

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priečhodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnuteľností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ : Hey Pay s.r.o., Mostová č.2, 811 02 Bratislava.IČO : 44842414

Číslo spisu / objednávky/ : objednávka z 20.5.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 49 / 2024

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.8 na 3.p. bytového domu s.č.1933
ulica Nitrianska or. č. 16, podielu na spoločných častiach a spoločných
zariadeniach domu, parc.č.3080/129 , :/128, :/127, :/16, k. ú. Šaľa pre účel
dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):

26 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 20.05.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.8 na 3.p. bytového domu s.č.1933 ulica Nitrianska or. č. 16, podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, parc.č.3080/129 , :/128, :/127, :/16, k. ú.Šaľa.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

12.06.2024

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

24.06.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo HP032 /24/11A zo dňa 20.05.2024
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu a iných nehnuteľností z 24.01.2019
- Listina o určení súpisného čísla, vydaná Primátorom mesta Šaľa v Šali dňa 24.marca 2000 pod č. 805/2000.
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu bytu č.8 M 1:100

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3447 k. ú. Šaľa zo dňa 20.5.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 3080/129 k. ú. Šaľa zo dňa 20.5.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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 výrobnéj 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 neprímeranou 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 2. štvrtrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou 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:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu stavieb.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb [€],
- TH - technická hodnota stavieb [€],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- $V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) 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 (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠ_{HMJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávanía:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch 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 (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠ_{POZ} = \frac{OZ}{k} \text{ [€]}$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3447 ČIASTOČNÝ

Stavby

Počet stavieb: 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1933	3080/129 3080/128 3080/127 3080/126	9	blok 32, 64 b.j.		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3080/126 pod stavbou s.č. 1933 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3080/127 pod stavbou s.č. 1933 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3080/128 pod stavbou s.č. 1933 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3080/129 pod stavbou s.č. 1933 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vchod (číslo) 16	Poschodie 3	Číslo bytu 8	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 7857/442312
Súpisné číslo 1933	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
102	Dičér Matej r. Dičér, Nitrianska 1933/16, Šaľa - Veča, PSČ 92705, SR, Dátum narodenia: 26.03.1993		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva podľa č. V-1231/2019 zo dňa 24.06.2019.		
	Iné údaje: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 - Výmaz záložného práva zo dňa 30.07.2021 (V-1100/2019) - byt č. 8/III./16 - Z-2624/2021 - č.z. 1584/21.		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.j. HP032/24/07A zo dňa 20.05.2024 formou dobrovoľnej dražby v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Bratislava, IČO: 47251336 na podiel 1/1 k bytu č. 8, 3.p., vch. 16 a na spoluvlastnícky podiel 7857/442312 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1933 - P-136/2024 - č.z. 855/24.		-	
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Iné údaje - nepriradené

Zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Ostatné priestory nevyžiadané.

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 23 zák. č. 182/1993 Z.z. k parcele č. 3080/126, 127, 128, 129.
Vlastník poradové číslo 102	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 k bytu č. 8/III./16 v celosti a k spoluvlastníckemu podielu 7857/442312 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve podľa Z-1837/2020 - č.z. 1606/20.
Vlastník poradové číslo 102	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, IČ: 64948242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47251336 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 2021_SK_00196608_MG_1 podľa č. V-1381/2021 zo dňa 21.07.2021 na podiel 1/1 k bytu č. 8/III./16 a na spoluvlastnícky podiel 7857/442312 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1933 - č.z. 1458/21.

ČASŤ C: ĽARCHY

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.06.2024 bez účasti vlastníka bytu, ktorý neumožnil obhliadku bytu
Fotodokumentácia vyhotovená iba z exteriéru dňa 12.06.2024

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutý znalecký posudok vyhotovený znalcom Ing.Júliusom Jahnátkom č.181/2020 dňa 18.10.2020

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby:

Byt č.8 na 3.p. bytový dom blok 32, 64 b. j. s.č.1933

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

Pozemky parc.č.3080/129, 3080/128, 3080/127, 3080/126.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Obytný dom je postavený v súlade s územným plánom obce.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.8 na 3.p.

