

Znalec: Ing. Miroslav Tokár,
mobil

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 10.12.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 05/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 5, 3. NP, vchod 18 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1188 na pozemkoch parcelné číslo 977/1-6, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Sládkovičovo, obec Sládkovičovo, okres Galanta, vedeného na LV č. 2711.

Počet strán (z toho príloh): 19 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 05.02.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 5, 3. NP, vchod 18 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1188 na pozemkoch parcelné číslo 977/1-6, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Sládkovičovo, obec Sládkovičovo, okres Galanta, vedeného na LV č. 2711.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
04.01.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
04.01.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 10.12.2020 - príloha č. 1,
- Potvrdenie o veku stavby, vydal správca bytových domov SVBaNP DAJANA-36, J.Dalloša 1188/16-21, 92521 Sládkovičovo - dodatočne dňa 25.01.2021 e-mailom doručená kópia od zadávateľa posudku - príloha č. 4,
- Časť pôdorysu podlažia bytového domu s identickým ohodnocovaným bytom s uvedením výmer podlahových plôch jednotlivých miestností bytu pre účely ohodnotenia - dodatočne dňa 25.01.2021 e-mailom doručená kópia od zadávateľa posudku - príloha č. 5,

b) podklady získané znalcom:

- Poznanky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 04.01.2021,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Čiastočný výpis z Listu vlastníctva č. 2711 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 27.01.2021 (aktualizácia dňa 26.01.2021), okres Galanta, obec Sládkovičovo, katastrálne územie Sládkovičovo - príloha č. 2,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 977/1-6 - vytvorená dňa 27.01.2021 cez katastrálny portál, okres Galanta, obec Sládkovičovo, katastrálne územie Sládkovičovo - príloha č. 3,
- Fotodokumentácia - príloha č. 6.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- 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,
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparína 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:

- Všeobecná hodnota (VŠH) 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.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje získané od zadávateľa znaleckého posudku, správcu nehnuteľnosti a údaje získané pri obhliadke osobne od vlastníkov susedných dotknutých nehnuteľností a využiť poskytnutú pôvodnú fotodokumentáciu vnútorných priestorov z čias realizácie 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", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že na nehnuteľnosti viaznu t'archy, byť nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Čiastočným Výpisom z katastra nehnuteľností získaným z Katasterportálu, čiastočným výpisom z Listu vlastníctva č. 2711, vyhotoveným dňa 27.01.2021 okres Galanta, obec Sládkovičovo, katastrálne územie Sládkovičovo - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 04.01.2021. Vnútorné priestory bytu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené.

d) technická dokumentácia:

Dodatočne dňa 25.01.2021 boli e-mailom poskytnuté potvrdenie o veku stavby a časť pôdorysu podlažia bytového domu s identickým ohodnocovaným bytom s uvedením výmer podlahových plôch jednotlivých

miestností bytu pre účely ohodnotenia, z ktorého boli prevzaté údaje o výmere podlahovej plochy jednotlivých miestností. Údaj o výmere pivnice získal zadávateľ posudku od veriteľa. Získané údaje boli použité pri stanovení východiskovej hodnoty bytu s príslušenstvom, grafická schéma pre účely ohodnotenia tvorí prílohu č. 5.

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 budovy a vlastníkov susedných bytov ohodnocovanej nehnuteľnosti.

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:

Byty a nebytové priestory:

- byt č. 5, 3. NP, vchod č. 18 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1188 na pozemkoch parcelné číslo 977/1-6.

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. 5, 3.NP, vchod 18

POPIS

Popis a technické riešenie ohodnocovaného bytu je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcom za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Popis domu:

