

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096, mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. Sládkovičova 6, 010 00 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK202 1857 310

Objednávka: D 5150419 zo dňa 18.1.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 6/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš zapísané na:

- LV č. 1094 a to: nebytový priestor č.2, prízemie, vo vchode 1, na ulici Jarmočná, súpisné číslo bytového domu 362, postavený na parcele č. 284/1 (právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 362 je evidovaný na LV č. 1095), podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 44/794,
- LV č. 1095 a to: parcela registra "C" č. 284/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 734 m², (právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 284/1 je evidovaný na LV č. 1094), spoluvlastnícky podiel k pozemku 44/794, pre účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 25 (10)

Počet vyhotovení: 4 + 1CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 18.1.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v katastrálnom území Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš zapísané na:

- LV č. 1094 a to: nebytový priestor č.2, prízemie, vo vchode 1, na ulici Jarmočná, súpisné číslo bytového domu 362, postavený na parcele č. 284/1 (právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 362 je evidovaný na LV č. 1095), podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 44/794,
- LV č. 1095 a to: parcela registra "C" č. 284/1 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 734 m², (právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 284/1 je evidovaný na LV č. 1094), spoluvlastnícky podiel k pozemku 44/794.

2. Účel znaleckého posudku: Účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 7.2.2020
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 2.6.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom: žiadne

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1094, k.ú. Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš zo dňa 6.2.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1095 - čiastočný, k.ú. Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš zo dňa 6.2.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy k.ú. Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš zo dňa 6.2.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie Jarbyt s.r.o., Jarmočná 59, 992 01 Modrý Kameň
- Projektová dokumentácia k výstavbe bytového domu v rozsahu: výsek pôdorysu 1. NP
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

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.
- Marián Vyparina 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:

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 1. štvrtrok 2020: $kcu=2,618$.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Jedná sa o nebytový priestor, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítať.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda polohovej diferenciácie 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 diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1094 - čiastočný v k.ú. Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Stavby

Bytový dom č.s. 362 na parc.č. 284/1

(Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 362 je evidovaný na LV č. 1095)

Byty a nebytové priestory

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Nebytový priestor: vchod: 1 prízemie Nebytový priestor č.2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 44/794

11 Režnáková Jaroslava, Športová 520/24, Modrý Kameň, PSČ 992 01, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ďarchy:

11 Záložné právo k bytom v zmysle § 15 zák. 182/1993 Z.z. v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

11 Exekučné záložné právo

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu.

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1095 - čiastočný v k.ú. Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcela č. 284/1 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 734 m²

(Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 284/1 je evidovaný na LV č. 1094)

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Spoluvlastnícky podiel k pozemku: 44/794

9 Režnáková Jaroslava, Športová 520/24, Modrý Kameň, PSČ 992 01, SR

C. Ďarchy:

9 Exekučné záložné právo

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 7.2.2020 za účasti syna majiteľky

Zameranie vykonané dňa 7.2.2020

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 7.2.2020

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bola poskytnutá technická dokumentácia, ktorá je v súlade so skutočnosťou. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných ani v geodetických údajoch katastra.

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

Stavby:

Nebytový priestor č. 2 bytového domu č. s. 362 na parc. č. 284/1

Pozemky:

Parcela C-KN č. 284/1

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č.2, Jarmočná č.s. 362, k.ú. Modrý Kameň

POPIS

Nebytový priestor č. 2 sa nachádza v bytovom dome č.s. 362, vchod č. 1, ul. Jarmočná č.o. 59, na parcele č. 284/1, v meste Modrý Kameň. Jedná sa o nebytový priestor na prízemí bytového domu, ktorý je situovaný v blízkosti centra mesta, na hlavnej ulici, v lokalite s obchodmi a bytmi. Dom je napojený na inžinierske siete, a to: elektrická prípojka, vodovod, kanalizácia, plyn a teplovod. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1974 podľa potvrdenia Jarbyt, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Jarmočná 59, Modrý Kameň, v prílohe tohto znaleckého posudku. Bytový dom bol čiastočne rekonštruovaný - zateplenie obvodových konštrukcií, nové plastové okná v spoločných priestoroch schodiska a rekonštrukcia strechy. Nebytový priestor je prevažne v pôvodnom stave s typovým vybavením. Skutkový stav bytového domu a bytu je dobrý, zodpovedá veku, opotrebeniu a bežnej údržbe.