POPIS

Byt č.8 sa nachádza na 3.poschodí obytného domu s.č.1933 na ul.Nitrianska or.č.16 v Šali.Obytný dom je montovaný panelový dom s rovnou strechou.Obytný dom bol daný do užívania v roku 1989.Dom je diaľkovo vykurovaný, s centrálnou prípravou teplej vody a je napojený na verejné rozvody inžinierskych sietí.Obytný dom má 8 obytných podlaží a technický suterén, bez občianskej vybavenosti.

Byt č.8 dispozične pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, WC,kúpeľňa, loggia a pivnica.

Celková podlahová plocha bytu s príslušenstvom meria 78,57 m².

Byt č.16 bol v roku 2019 celkove modernizovaný s vymenenou okien za plastové, vymurované bolo bytové jadro a nové je zariadenie kuchyne, kúpelne a WC.Vymené boli rozvody elektriny, vody, kanalizácie, položené boli nové podlahy a dlažby, vymenené boli dvere vrátane bezpečnostných vchodových dverí.Bytový dom má novú strešnú krytinu, vchodové dvere a vymenené boli ležaté a zvislé rozvody vody a kanalizácie.

Podiel bytu č.16 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je vo veľkosti 7857 / 442312.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba = 4,05*5,26	21,30
izba = 4,05*4,50	18,23
izba = 2,848*4,50	12,82
predsieň = 4,05*2,02+0,89*2,54+0,15*1,40	10,65
kuchyňa = 2,85*3,26	9,29
kúpeľňa = 1,89*1,67	3,16
WC = 0,80*1,28	1,02
Výmera bytu bez pivnice	76,47
pivnica 1,40*1,50	2,10
Vypočítaná podlahová plocha	78,57

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m²

Koeficient konštrukcie:

k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 3,757

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,00

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	4,27
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,30
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,83
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,56
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,27
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,22
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,80	5,40	4,61
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,71

10	Vnútorne keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,47
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,68
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,43
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,13
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,71
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,85
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,71
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,71
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,85
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,05
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,71
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,10
23	Vnútorne keramické obklady	1,00	1,30	1,30	1,11
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,22
25	Povrchy podláh	2,50	1,40	3,50	2,99
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,13
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,82
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,10	0,55	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,71
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,40	2,80	2,39
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,40	5,60	4,78
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	6,83
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,56
	Spolu	100,00		117,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

1,00

$$k_v = 117,20 / 100 = 1,172$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,757 * 0,939 * 1,1720 *$$

$$VH = 1\,344,99 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.8 na 3.p.	1989	35	65	100	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 344,99 Eur/m ² * 78,57m ²	105 675,86
Technická hodnota	65,00% z 105 675,86 Eur	68 689,31

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obytný dom sa nachádza na ulici Nitrianskej v okresnom meste Šaľa. Dom má podzemné podlažie a nadzemné podlažia. Od krajského mesta Nitra je mesto vzdialené približne 25 km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 30 min. V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú detské jasle, dom kultúry, obchody, a občianska vybavenosť (úradu) okresného mesta. Lokalita sa zaraďuje do širšieho centra mesta. Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na juhozápad a juhovýchod.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom i byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na byte č.8 viazne záložné právo v prospech UniCredit Banka Czech Republik and Slovakia a.s.Praha,pobočka Bratislava.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

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	6,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,600	6	3,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,600	6	3,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,200	5	6,00

10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byť v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,200	9	10,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,600	6	3,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	4	2,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00
16	Názor znalca				
	výborný byť	I.	1,800	20	36,00
	Spolu			145	169,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 169,8 / 145$	1,171
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 68\ 689,31 \text{ Eur} * 1,171$	80 435,18 Eur

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Byt č.8 na 3.p.	80 435,18
Všeobecná hodnota celkom	80 435,18
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	80 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiattisícštyristo Eur	

V Trenčíne, dňa 24.06.2024

Ing. Andrej Gálik



A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Gálik", positioned to the right of the professional seal.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka číslo HP032 /24/11A zo dňa 20.05.2024
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3447 k. ú. Šaľa zo dňa 20.5.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 3080/129 k. ú. Šaľa zo dňa 20.5.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu a iných nehnuteľností z 24.01.2019
- Listina o určení súpisného čísla, vydaná Primátorom mesta Šaľa v Šali dňa 24.marca 2000 pod č. 805/2000.
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu bytu č.8 M 1:100
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 405 Šaľa Dátum vyhotovenia : 20.5.2024
 : 504025 Šaľa Čas vyhotovenia : 16:29:53
 e územie : 860182 Šaľa Údaje platné k : 17.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3447 ČIASŤOČNÝ