Bytový dom sa nachádza v meste Sládkovičovo, v rovnomennom katastrálnom území na ulici Mlynská orientačné číslo 16-21, leží na pozemku parcelné číslo 977/1-6. Do užívania bol daný v roku 1972, má 6 vchodov, jedno čiastočne zapustené podzemné podlažie a tri nadzemné podlažia. V podzemnom podlaží sú umiestnené spoločné priestory a pivnice prislúchajúce k jednotlivým bytom, v nadzemných podlažiach sú umiestnené trojizbové byty, na každom podlaží dva, vo vchode je 6 bytov, v bytovom dome je celkom 36 bytov. Základy sú betónové s hydroizoláciou, strecha je plochá s obnovenou izoláciou, steny sú murované klasickým spôsobom z pórobetónových tvárnic, schody sú železobetónové s povrchom z liateho terazza, v schodišti nie je výťah, omietky sú vápenné s rastrovaným náterom sokla, v rámci modernizácie boli obvodové steny zateplené a opatrené farebnými tenkovrstvovými omietkami, vymenené boli pôvodné vstupné dvere a okná v spoločných priestoroch za plastové s izolačným zasklením, čiastočne s interiérovými žalúziami, dom je napojený na všetky základné inžinierske siete.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je trojizbový byt č. 5, nachádzajúci sa na treťom nadzemnom podlaží (podľa LV 2.p.) vo vchode 18. Dispozične pozostáva z obývacej izby s balkónom a jednej izby orientovanými na juhovýchod, jednej izby a kuchyne orientovanými na severozápad, kúpeľne, WC, zásobárne, predsieni a murovanej pivnice v podzemnom podlaží. V byte bola vykonaná modernizácia zámenou časti konštrukčných prvkov a zariadení predmetov, vstupné dvere sú dyhované s priezorníkom, osadené v ocelevej zárubni, v kuchyni je novšia kuchynská linka s umývacím drezom, keramickou varnou doskou s odsávačom pár a pečiacou rúrou, v kúpeľni je vaňa s umývadlom, v miestnosti WC je novší kombizáchod, steny kúpeľne a WC sú obložené novším keramickým obkladom, ohrev úžitkovej vody je z centrálného zdroja, kúrenie je ústredné diaľkové, elektroinštalácia je svetelná a zásuvková, pivnica má murované steny, dvere sú drevené hladké.

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]
Výmera z pôdorysu bytu: 65,49	65,49
Výmera bytu bez pivnice	65,49
Výmera pivnice od zadávateľa: 7,84	7,84
Vypočítaná podlahová plocha	73,33

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: $k_{CU} = 2,638$
 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	4,91
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,71
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,86
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,95
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,91
6	Krytina strechy	2,00	1,25	2,50	2,46
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,35	4,05	3,98
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,96
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,35	0,68	0,66
12	Okná	5,00	1,35	6,75	6,63
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,96

16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,96
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,96
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,96
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,93
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,15	1,15	1,13
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,96
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,46
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,46
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,95
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,96
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,15	2,30	2,26
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,25	5,00	4,91
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,25	5,00	4,91
35	Ostatné	2,50	1,35	3,38	3,32
Spolu		100,00		101,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 101,80 / 100 = 1,018$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,638 * 0,939 * 1,0180 * 1,00$$

$$VH = 820,30 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 5, 3.NP, vchod 18	1972	49	71	120	40,83	59,17

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$820,30 \text{ €/m}^2 * 73,33 \text{ m}^2$	60 152,60
Technická hodnota	$59,17\% \text{ z } 60 152,60 \text{ €}$	35 592,29

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území mesta Sládkovičovo v rovnomennom katastrálnom území, v okrajovej juhozápadnej časti obce. V blízkosti bytového domu sa nachádzajú prevažne podobné bytové domy, v bezprostrednej blízkosti je budova predajne COOP. Okresné mesto Galanta sa nachádza cca 5 km východne. V lokalite sa nenachádzajú funkčné zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty,

hluk, otrasy, a pod. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na rozvod verejného vodovodu, kanalizácie, plynu a elektrickej energie. Právny vzťah k parcelám, na ktorých leží stavba bytového domu s.č. 1188 je evidovaný na LV č. 3014 vo vlastníctve iných vlastníkov.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt je vybudovaný v zástavbe bytových domov, ktorých byty sú určené výhradne na bývanie. Z toho dôvodu neuvažujem s možnosťou využívania bytu na iné účely ako na bývanie.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2711 z Katasterportálu je v časti Poznámka uvedené:

Na byt č. 5/18/II P2-223/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod V-1224/16, od Prima Banka, Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, formou dražby, zákaz nakladať - č.z. 544/2020.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2711 z Katasterportálu je v časti Tarchy uvedené:

Právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 23 zák.č.182/93 Z.z. v znení zákona č. 151/1995 Z.z. k parc.č. 977/1,977/2,977/3,977/4,977/5,977/6 vedené na LV č. 3014 - v.z. 525/2002 - v.z. 398/2005;

