

**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 5150720 zo dňa 2.12.2020

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 43/2020

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš zapísané na:

- LV č. 2762 a to: byt č.10, prízemie, vo vchode 33, na ulici Venevská, súpisné číslo bytového domu 771, postavený na parcele č. 2965 (právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 771 je evidovaný na LV č. 3418), podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 4261/263282,
- LV č. 3418 a to: parcela registra "C" č. 2965 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 767 m<sup>2</sup>, (právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2965 je evidovaný na LV č. 2762), spoluvlastnícky podiel k pozemku 13/767, pre účely dražby.

**Počet strán posudku (z toho príloh):** 24 (10)

**Počet vyhotovení:** 4 + 1CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 2.12.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v katastrálnom území Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš zapísané na:

- LV č. 2762 a to: byt č.10, prízemie, vo vchode 33, na ulici Venevská, súpisné číslo bytového domu 771, postavený na parcele č. 2965 (právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 771 je evidovaný na LV č. 3418), podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 4261/263282,
- LV č. 3418 a to: parcela registra "C" č. 2965 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 767 m<sup>2</sup>, (právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2965 je evidovaný na LV č. 2762), spoluvlastnícky podiel k pozemku 13/767.

## 2. Účel znaleckého posudku: Účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 17.12.2020  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.12.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom: žiadne

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2762, k.ú. Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš zo dňa 15.12.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3418 - čiastočný, k.ú. Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš zo dňa 15.12.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy k.ú. Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš zo dňa 15.12.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie SVB 50, Venevská 37, Veľký Krtíš
- Zameranie a náčrt skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu: [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://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 výrobného charakteru (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 ŠÚ SR platných pre 3. štvrtrok 2020:  $k_{cu}=2,638$ .

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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:**

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Nehnuteľnosť má charakter nepodnikateľského charakteru a 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 porovnávanie. 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 diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2762 - čiastočný v k.ú. Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**A. Majetková podstata:****Stavby**

Bytový dom č.s. 771 na parc.č. 2965

(Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 771 je evidovaný na LV č. 3418)

**Byty a nebytové priestory****B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

Byt: vchod: 33 prízemie Byt č.10

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 4261/263282

5 Emília Rychlovská, Venevská 33, Veľký Krtíš, PSČ 990 01, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/1

**C. Tarchy:**

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

5 Vecné bremeno v prospech vlastníkov bytov spočívajúce v práve užívania stavby, vstupu a prechodu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu.

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3418 - čiastočný v k.ú. Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcela č. 2965 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 767 m<sup>2</sup>

(Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2965 je evidovaný na LV č. 2762)

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Spoluvlastnícky podiel k pozemku: 13/767

27 Emília Rychlovská, Venevská 33, Veľký Krtíš, PSČ 990 01, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

27 Zákonné záložné právo v prospech spoločenstva vlastníkov bytov

27 Vecné bremeno o elektronických komunikáciách v prospech Slovak telekom

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.12.2020 za účasti syna nebohej majiteľky

Zameranie vykonané dňa 17.12.2020

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.12.2020

**d) Technická dokumentácia:**

Znalcovi nebola poskytnutá technická dokumentácia. Skutkový stav bytu 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:

Byt č. 10 bytového domu č. s. 771 na parc. č. 2965

Pozemky:

Parcela C-KN č. 2965

**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 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 10, ul. Venevská č.s. 771, vchod 33, k.ú. Veľký Krtíš

**POPIS**

Byt č. 10 sa nachádza v bytovom dome č.s. 771, vchod č. 33, ul. Venevská, na parcele č. 2965, v okresnom meste Veľký Krtíš. Jedná sa o 1-izbový byt s príslušenstvom. Bytový dom je situovaný v blízkosti centra mesta, na sídlisku v lokalite zastavanej bytovými domami a budovami občianskej vybavenosti. Dom je napojený na inžinierske siete, a to: elektrická prípojka, vodovod, kanalizácia a teplovod. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1975 podľa potvrdenia SVB 50 Venevská, 990 01 Veľký Krtíš, v prílohe tohto znaleckého posudku. Bytový dom bol čiastočne rekonštruovaný - zateplenie obvodových konštrukcií, nové plastové okná v spoločných priestoroch schodiska a plastové vchodové dvere. Byt je v pôvodnom stave s typovým vybavením. Skutkový stav bytového domu a bytu zodpovedá veku, opotrebeniu a bežnej údržbe.

**TECHNICKÝ POPIS BYTOVÉHO DOMU:**

Jedná sa o bytový dom, s 5 nadzemnými podlažiami, so 4 vchodmi, v 1. nadzemnom podlaží sú dva byty a pivnice, v 2. až 5. NP sú po dva byty.

Bytový dom je panelovej konštrukcie postavený na betónových základoch. Obvodové steny sú zateplené kontaktným zatepľovacím systémom s omietkou na báze umelých hmôt. Vodorovné nosné konštrukcie sú montované železobetónové s rovným podhlľadom. Schodište je dvojramenné, železobetónové, prefabrikované, s povrchom z PVC. Strecha je plochá. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Bytový dom má výťah. Vchodové dvere bytového domu sú nové plastové 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 z PVC.