TECHNICKÝ POPIS BYTOVÉHO DOMU:

Jedná sa o bytový dom, so 4 nadzemnými podlažiami, s jedným vchodom, v 1. nadzemnom podlaží (na prízemí) sú spoločné priestory, pivnice a nebytové priestory, v 2. až 4. nadzemnom podlaží sú byty. Bytový dom je monolitické betónovej tyčovej konštrukcie s výplňovým murivom, postavený na betónových základoch. Obvodové murivo je zateplené kontaktným zatepľovacím systémom s omietkou na báze umelých hmôt. Vodorovné nosné konštrukcie sú montované železobetónové s rovným podhľadom. Schodište je dvojramenné, železobetónové, prefabrikované. Strecha je šikmá, s miernym sklonom. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Bytový dom nemá výťah. Vchodové dvere bytového domu sú s elektrickým vrátnikom, okná v spoločných priestoroch schodiska sú nové plastové. Vonkajšie omietky sú nové na báze umelých hmôt, vnútorné omietky v spoločných priestoroch sú vápenné hladké, s olejovým náterom do výšky 1m, obklady spoločných priestorov nie sú realizované. Podlahy v spoločných priestoroch sú z keramickej dlažby, v pivniciach sú betónové a na schodoch sú terazzové. Spoločnými časťami domu sa rozumie časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, sú to základy domu, strecha, chodby k bytom a chodby k pivniciam, priečelia, schodišťa, obvodové múry, vchody, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumie tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, spoločné televízne rozvody, prieduchy, odvetrania, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, plynové, elektrické, vetracie rozvody, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Nebytový priestor sa nachádza na 1./4. nadzemnom podlaží (na prízemí) bytového domu, v strednej sekcii. Dispozícia nebytového priestoru: jedna veľká miestnosť (v súčasnosti predelená drevotrieskovou stenou), so samostatným vchodom a oknami z ulice. Nebytový priestor má k dispozícii spoločné hygienické zariadenie v spoločných priestoroch na rovnakom podlaží. Nebytový priestor je v pôvodnom stave s typovým vybavením, vymenené boli len presklené steny so vstupnými dverami za plastové. Omietky sú vápenné hladké, obklady všetkých stien sú keramikými belninovými obkladačkami do výšky 2,6 m. Podlahy sú pôvodné z keramických obkladačiek 10x10 cm. Vnútorné dvere do spoločných priestorov sú hladké. Okenné presklené steny so vstupnými dverami sú nové plastové. Kúrenie a teplá voda je z centrálného zdroja, s liatinovými rebrovanými radiátormi, s regulačnými ventilmi a s meračmi spotreby tepla. Nachádza sa tu keramické umývadlo, s pákovou vodovodnou batériou, s teplou a studenou vodou, so samostatnými meračmi.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

| Názov miestnosti a výpočet | Podlahová plocha [m ²] |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| nebytový priestor 3,15*6,28+5,14*0,34 | 21,53 |
| nebytový priestor 3,15*6,28+5,14*0,5 | 22,35 |
| Vypočítaná podlahová plocha | 43,88 |

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

| | |
|---|--|
| Rozpočtový ukazovateľ: | RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m ² |
| Koeficient konštrukcie: | k _K = 1,158 (monolitická betónová tyčová) |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: | k _{CU} = 2,618 |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: | k _M = 1,00 |
| Počet miestností: | 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 | 1,00 | 5,00 | 5,74 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,20 | 21,60 | 24,79 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 9,18 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,44 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,74 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,30 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,15 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,44 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,30 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,57 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,20 | 6,00 | 6,89 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,57 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,87 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,30 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,15 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,30 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,30 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,15 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zariadenie nebytového priestoru | | | | | |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,59 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,15 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,30 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,87 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,87 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,44 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,15 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,15 |

| | | | | | |
|----|--|---------------|------|--------------|---------------|
| 30 | Vnútrotný plynovod | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,30 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 33 | Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 34 | Nebytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Spolu | 100,00 | | 87,10 | 100,00 |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 87,10 / 100 = 0,871$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,618 * 1,158 * 0,8710 * 1,00$$

$$VH = 858,97 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Technický stav bytového domu je dobrý, udržiavaný, s rekonštrukciou obvodového plášťa a strechy, životnosť je stanovená odborným odhadom 100 rokov.

