

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříková č. 16
821 07 Bratislava
I 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávatel': HeyPay s.r.o.
Mostová ul.č.2
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 07.04.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 75/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 53, na 10.p. bytového domu súp. č. 2598, ul. 1. mája č. 43 v Pezinku**, postavenom na pozemku parc.č. 3510/107 so spoluvlastníckym podielom 2495/376404 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 8150 v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

Počet strán (z toho príloh) : (26) 11

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 53, na 10.p. bytového domu súp. č. 2598, ul. 1. mája č. 43 v Pezinku, postavenom na pozemku parc.č. 3510/107 so spoluvlastníckym podielom 2495/376404 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 8150 v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 30.04.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 08.05.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 1/2013, vypracovaný Ing. Alfonz ŠOLTÉS, zo dňa 11.02.2013 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané Stavebné bytové družstvo občanov, zo dňa 07.02.2013 - kópia
- Pôdorys bytu č.53, 10.p., ul. 1. mája č. 43, Pezinok - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 8150 - čiastočný, k.ú. Pezinok - obec: Pezinok, okres Pezinok, dňa 28.04.2025, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Pezinok, Obec Pezinok, okres Pezinok, dňa 28.04.2025 - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch, schéma ÚP Pezinok - kópia
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu.
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác 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 Vyparina 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 neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2025.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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. Použitie 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:

$$VŠH_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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:

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $VŠH_{MJ}$ – 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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

Metóda porovnávania

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

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$VŠH_{MJ}$ - 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 porovnávania:

- 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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 zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 8150 -čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.04.2025.

Okres - Pezinok ,obec - Pezinok, katastrálne územie - Pezinok

ČASŤ A: Majetková podstata:

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
2598	3510/107	9	bytový dom	1

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.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Byt

Vchod: 43 10.p. byt č. 53

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 2495/376404

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

126 Tóth Michal r. Tóth, Ľubovnianska 2, Bratislava, PSČ 85107, SK,

Dátum narodenia: 11.02.1983

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 568/2013 zo dňa 25.3.2013

ČASŤ C. Tarchy:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam V 522/2013 zo dňa 18.3.2013

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka:Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 30.04.2025. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnutý Znalecký posudok č. 1/2013, vypracovaný Ing. Alfonz Šoltés, zo dňa 11.02.2013. Fotodokumentácia bytového domu od ulice bola vyhotovená znalcom dňa 30.04.2025

d) Technická dokumentácia:

V čase šetrenia nebola nehnuteľnosť sprístupnená. Zadávateľom bol predložený pôdorys bytu a vek bytového domu.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého potvrdenia, z čoho vyplýva, že vek domu je 2025-1981 = 44 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 8150 vo výlučnom vlastníctve Tóth Michal r. Tóth, nar. 11.02.1983, bytom Ľubovnianska 2, Bratislava, PSČ 85107, SK, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k bytu nadobudnuté: - Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 568/2013 zo dňa 25.3.2013

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 53 a nachádza sa na 10.p. bytového domu súp.č. 2598 a postavený je na pozemku parc.č. 3510/107 - v k.ú. Pezinok - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s náčrtom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - z ulice 1. mája, kde sa predmetná nehnuteľnosť nachádza.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované tarchy: - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.

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

Byt č. 53, 10.p. v bytovom dome súp. č. 2598, ul. 1. mája č. 43, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu v Pezinku

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

Pozemok parc.č. 3510/107, pod bytovým domom súp.č. 2598 v Pezinku

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):

Územný plán k.ú. Pezinok, okr. Pezinok

obytné územie - bytové domy, sídlisková zástavba

- označenie OÚ-BD 02-25

- koeficient zastavania: 0,25

- Územný plán z roku - 2017

https://www.pezinok.sk/content/files/UPN_PK_zavazna_cast_06_2017.pdf

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt - č. 53, 10.p., s.č. 2598, ul. 1. mája č.43, Pezinok

POPIS

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, zastavanú plochu, rozpočtový ukazovateľ z predchádzajúcich Znaleckých posudkov č. 1/2013, vypracovaný Ing. Alfonz Šoltés.

Jedná sa o garsónku s príslušenstvom, byt sa nachádza na 10.poschodí bytového domu na ulici 1. mája vo vchode číslo 43, súp.č.2598 v Pezinku, kat.ú. PEZINOK - byt je označený ako číslo 53. Jedná sa o panelový bytový dom 13- podlažný. Vertikálnu komunikáciu v dome zabezpečujú schodisko a výťahy, vo vchode 48 bytov, byt sa nachádza v strednej sekcii. Bytový dom je napojený na verejný rozvod vody, kanalizáciu, elektro, plyn, káblovú TV. V zmysle predloženého Potvrdenia o veku vydaného správcom bol bytový dom daný do užívania v roku 1981. Podľa informácií v roku 2007 bytový dom bol zateplený a bola zrealizovaná nová fasáda.