A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnutelnosti	Umiestnenie stavby
1933	3080/129 3080/128 3080/127 3080/126	9	blok 32, 64 b.j.		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3080/126 pod stavbou s.č. 1933 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.
 Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3080/127 pod stavbou s.č. 1933 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.
 Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3080/128 pod stavbou s.č. 1933 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.
 Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3080/129 pod stavbou s.č. 1933 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.

Údaje: Bez zápisu

Stavba

Stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Číslo	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
1933	3	8	7857/442312
Parcelné číslo	Miestna časť		

Údaje: Bez zápisu

Parcelné číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
102	Dičér Matej r. Dičér, Nitrianska 1933/16, Šaľa - Veča, PSČ 92705, SR, Dátum narodenia: 26.03.1993	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva podľa č. V-1231/2019 zo dňa 24.06.2019.	
	Iné údaje: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 - Výmaz záložného práva zo dňa 30.07.2021 (V-1100/2019) - byt č. 8/III./16 - Z-2624/2021 - č.z. 1584/21.	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ostatné priestory nevyžiadané.

Údaje - nepriradené

Právne záložné právo podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 23 zák. č. 182/1993 Z.z. k parcele č. 3080/126, 127, 128, 129.
Vlastník poradové číslo 102	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 k bytu č. 8/III./16 v celosti a k spoluvlastníckemu podielu 7857/442312 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve podľa Z-1837/2020 - č.z. 1606/20.
Vlastník poradové číslo 102	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, IČ: 64948242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47251336 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 2021_SK_00196608_MG_1 podľa č. V-1381/2021 zo dňa 21.07.2021 na podiel 1/1 k bytu č. 8/III./16 a na spoluvlastnícky podiel 7857/442312 k spoločným častiam a zariadeniam bytovho domu s.č. 1933 - č.z. 1458/21.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Šaľa	Šaľa	Šaľa
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3080/129			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	20.5.2024 16:33:01	Bez autorizácie	
Údaje platné k	17.5.2024 18:00:00		

PRIMÁTOR MESTA ŠAĽA

Číslo: 805/2000

v Šali dňa: 24.marca 2000

LISTINA o určení súpisného čísla

PRIMÁTOR ČÍSLO 4
STRANA ČÍSLO 1

Mesto Šaľa
číselný kód mesta 504 025

Okres Šaľa
číselný kód okresu 405

Kraj Nitra
číselný kód kraja 4

Mesto Šaľa, zastúpené Mgr. Júliusom Morávkom, primátorom mesta, podľa § 14 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.221/1996 Z.z. o územnom a správnom usporiadaní Slovenskej republiky

r u š í

Rozhodnutie o pridelení čísla vydaného Mestským úradom v Šali pod číslom 188/1993 zo dňa 25.júna 1993 a Listinu o určení súpisného čísla vydanú Primátorom mesta Šaľa pod číslom 1195/99 zo dňa 17.mája 1999 a

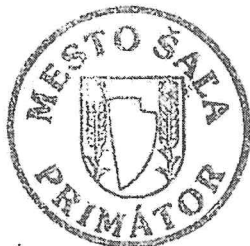
u r č u j e

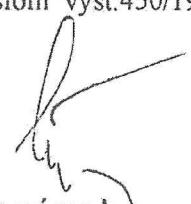
pre stavbu postavenú v meste Šaľa, ul. Nitrianska, súpisné č. 1933, orient. č. 16, 18, 20, 22. Stavba sa nachádza v katastrálnom území mesta Šaľa, číselný kód 504 025 na parcele číslo 3080/53 a ide o

bytový dom - 64. b.j. blok 32

Vlastníkom stavby je: Stavebné bytové družstvo v Šali
ul. Horná 926/1
927 00 Šaľa
IČO 177 47