Spoločnými časťami domu sa rozumejú 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 rozumejú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, výťahy a strojovne výťahov, spoločné televízne rozvody, prieduchy, odvetrania, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, vetracie rozvody, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

**DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:**

Predmetný byt sa nachádza na 1./5. nadzemnom podlaží (na prízemí) bytového domu, v strednej sekcii. Jedná sa o 1 - izbový byt. Dispozícia bytu: izba, predsieň (chodba), kúpeľňa, WC, kuchyňa. K bytu patrí aj pivnica na rovnakom podlaží. Byt je v pôvodnom stave s typovým vybavením, len okná sú nové plastové. Omietky sú vápenné hladké, obklady nie sú. Podlahy v celom byte sú z PVC. Dvere sú prevažne hladké. Okná sú nové plastové. Kúrenie a teplá voda je z centrálného zdroja, v byte sú plechové rebrované radiátory s regulačnými ventilmi a s meračmi spotreby tepla. Pôvodná kuchynská linka na báze dreva dĺžky 1,8 bm, so smaltovaným drezom a bežnou vodovodnou batériou, odsávač pár. Bytové jadro je pôvodné umakartové, v kúpeľni je smaltovaná vaňa, otočné umývadlo, s pákovou vodovodnou batériou, v samostatnom WC je splachovací záchod.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

| Názov miestnosti a výpočet         | Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| izba 3,45*5,90                     | 20,36                              |
| kuchyňa 3,45*2,20+1,80*2,50        | 12,09                              |
| predsieň (chodba) 3,45*1,22        | 4,21                               |
| kúpeľňa 1,60*1,60                  | 2,56                               |
| WC 0,83*1,16                       | 0,96                               |
| <b>Výmera bytu bez pivnice</b>     | <b>40,18</b>                       |
| pivnica 1,43*1,20                  | 1,72                               |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>41,90</b>                       |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

|   |   |
|---|---|
| <b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>               | $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$            |
| <b>Koeficient konštrukcie:</b>              | $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných) |
| <b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>   | $k_{CU} = 2,638$  |
| <b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b> | $k_M = 1,02$  |
| <b>Počet izieb:</b>                         | 1   |

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

| Číslo                     | Názov                      | Cenový podiel<br>RU [%] $cp_i$ | Koef. štand. $ks_i$ | Úprava podielu<br>$cp_i * ks_i$ | Cenový podiel<br>hodnotenej<br>stavby [%] |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|---|
| <b>Spoločné priestory</b> |                            |                                |                     |                                 |   |
| 1                         | Základy vrát. zemných prác | 5,00                           | 1,00                | 5,00                            | 4,64                                      |
| 2                         | Zvislé konštrukcie         | 18,00                          | 1,40                | 25,20                           | 23,33                                     |
| 3                         | Stropy                     | 8,00                           | 1,00                | 8,00                            | 7,42                                      |
| 4                         | Schody                     | 3,00                           | 1,00                | 3,00                            | 2,78                                      |
| 5                         | Zastrešenie bez krytiny    | 5,00                           | 1,00                | 5,00                            | 4,64                                      |
| 6                         | Krytina strechy            | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,86                                      |
| 7                         | Klmpiarske konštrukcie     | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 0,93                                      |
| 8                         | Úpravy vonk. povrchov      | 3,00                           | 1,40                | 4,20                            | 3,90                                      |
| 9                         | Úpravy vnút. povrchov      | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,86                                      |
| 10                        | Vnútorne ker. obklady      | 0,50                           | 0,00                | 0,00                            | 0,00                                      |
| 11                        | Dvere                      | 0,50                           | 1,30                | 0,65                            | 0,60                                      |
| 12                        | Okná                       | 5,00                           | 1,40                | 7,00                            | 6,49                                      |
| 13                        | Povrchy podláh             | 0,50                           | 1,00                | 0,50                            | 0,46                                      |
| 14                        | Vykurovanie                | 2,50                           | 1,00                | 2,50                            | 2,32                                      |
| 15                        | Elektroinštalácia          | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,86                                      |
| 16                        | Bleskozvod                 | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 0,93                                      |
| 17                        | Vnútorný vodovod           | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,86                                      |
| 18                        | Vnútorná kanalizácia       | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,86                                      |
| 19                        | Vnútorný plynovod          | 1,00                           | 0,00                | 0,00                            | 0,00                                      |
| 20                        | Výt'ahy                    | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,86                                      |
| 21                        | Ostatné                    | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,86                                      |
| <b>Zariadenie bytu</b>    |                            |                                |                     |                                 |   |
| 22                        | Úpravy vnút. povrchov      | 4,00                           | 1,00                | 4,00                            | 3,71                                      |
| 23                        | Vnútorne ker. obklady      | 1,00                           | 0,00                | 0,00                            | 0,00                                      |
| 24                        | Dvere                      | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,86                                      |
| 25                        | Povrchy podláh             | 2,50                           | 1,00                | 2,50                            | 2,32                                      |
| 26                        | Vykurovanie                | 2,50                           | 1,10                | 2,75                            | 2,55                                      |
| 27                        | Elektroinštalácia          | 3,00                           | 1,00                | 3,00                            | 2,78                                      |
| 28                        | Vnútorný vodovod           | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 0,93                                      |
| 29                        | Vnútorná kanalizácia       | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 0,93                                      |
| 30                        | Vnútorný plynovod          | 0,50                           | 0,00                | 0,00                            | 0,00                                      |
| 31                        | Ohrev teplej vody          | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,86                                      |
| 32                        | Vybavenie kuchýň           | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,86                                      |
| 33                        | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 4,00                           | 1,00                | 4,00                            | 3,71                                      |
| 34                        | Bytové jadro bez rozvodov  | 4,00                           | 1,00                | 4,00                            | 3,71                                      |
| 35                        | Ostatné                    | 2,50                           | 1,00                | 2,50                            | 2,32                                      |
| <b>Spolu</b>              |                            | <b>100,00</b>                  |                     | <b>107,80</b>                   | <b>100,00</b>                             |