V roku 2007 bola v byte vykonaná čiastočná rekonštrukcia, ktorá pozostávala z výmeny pôvodného okna za plastové s izolačným dvojsklom, v izbe a v predsieni bola zrealizovaná laminátová plávajúca podlaha. V byte pôvodné umakartové jadro.

Dispozičné riešenie bytu :

Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti - časť tvorí izba a časť kuchynka, predsieň, kúpeľňa, samostatného WC a pivnice. Pivnica k bytu sa nachádza na prízemí bytového domu. Podlahová plocha pivnice bola prevzatá zo zmluvy, nakoľko nebola sprístupnená v čase obhliadky.

Stavebno - konštrukčné riešenie:

Po konštrukčnej stránke ide o panelový dom, hr.steny do 0,30 m so zateplením, okno plastové s izolačným dvojsklom, dvere hladké, podlahy plávajúce a sociálnych zariadeniach PVC, kúrenie ústredné - diaľkové, radiátor oceľový panelové, elektro 220 V, automaty.

Vnútorne vybavenie:

- v kúpeľni: sprcha, umývadlo, batérie pákové

- samostatné WC: splachovací záchod

- v kuchyni: dvojplatnička, výlevka, kuchynská linka, obklad stien pri kuchynskej linke, batérie pákové
Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: vodovodné, elektrické, kanalizačné a plynové bytové prípojky a k nim zariadenia predmety, okrem tých, ktoré sú spoločnými zariadeniami domu a sú určené na spoločné užívanie, zvonček poštová schránka.

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve je 2495/376404

Spoločnými časťami domu sú: základy, strecha, chodby, obvodové múry, vchody, vstup, priečelia, schodiská, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú: bleskozvody, výťahy, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplonosné a plynové prípojky, vodomerná miestnosť, akumulátorovňa, byciklová miestnosť, strojovňa ÚK, sušiarne, žehliarne, práčovňa, kočíkareň.

Oceňovaný byt má ústredné vykurovanie a úplné základné príslušenstvo. V súlade s Opatrením MF SR č.R-11/1999, ktoré je uverejnené vo Finančnom spravodajcovi č.22/1999, byt zaraďujem do I.kategórie.

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]
obytná miestnosť s kuchyňou 3,47*4,92	17,07
predsieň 1,50*2,26	3,39
kúpeľňa 1,90*1,25	2,38
WC 0,90*1,13	1,02
pivnica 1,09	1,09
Vypočítaná podlahová plocha	24,95

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,973$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Počet izieb:

$$1$$

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	1,05	5,25	4,62
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,85
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,04
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,64
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,40
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,94
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,97
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,43
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,76
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,57
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,72
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,42
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,94

16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,97
17	Vnútný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,94
18	Vnútná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,94
19	Vnútný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,97
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,29
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,29
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,52
23	Vnútné ker. obklady	1,00	1,50	1,50	1,32
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,64
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,30
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,20
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,64
28	Vnútný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,76
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,64
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,28
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,52
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,40
Spolu		100,00		113,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 113,60 / 100 = 1,136$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,973 * 1,158 * 1,1360 * 1,02$$

$$VH = 1\,734,16 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,62	1981	150	44	1,36
2	Zvislé konštrukcie	15,85	1981	100	44	6,97
3	Stropy	7,04	1981	100	44	3,10
4	Schody	2,64	1981	100	44	1,16
5	Zastrešenie bez krytiny	4,40	1981	80	44	2,42
6	Krytina strechy	1,94	1996	60	29	0,94
7	Klampiarske konštrukcie	0,97	1996	60	29	0,47
8	Úpravy vonk. povrchov	3,43	2007	60	18	1,03
9	Úpravy vnút. povrchov	1,76	1981	60	44	1,29
10	Vnútné ker. obklady	0,44	1981	50	44	0,39
11	Dvere	0,57	1981	60	44	0,42
12	Okná	5,72	2007	60	18	1,72
13	Povrchy podláh	0,44	1981	60	44	0,32
14	Vykurovanie	2,42	1995	50	30	1,45
15	Elektroinštalácia	1,94	1981	50	44	1,71
16	Bleskozvod	0,97	1996	50	29	0,56