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Nebytový priestor č.2, Jarmočná č.s. 362, k.ú. Modrý Kameň | 1974 | 46 | 54 | 100 | 46,00 | 54,00 |

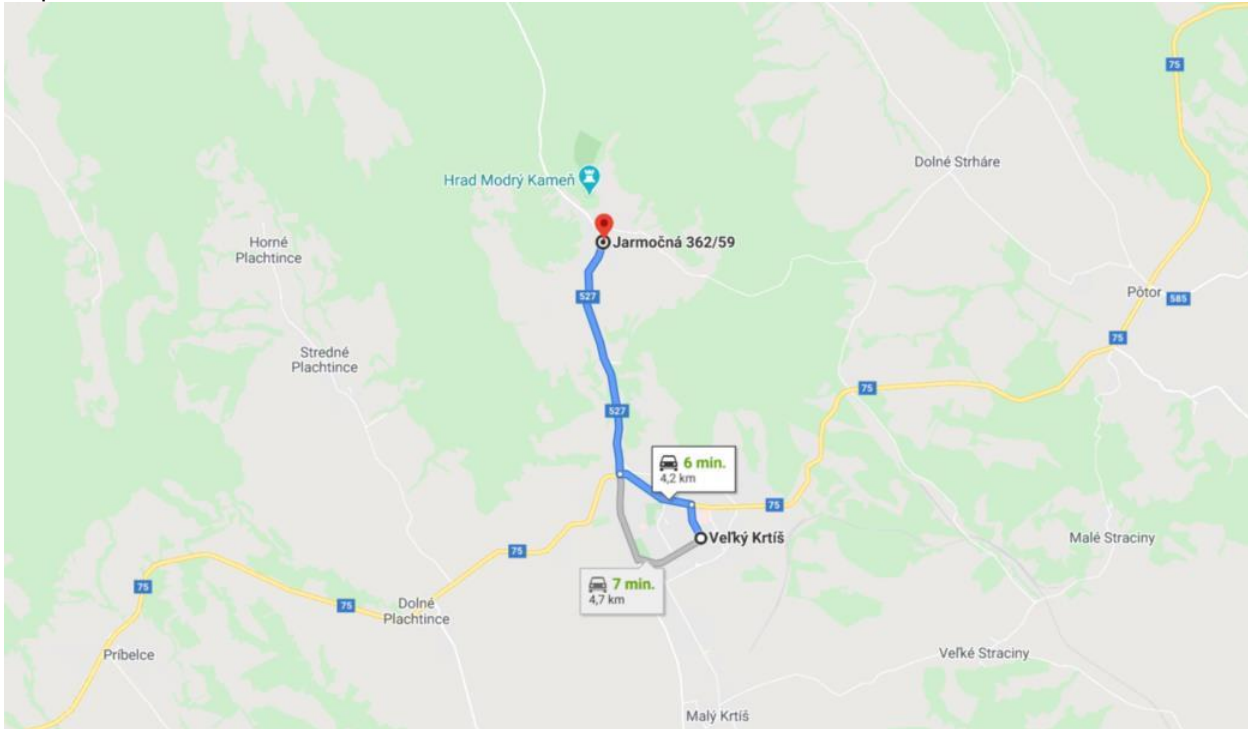
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 858,97 €/m ² * 43,88m ² | 37 691,60 |
| Technická hodnota | 54,00% z 37 691,60 € | 20 353,46 |