Na byt č. 5/18/II Pod V 1224/2016, vklad povolený dňa 18.4.2016, zriadenie záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina IČO: 31 575 951 - č.z.253/2016;

Z-2101/2020 - 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. 269/2020.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2711 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:

Bez zápisu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je nižší. 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 ostatných mestách sa pohybuje od 0,30 do 0,40. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia kúpnej ceny som stanovil hodnotu 1,15.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,15

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,150 + 2,300)	3,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,300
III. trieda	Priemerný koeficient	1,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,633
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,150 - 1,035)	0,115

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha V_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_i$
-------	-------	--------	-----------	---------------	---------------------------------

1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,150	10	11,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,150	30	34,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,450	7	24,15
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,450	5	17,25
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,633	6	3,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,300	10	23,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,300	8	18,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,150	6	6,90
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,150	5	5,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,633	9	5,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,300	7	16,10
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,450	7	24,15
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,300	6	13,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,150	4	4,60
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,300	5	11,50
16	Názor znalca priemerný byt	III.	1,150	20	23,00
	Spolu			145	244,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 244,1 / 145$	1,683
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 35\,592,29 \text{ €} * 1,683$	59 901,82 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

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 neprimeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 5, 3.NP, vchod 18	59 901,82
Všeobecná hodnota celkom	59 901,82
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	59 900,00

Slovom: Päťdesiatdeväťtisícdeväťsto Eur

V Nových Zámkoch, dňa 5.2.2021

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 10.12.2020 – 2 strany,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Čiastočný výpis z Listu vlastníctva č. 2711 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 27.01.2021 (aktualizácia dňa 26.01.2021), okres Galanta, obec Sládkovičovo, katastrálne územie Sládkovičovo – 2 strany,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 977/1-6 - vytvorená dňa 27.01.2021 cez katastrálny portál, okres Galanta, obec Sládkovičovo, katastrálne územie Sládkovičovo – 1 strana,
- Potvrdenie o veku stavby, vydal správca bytových domov SVBaNP DAJANA-36, J.Dalloša 1188/16-21, 92521 Sládkovičovo – 1 strana,
- Časť pôdorysu podlažia bytového domu s identickým ohodnocovaným bytom s uvedením výmer podlahových plôch jednotlivých miestností bytu pre účely ohodnotenia – 1 strana,
- Fotodokumentácia - 1 strana.

Spolu: 8 strán

Ing. Miroslav Tokár

V Bratislave, dňa 10.12.2020

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

PREDMET DRAŽBY		
Základná špecifikácia:		
Číslo LV: 2711	Okres: Galanta Obec: Sládkovičovo Katastrálne územie: Sládkovičovo	Okresný úrad Galanta, katastrálny odbor

Byt :			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, poschodia, adresa):	s.č. stavby:	Postavený na parc. reg. „C“ č.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve:
Byt č. 5, 2.p., vchod: 18	1188	977/1, 977/2, 977/3, 977/4, 977/5, 977/6	279/10000

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1188 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3014

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

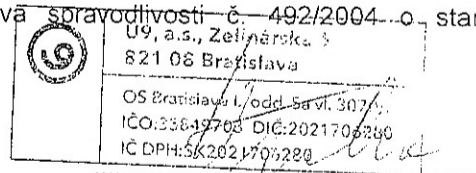
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Karin Palinkašová, r. Bugárová
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 04.01.2021 o 13:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: richard.hreha@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
v z. Mgr. Richard Hreha

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Galanta

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: SLÁDKOVIČOVO

Dátum vyhotovenia 27.01.2021

Katastrálne územie: Sládkovičovo

Čas vyhotovenia: 07:58:09

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2711

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby				
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n. Umiešt. stavby
1188	977/ 1	9	bytový dom	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1188 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3014.				
1188	977/ 2	9	bytový dom	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1188 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3014.				
1188	977/ 3	9	bytový dom	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1188 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3014.				
1188	977/ 4	9	bytový dom	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1188 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3014.				
1188	977/ 5	9	bytový dom	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1188 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3014.				
1188	977/ 6	9	bytový dom	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1188 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3014.				