17	Vnútrotný vodovod	1,94	1981	50	44	1,71
18	Vnútrotná kanalizácia	1,94	1981	60	44	1,42
19	Vnútrotný plynovod	0,97	1981	50	44	0,85
20	Výťahy	2,29	1981	50	44	2,02
21	Ostatné	2,29	2007	40	18	1,03
22	Úpravy vnút. povrchov	3,52	2007	50	18	1,27
23	Vnútrotné ker. obklady	1,32	2007	50	18	0,48
24	Dvere	2,64	2007	50	18	0,95
25	Povrchy podláh	3,30	2007	50	18	1,19
26	Vykurovanie	2,20	1981	50	44	1,94
27	Elektroinštalácia	2,64	1981	50	44	2,32
28	Vnútrotný vodovod	0,88	1981	50	44	0,77
29	Vnútrotná kanalizácia	0,88	1981	60	44	0,65
30	Vnútrotný plynovod	0,44	1981	50	44	0,39
31	Ohrev teplej vody	1,76	1981	45	44	1,72
32	Vybavenie kuchýň	2,64	1981	45	44	2,58
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	5,28	1981	60	44	3,87
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,52	1981	60	44	2,58
35	Ostatné	4,40	1981	45	44	4,30
	Opotrebenie					57,35%
	Technický stav					42,65%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,734,16 \text{ €/m}^2 \cdot 24,95 \text{ m}^2$	43 267,29
Technická hodnota	42,65% z 43 267,29 €	18 453,50

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mesto Pezinok leží 18 km severovýchodne od hlavného mesta Bratislavy. Rozkladá sa na dvoch katastrálnych územiach Grinava a Pezinok. Je okresným mestom, súčasťou Bratislavského kraja. Lahká dostupnosť cestnou a železničnou dopravou do susedných a okresných miest ako sú Senec, Bratislava, Malacky a Trnava. Pezinok síce nemá priamy styk so štátnou hranicou, ale najbližší hraničný priechod do Rakúska a Maďarska je vzdialený asi 25 km. V Pezinku je známa a stále prosperujúca tehliarska výroba a z nej odvodená výroba úžitkovej a umeleckej keramiky. Hospodársky profil mesta dotvára stavebná výroba, strojárstvo, obchod a drobná remeselná výroba. Nachádza sa tu areál zimných športov na vrchu Baba. Všetky mestské lesy sú súčasťou chránenej krajiny Malé Karpaty. Uskutočňujú sa tu významné podujatia ako je Vinobranie, Keramické trhy, Dni otvorených pivníc, Pezinský permoník, kultúrne festivaly, motoristické a športové súťaže. V meste Pezinok žije 24 000 obyvateľov.

Pre mesto je charakteristické historické centrum so zvyškami pôvodných hradieb. Nachádza sa to Pezinský zámok, štyri kostoly, radnica, mestský, okresný úrad, okresný súd, polícia, hasiči, pošta, poliklinika, poisťovne, banky, školy, škôlky, obchodné centrá – občianska vybavenosť na úrovni okresného mesta.

Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je výborný v oceňovanej časti mesta, dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Miesto nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.53 nachádzajúci sa na 10.p. bytového domu, ulica 1. mája č. 43 v Pezinku.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť bola v čase šetrenia plne využívaná a je využívaná na účel zriadenia, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania nie je pozemok parc.č. 3510/107, pod bytovým domom súp.č. 2598 v Pezinku.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 2,00.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,000 + 4,000)	6,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,000
III. trieda	Priemerný koeficient	2,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,100
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,000 - 1,800)	0,200

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 výrazne vyšší	I.	6,000	10	60,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	2,000	30	60,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,000	7	28,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,000	5	30,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	2,000	6	12,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	4,000	10	40,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,000	8	48,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				

	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,000	6	12,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	4,000	5	20,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	2,000	9	18,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	4,000	7	28,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	4,000	6	24,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,000	4	8,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,000	5	20,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	4,000	20	80,00
	Spolu			145	495,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 495,7 / 145$	3,419
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_B = TH * k_{PD} = 18\,453,50 \text{ €} * 3,419$	63 092,52 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 53, na 10.p. bytového domu súp. č. 2598, ul. 1. mája č. 43 v Pezinku, postavenom na pozemku parc.č. 3510/107 so spoluvlastníckym podielom 2495/376404 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 8150 v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory):

63 092,52 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt - č. 53, 10.p., s.č. 2598, ul. 1. mája č.43, Pezinok	63 092,52
Spolu VŠH	63 092,52
Zaokrúhlená VŠH spolu	63 100,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 63 100,00 €

Slovom: Šestdesiattritisícsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Predmetom ohodnocovania nie je pozemok parc.č. 3510/107, pod bytovým domom súp.č. 2598 v Pezinku

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 8150 - čiastočný, k.ú. Pezinok - obec: Pezinok, okres Pezinok, dňa 28.04.2025, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Pezinok, Obec Pezinok, okres Pezinok, dňa 28.04.2025 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané Stavebné bytové družstvo občanov, zo dňa 07.02.2013 - kópia
- Pôdorys bytu č.53, 10.p., ul. 1. mája č. 43, Pezinok - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch, schéma ÚP Pezinok - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 75/2025

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

.....
Ing . Dagmar Jančovičová