav garsónky bez údržby a výmeny znehodnotených a poškodených prvkov krátkodobej životnosti. Obytný dom bol daný do užívania v roku 1975. Základnú životnosť obytného domu podľa prvkov dlhodobej životnosti a podľa prevedených

rekonštrukčných prác na bytovom dome stanovujem na 100 rokov. Pri stanovení opotrebenia použijem lineárnu metódu.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt číslo 22, P.J. Šafárika 378/13, 92701 Šaľa	1975	38	62	100	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$794,40 \text{ €/m}^2 \cdot 19,33 \text{ m}^2$	15 355,75
Technická hodnota	$62,00\% \text{ z } 15\,355,75 \text{ €}$	9 520,57

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Bytový dom, v ktorom je ohodnocovaný byt umiestnený sa nachádza v meste Šaľa v mestskej časti Šaľa. Počet obyvateľov mesta Šaľa k 31. 12. 2011 predstavoval 23 440, podľa údajov publikovaných na web stránke ŠÚ SR. Jedná sa o okresné mesto, ktoré je situované na západe Nitrianskeho kraja vzdialené 27 km na juh od krajského mesta Nitra a vo vzdialenosti 30 km od krajského mesta susedného kraja Trnavy. Šaľa je súčasťou širšej aglomerácie, ktorej jadro tvorí hlavné mesto SR Bratislava a ďalšie v slovenskom merítke významné sídla Trnava, Nitra atď.. Vďaka slovenským podmienkam nadštandardného dopravného vybavenia posudzovaného územia je centrum hlavného mesta dostupné zo Šale železničnou dopravou do 45 minút a s individuálnou automobilovou dopravou cca do 60 minút. Z mesta Šaľa je dostupné aj v celoeurópskom merítke významné mesto Viedeň s medzinárodným letiskom. V 30 minútovej dopravnej dostupnosti od mesta Šaľa je lokalizovaných niekoľko ďalších okresných miest, napríklad Nové Zámky, Galanta. Okolie Šale je husto osídlené a atraktívne územie. Takýto stav má pozitívny vplyv na rozvoj podnikania (dostupný trh) a na tvorbu pracovných príležitostí (významné investície umiestnené na širšom území). Vybavenie mesta Šaľa so zariadeniami občianskej vybavenosti zodpovedá jej veľkosti a dôležitosti v sídelnom systéme SR. Jedná sa o regionálne centrum osídlenia. Z celoslovenského hľadiska významné zariadenia nadradenej vybavenosti sú lokalizované v okolitých krajských mestách a v hlavnom meste SR.

Byt sa nachádza v rámci mesta Šaľa v najlepšej lokalite. Leží v dotyku s centrálnou mestskou zónou a v 10 až 20 minútovej pešej dostupnosti sa nachádzajú všetky zariadenia občianskej vybavenosti. Dopyt po bytoch v spomínanej lokalite je stabilný. Obytný dom má v porovnaní s vekom nadštandardný technický stav vďaka obnove a modernizácii. Posudzovaný byt je v zanedbanom technickom stave. V meste Šaľa je znalcom odhadovaná miera nezamestnanosti pod 10% vďaka výhodnej polohe mesta a dobrej dopravnej dostupnosti hlavného mesta SR, DUSLO a.s., SAMSUNG, PSA a krajských miest Nitra a Trnava. Dom sa nachádza na sídlisku s obytnými domami viacbytovými, parkovými plochami, zariadeniami občianskej vybavenosti v širšom centre mesta. Orientácia bytu voči svetovým stranám je výhodná. Byt je umiestnený na najvyššom 7. poschodí v stredovej sekcii. V bytovom dome s troma vchodmi je situovaných 69 bytov. Blízkosť a hustota spojov MHD a medzimestskej hromadnej dopravy pridávajú na výhodnej polohe bytu. Obytný dom je lokalizovaný v blízkosti obchodných zariadení, MsÚ, administratívnych budov, školských a predškolských zariadení. Neďaleko je aj zdravotné stredisko s poliklinikou a kultúrny dom. V cca 500 až 600 metrovej vzdialenosti je situovaná rieka Váh s lužnými lesmi s možnosťou športovania a rybolovu. V bezprostrednom dotyku s bytovým domom nie sú vedené priedahy nadradenej cestnej siete. Byt hodnotím podpriemerne vzhľadom na jeho zanedbaný technický stav. Obytný dom hodnotím nadpriemerne bez akýchkoľvek rizík do budúceho obdobia.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Garsónka je využiteľná na projektovaný účel - na bývanie. V čase konania miestnej obhliadky garsónka nebola trvalo obývaná. Využitie na komerčné účely je značne obmedzené vzhľadom na umiestnenie bytu na 7. poschodí bytového domu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