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : 18 2. p. Byt č. 5

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

279 / 10000

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

75 Palinkašová Karin r.

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka

Na byt č. 5/18/II P2-223/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod V-1224/16, od Prima Banka, Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, formou dražby, zákaz nakladať - č.z. 544/2020

Titul nadobudnutia

Dohoda o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov, pod V 5125/2014, vklad povolený dňa 24.2.2015 - č.z. 14/2015

Titul nadobudnutia

R 289/2016 - Žiadosť o zmenu trvalého pobytu zo dňa 30.3.2016 - č.z. 260/2016

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ĤARCHY

Por.č.:

Právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 23 zák.č.182/93 Z.z. v znení zákona č. 151/1995 Z.z. k parc.č. 977/1,977/2,977/3,977/4,977/5,977/6 vedené na LV č. 3014 - v.z. 525/2002 - v.z. 398/2005

75 Na byt č. 5/18/II Pod V 1224/2016, vklad povolený dňa 18.4.2016, zriadenie záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina IČO: 31 575 951 - č.z.253/2016

75 Z-2101/2020 - 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. 269/2020

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

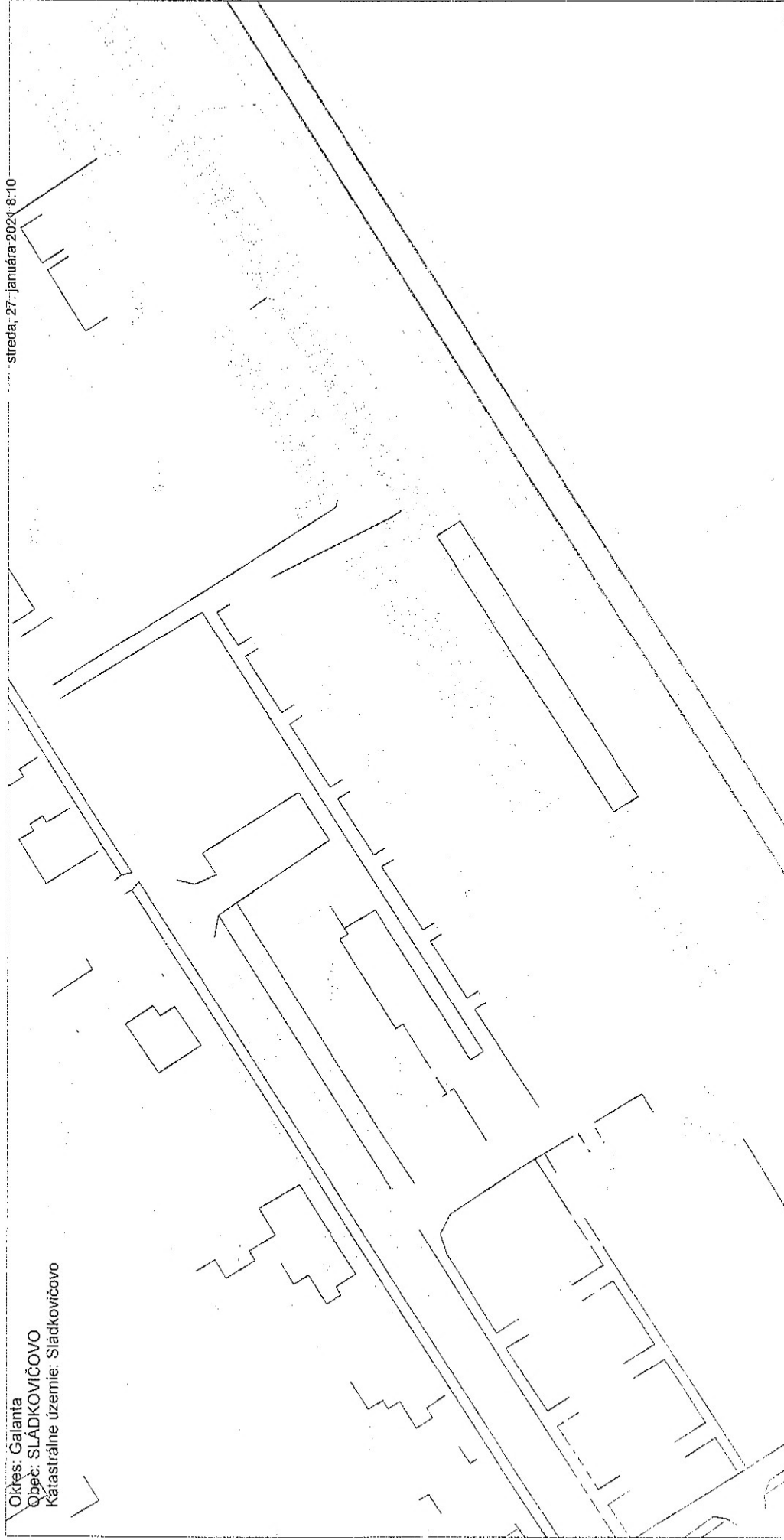
Vysvetlenie: údaje v ČASŤI C: ĤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Galanta
Obec: SLÁDKOVIČOVO
Katastrálne územie: Sládkovičovo