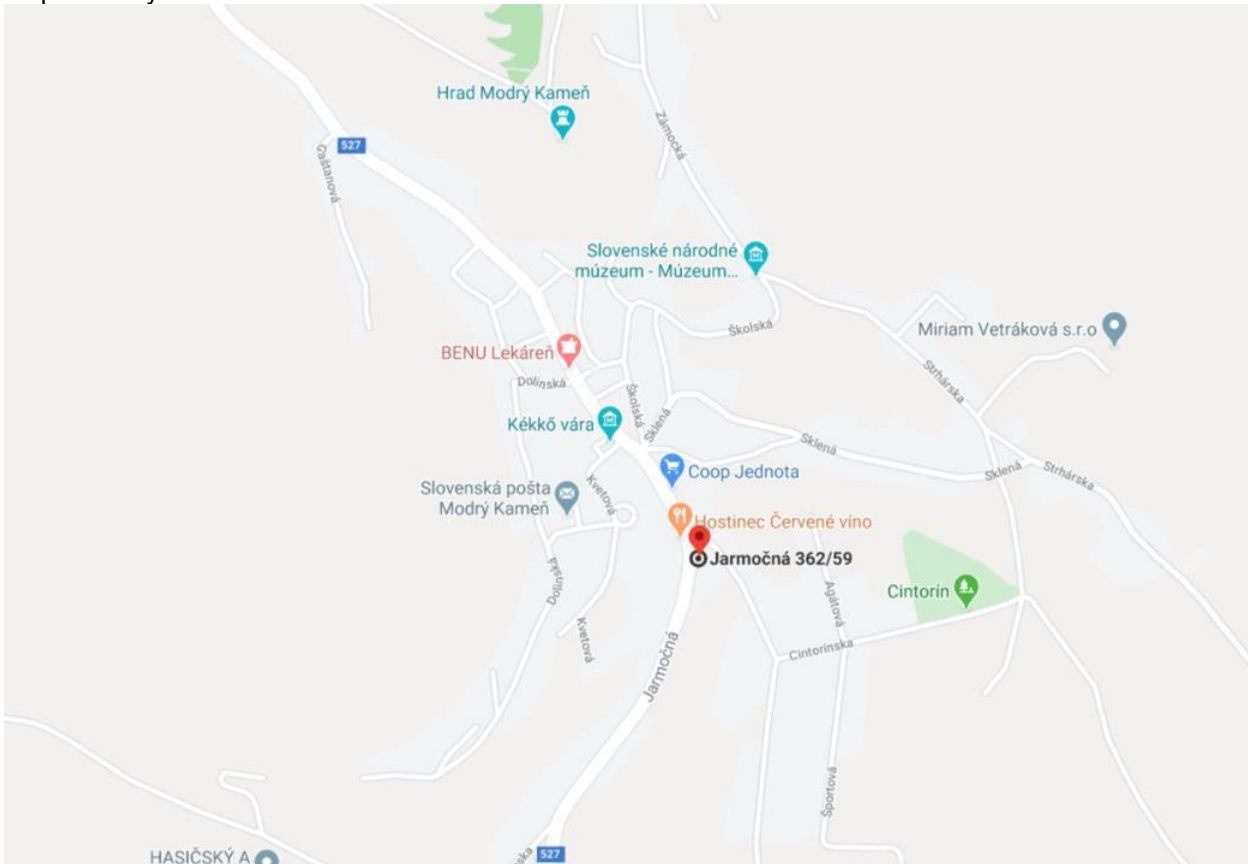
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa širších vzťahov:



Mapa lokality:



Bytový dom č.s. 362, na parcele č. 284/1, sa nachádza v meste Modrý Kameň, na hlavnej ulici mesta, v lokalite s obchodmi a bytmi, vo svahovitom teréne. Dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite je výrazne nižší ako ponuka. V okolí je bežný hluk a prašnosť od dopravy. V meste sú materské, základné a stredné školy, pošta, supermarket. V bytovom dome je občianska vybavenosť. V okolí bytového domu sú spevnené verejné prístupové komunikácie, parkoviská, dosah k autobusovej doprave do 15 minút, bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Veľký Krtíš podľa Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny SR za apríl 2020 je 9,08%. Orientácia miestností je v smere na západ. Bytový dom je udržiavaný, bol rekonštruovaný (zateplenie fasády, nové plastové okná a nová strecha), nebytový priestor je prevažne v pôvodnom stave, umiestnený v strednej sekcii na 1./4.nadzemnom podlaží, jedná sa o priemerný nebytový priestor pre služby, alebo obchod.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom je projektovaný na bývanie a pre občiansku vybavenosť. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa LV č. 1094 a č. 1095 k danému nebytovému priestoru je zriadené zákonné záložné právo v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a exekučné záložné právo.

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov 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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3 Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600) | 0,900 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,600 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,300 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,165 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270) | 0,030 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

| Číslo | Popis | Trieda | k_{pDI} | Váha v_i | Výsledok $k_{pDI} \cdot v_i$ |
|-------|---|--------|-----------|------------|------------------------------|
| 1 | Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku | | | | |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší | V. | 0,030 | 10 | 0,30 |
| 2 | Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce | | | | |
| | obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách | I. | 0,900 | 30 | 27,00 |
| 3 | Súčasný technický stav bytu a bytového domu | | | | |
| | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 0,600 | 7 | 4,20 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu | | | | |
| | objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.) | II. | 0,600 | 5 | 3,00 |