S garsónkou a s obytným domom nie sú spojené žiadne riziká. Pozemok pod obytným domom je usporiadaný.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Pre okresné mestá a pre bytové budovy "Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" odporúča zvoliť priemerný koeficient polohovej diferenciácie z doporučeného rozpätia 0,40-0,50 (ÚSI ŽU v Žiline, 2. vydanie z apríla 2001). Spomínaná metodika, v prípadoch ak ide o oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností umožňuje priemerný koeficient predajnosti zvýšiť maximálne o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zatriedeniu. V našom konkrétnom prípade ohodnocujeme nehnuteľnosť, ktorá sa bežne nevyskytuje na trhu nehnuteľností a vzhľadom na jej špecifické danosti pri ohodnocovaní nie je možné použiť ani porovnávaciu metódu ani použiť metodikou odporúčané priemerné koeficienty polohovej diferenciácie. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie sme stanovili vo výške 1,185 na základe analýzy podobných nehnuteľností vyskytujúcich sa na miestnom trhu nehnuteľností (výsledky analýzy uvádzame v prílohe) pričom sme prihliadali na stav, kvalitu, lokalitu bytu a jej možnú predajnosť, záujem o podobné nehnuteľnosti. Priemerné ponukové ceny čiastočne rekonštruovaných garsóniek v rôznych lokalitách v mestskej časti Šaľa sa pohybujú od 938 €/m² do 1114 €/m². Jedná sa o nehnuteľnosti ponúkané realitnými kancelármi, pričom jedna ponuka je z aj lokality P.J. Šafárika. V minulom roku v lokalite P.J. Šafárika sa predala jedna podobná nehnuteľnosť, pričom predajná cena bola 15 500 € / 19,16 m² = 809 €/m², podľa informácií uverejnených na web stránke mesta Šaľa.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,185

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,185 + 2,370)	3,555
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,370
III. trieda	Priemerný koeficient	1,185
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,652
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,185 - 1,067)	0,119

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 nižší	IV.	0,652	10	6,5200
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,370	30	71,1000
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,185	7	8,2950
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,555	5	17,7750
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,185	6	7,1100
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,119	10	1,1900
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,370	8	18,9600
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,185	6	7,1100
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,370	5	11,8500
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,185	9	10,6650
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,652	7	4,5640
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,555	7	24,8850
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,370	6	14,2200
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,185	4	4,7400
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,370	5	11,8500
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,185	20	23,7000
	Spolu			145	244,53

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 244,53 / 145$	1,686
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 9\,520,57 \text{ €} * 1,686$	16 051,68 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 LV č. 4051, spoluvlastnícky podiel na p.č. 524/6 POPIS

Pozemok pod obytným domom na ulici P.J. Šafárika. Pozemok je súčasťou širšieho centra mesta. V blízkosti obytného domu sú situované zariadenia občianskej vybavenosti. Vybavenie pozemku inžinierskymi sieťami je nadštandardné. Hustota obyvateľstva na sídlisku je vysoká. V blízkosti obytného domu sú situované aj prírodné lokality, napríklad okolie rieky Váh a mestské

parky. Pozemky v posudzovanej lokalite majú v súčasnosti odhadovanú trhovú hodnotu cca 60 až 70 EUR. Hodnota pozemku pod obytným domom je stanovená k 05.08.2013.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
524/6	zastavaná plocha a nádvorie	633	633,00	50/10000	3,17

Obec:

Šaľa

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
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	2. obchodná poloha a byty	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov		2,85
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,85 * 1,00$	6,2244
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 6,2244$	62,00 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 633,00 \text{ m}^2 * 62,00 \text{ €/m}^2$	39 246,00 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = Podiel * VŠH_{POZ} = 50/10000 * 39 246,00 \text{ €}$	196,23 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Pri stanovení všeobecnej hodnoty garsónky č. 22 na ulici P.J. Šafárika č. 378/13 v Šali som použil metódu polohovej diferenciácie ako najvýhodnejšiu pre nedostatok podkladov k použitiu porovnávacej, prípadne kombinovanej metódy.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 16 051,68 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 196,23 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt číslo 22, P.J. Šafárika 378/13, 92701 Šaľa	16 051,68	1/1	16 051,68
Pozemky			
LV č. 4051, spoluvlastnícky podiel na p.č. 524/6 - parc. č. 524/6 (3,17 m ²)	39 246,00	50/10000	196,23
Spolu VŠH			16 247,91
Zaokrúhlená VŠH spolu			16 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **16 200,00 €**

Slovom: **šestnásťtisícdvesto Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Ku garsónke č. 22, na ulici P.J. Šafárika so súpisným číslom 378/13, nie sú mi známe žiadne stavebnotechnické ani iné riziká spojené s vecným bremenom. Pozemok je usporiadaný.

IV. PRÍLOHY

Originál objednávky zo dňa 30. 7. 2013,	1A4,
Fotokópia výpisu z katastra nehnuteľnosti, z listu vlastníctva č. 4051, k.ú. Šaľa zo dňa 09. 08. 2013, vytvorený cez katastrálny portál,	2A4,
Kópia z katastrálnej mapy, s vyobrazením posudzovaných nehnuteľností (bytový dom so s.č. 378, pozemky s p.č. 524/6), k.ú. Šaľa zo dňa 09. 08. 2013, vytvorený cez katastrálny portál,	1A4,
Potvrdenie o veku stavby,	1A4,
Podklady k zápisu bytového domu do KN,	1A4,
Záznam z vyhodnotenia súťažných ponúk dňa 29. 10. 2012, "byt č. 30 (garsónka) na ulici P.J. Šafárika s.č. 378, vchod 15",	1A4,
Prehľad a analýza ponúk garsóniek na miestnom realitnom trhu k 10.8.2013,	1A4,
Schematický pôdorys garsónky s vyznačením rozmerov potrebných pre stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti,	1A4,
Fotodokumentácia z miestnej obhliadky zo dňa 05. 08. 2013,	1A4.
CELKOM	10A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 Stavebníctvo a odvetvia 370100 Pozemné stavby, 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, 371002 Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znalca je 914918.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 37/2013 znaleckého denníka č. 1/2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem, podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 37/2013.

.....
Ing. Kristián Szekeres, PhD.