streda, 27. januára 2024 8:10



SCALE 1 : 1 118



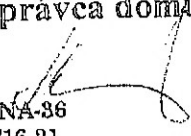
SVBaNP DAJANA-36 , J.Dalloša 1188/16-21, 92521 Sládkovičovo
Mobil: 0910919291, E-mail – hauková@stonline.sk

P O T V R D E N I E

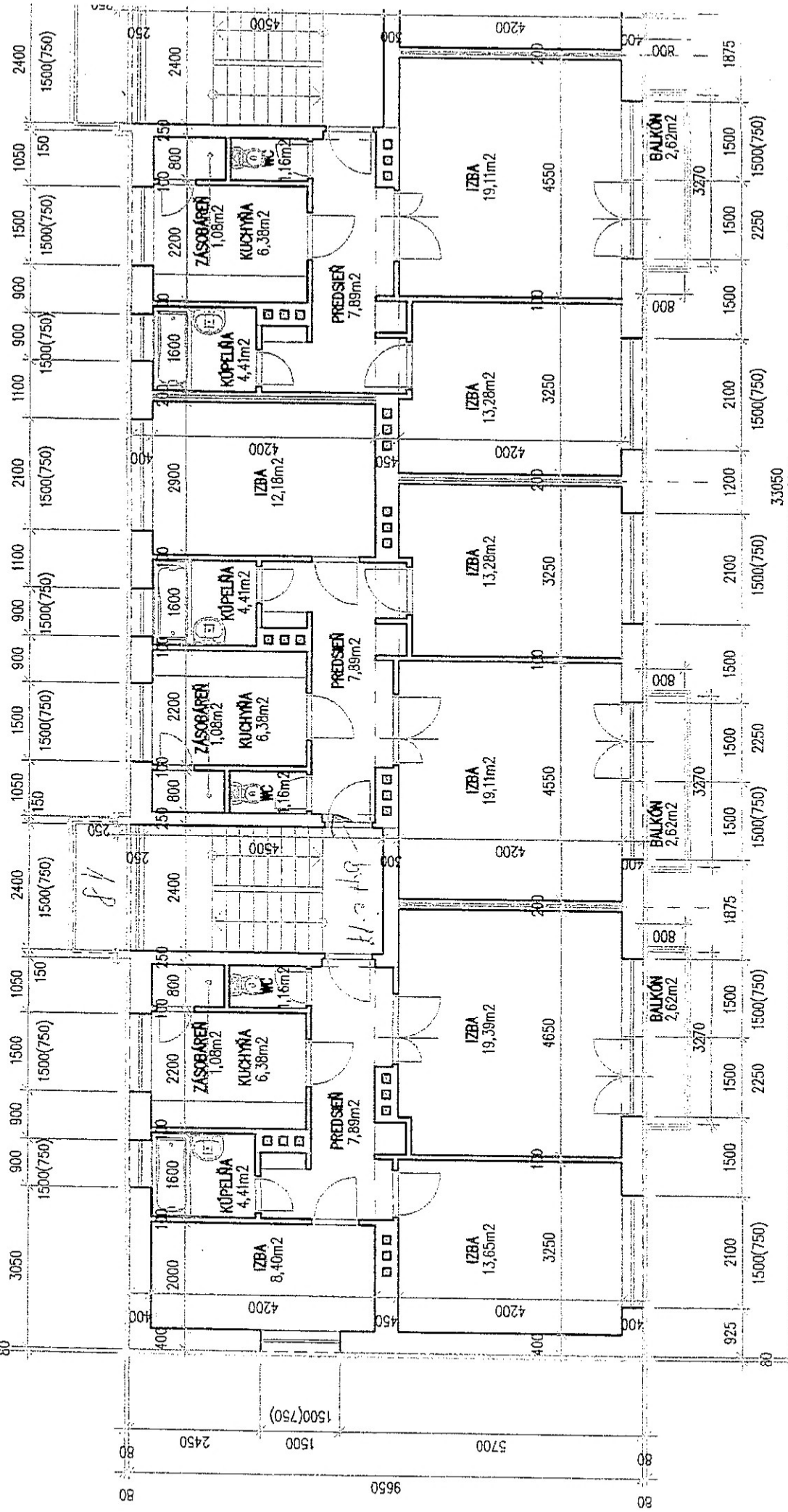
Správca spoločenstva bytov a nebytových priestorov na ulici
J.Dalloša 1188/16-21 v Sládkovičove potvrdzuje, že bytový dom
bol odovzdaný do užívania v roku 1972.