| | | | | | |
|-----------|---|------|-------|------------|--------------|
| 5 | Príslušenstvo bytového domu | | | | |
| | bez príslušenstva | V. | 0,030 | 6 | 0,18 |
| 6 | Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru | | | | |
| | nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením | IV. | 0,165 | 10 | 1,65 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | | | | |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 0,600 | 8 | 4,80 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku | | | | |
| | priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov | II. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| 9 | Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám | | | | |
| | vstup aj výklad do ulice | I. | 0,900 | 5 | 4,50 |
| 10 | Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome | | | | |
| | nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva | I. | 0,900 | 9 | 8,10 |
| 11 | Charakteristika nebytového priestoru | | | | |
| | priestory služieb | IV. | 0,165 | 7 | 1,16 |
| 12 | Doprava v okolí bytového domu | | | | |
| | autobus - v dosahu do 15 minút | IV. | 0,165 | 7 | 1,16 |
| 13 | Občianska vybavenosť v okolí bytového domu | | | | |
| | pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV. | 0,165 | 6 | 0,99 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu | | | | |
| | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,165 | 4 | 0,66 |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu | | | | |
| | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,600 | 5 | 3,00 |
| 16 | Názor znalca | | | | |
| | priemerný nebytový priestor | III. | 0,300 | 20 | 6,00 |
| | Spolu | | | 145 | 70,29 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|-------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 70,29 / 145$ | 0,485 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 20\ 353,46 \text{ €} * 0,485$ | 9 871,43 € |

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Predmetom ohodnotenia je 44/794 podiel na pozemku KN-C č. 284/1, ktorý je situovaný v blízkosti centra mesta Modrý Kameň, s počtom obyvateľov do 2 000, v lokalite s obchodmi a bytmi so štandardným vybavením. Dopravná dostupnosť mesta je autobusovou dopravou, bez MHD, s verejnou technickou infraštruktúrou - vodovod, kanalizácia, elektrická energia a plyn. Bytový dom je napojený na teplovod.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m ²] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| 284/1 | zastavaná plocha a nádvorie | 734,00 | 1/1 | 44/794 | 40,68 |

Obec:

Modrý Kameň

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| k _{KS} koeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov | 0,90 |
| k _{KV} koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,05 |
| k _{KD} koeficient dopravných vzťahov | 3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy | 0,90 |
| k _{KF} koeficient funkčného využitia územia | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) | 1,40 |
| k _{KI} koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,50 |
| k _{KZ} koeficient povyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k _{KR} koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,40 * 1,50 * 1,00 * 1,00$ | 1,7861 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,7861$ | 5,93 €/m ² |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku | $V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 44/794 * 4\ 352,62 \text{ €}$ | 241,20 € |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------|--|-----------------------|
| parcela č. 284/1 | $734,00 \text{ m}^2 * 5,93 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 44/794$ | 241,20 |
| Spolu | | 241,20 |

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA ZNALCA:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš zapísané na:

- LV č. 1094 a to: nebytový priestor č.2, prízemie, vo vchode 1, na ulici Jarmočná, súpisné číslo bytového domu 362, postavený na parcele č. 284/1 (právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 362 je evidovaný na LV č. 1095), podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 44/794,
- LV č. 1095 a to: parcela registra "C" č. 284/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 734 m², (právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 284/1 je evidovaný na LV č. 1094), spoluvlastnícky podiel k pozemku 44/794, pre účely dražby.

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Spoluvl. podiel | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------|-----------------------|
| Stavby | | |
| Nebytový priestor č.2, Jarmočná č.s. 362, k.ú. Modrý Kameň | 1/1 | 9 871,43 |
| Pozemky | | |
| parcela KN - C - parc. č. 284/1 (40,68 m ²) | 1/1 z 44/794 | 241,20 |
| Všeobecná hodnota celkom | | 10 112,63 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | | 10 100,00 |

Slovom: Desaťtisícsto Eur

V Tornali dňa 02.06.2020

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka D 5150419 zo dňa 18.1.2020 - 2 A4
2. Výpis z listu vlastníctva č.1094 - čiastočný, k. ú. Modrý Kameň, vyhotovený z katastrálneho portálu - 2 A4
3. Výpis z listu vlastníctva č.1095 - čiastočný, k. ú. Modrý Kameň, vyhotovený z katastrálneho portálu - 2 A4
4. Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Modrý Kameň, vyhotovená z katastrálneho portálu -1 A4
5. Potvrdenie Jarbyt s.r.o., ul Jarmočná 59, 992 01 Modrý Kameň - 1 A4
6. Pôdorys bytu - 1 A4
7. Fotodokumentácia - 1 A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 6/2020.

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

Ing. Emília Hasíková