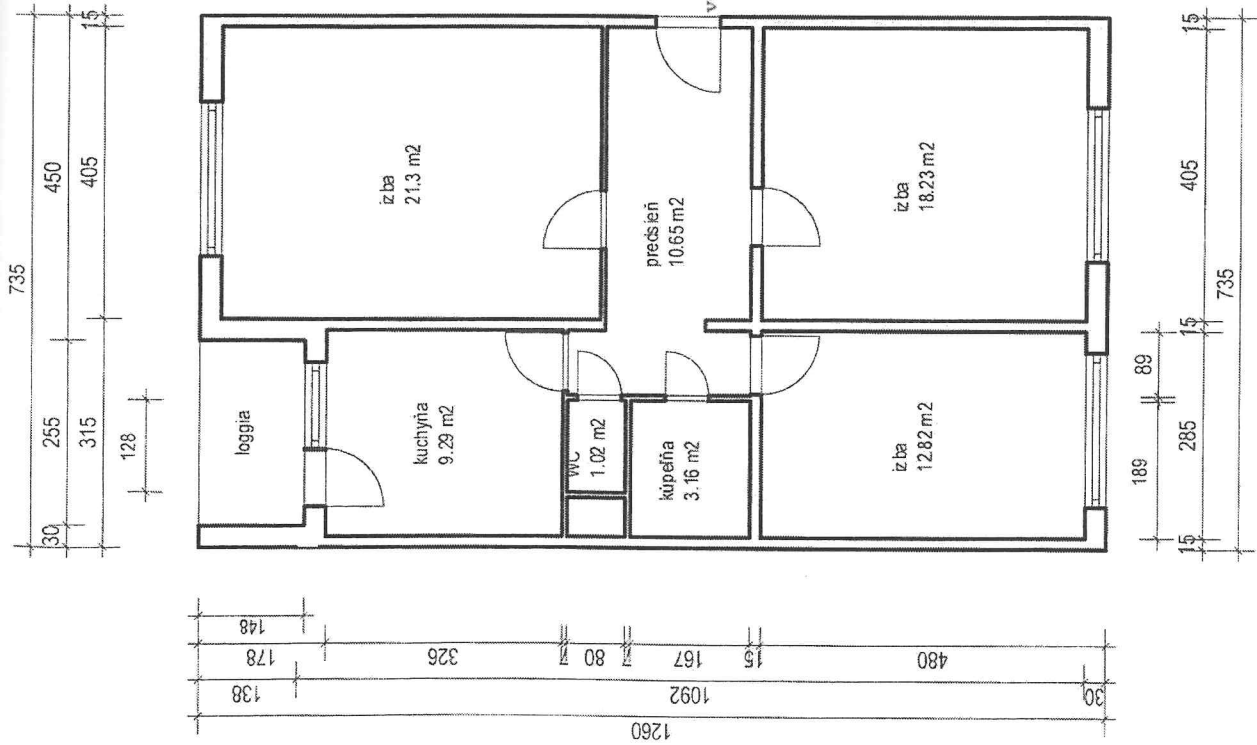
Kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby bytového domu na určený účel vydal Mestský národný výbor v Šali - Odbor výstavby pod číslom výst.450/1989 zo dňa 11.12.1998.




Mgr. Július Morávek
primátor mesta

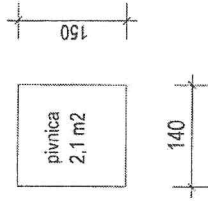
Vybavuje: Ing. Matajsová

PRÍLOHA číslo : 6/1



Podlahová plocha bytu :

izba	21.30 m ²
izba	18.23 m ²
izba	12.82 m ²
predsieň	10.65 m ²
kuchynia	9.29 m ²
kúpeľňa	3.16 m ²
WC	1.02 m ²
spolu:	76.47 m ²
pivnica	2.10 m ²
spolu :	78.57 m ²



Projekt:	Byt číslo 8, obyt. domu s.č. 1983, 3 poschode Nilitarska ulica, číslo 16, Šafa
Projektant:	p. Matej Dičár Nilitarska 16, Šafa, PSČ: 92705
Architekt:	Ing. Július Jahnček - zručec Školská 28, 94106 Komjatice, 0911615053
Jméno souboru:	ZP 181-2020
Měřítko:	1 : 100 Datum: 12.10.2020 3. poschode



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 49/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Podpis znalca