V Galante dňa 19.1.2021

Anna Hauková – správca domu

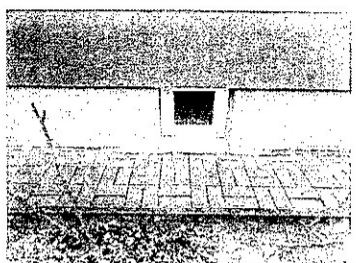
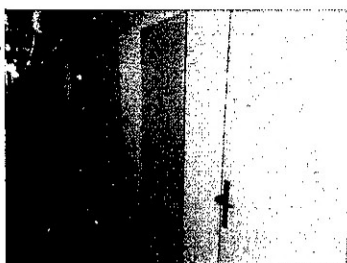
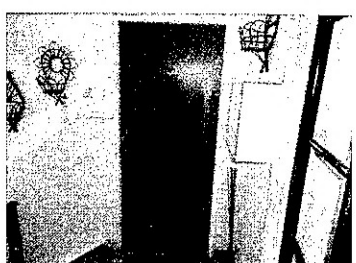
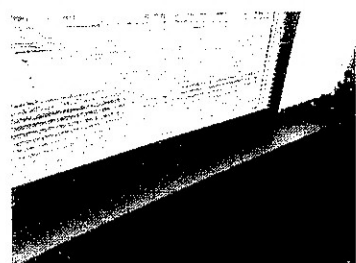
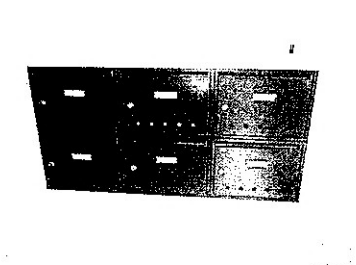
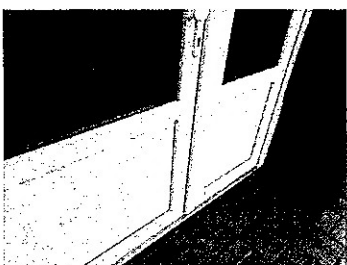
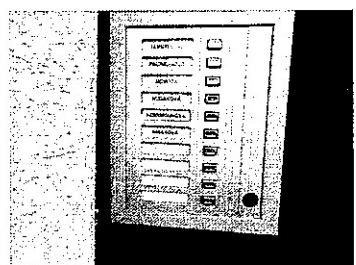
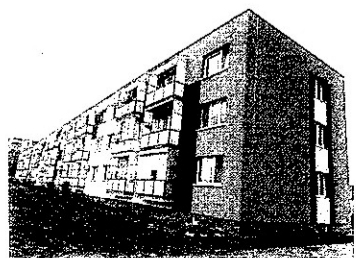

SVBaNP DAJANA-36
J. Dalloša 1188/16-21
925 21 Sládkovičovo
IČO: 42 156 921

33050



80

Fotodokumentácia bytu č. 5, 3. NP, vchod 18, v bytovom dome s.č. 1188,
na parcele č. 977/1-6, katastrálne územie Sládkovičovo

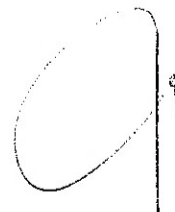


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 05/2021

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical line and a small hook at the bottom.