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 107,80 / 100 = 1,078$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,638 * 1,037 * 1,0780 * 1,02$$

$$VH = 978,49 €/m^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Technický stav panelového bytového domu je dobrý, s pravidelnou údržbou, s rekonštrukciou obvodového plášťa, životnosť je stanovená odborným odhadom 100 rokov.

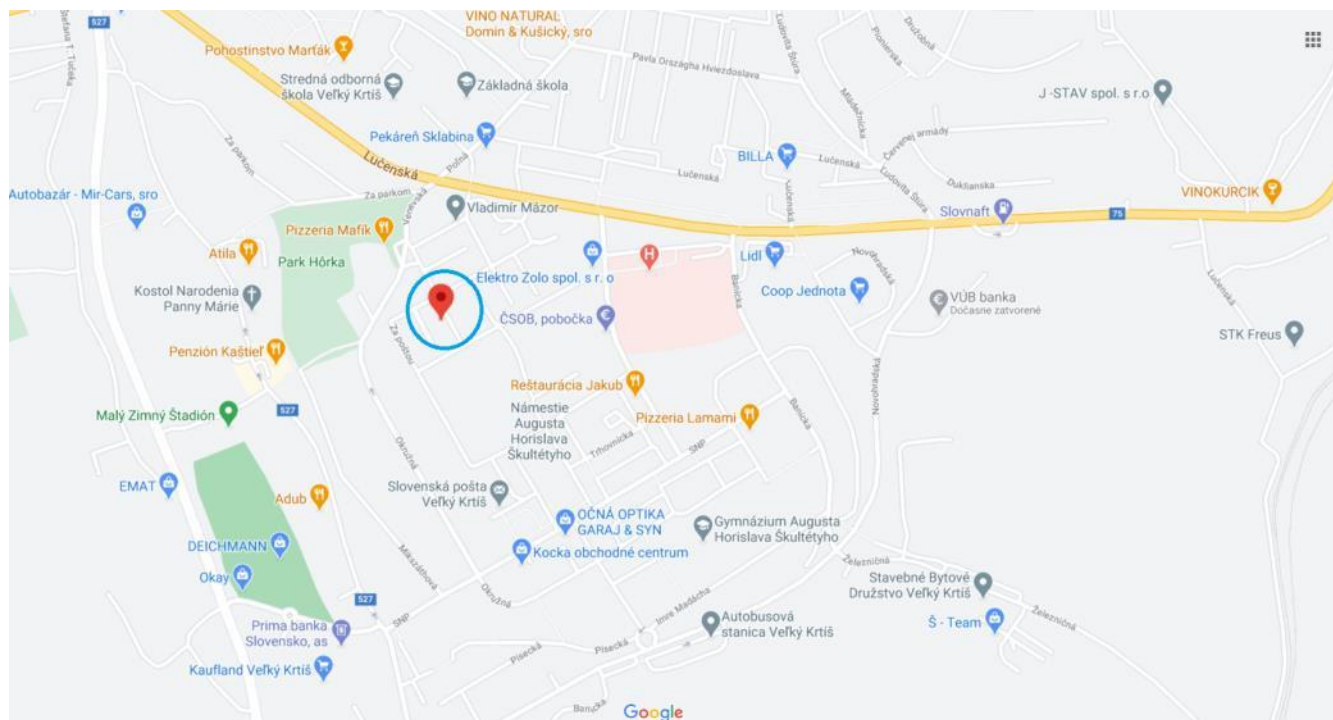
| Názov  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Byt č. 10, ul. Venevská č.s. 771, vchod 33, k.ú. Veľký Krtíš | 1975              | 45      | 55      | 100     | 45,00 | 55,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                      | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | 978,49 €/m <sup>2</sup> * 41,9m <sup>2</sup> | 40 998,73   |
| Technická hodnota    | 55,00% z 40 998,73 €                         | 22 549,30   |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:





Bytový dom č.s. 771, na parcele č. 2965, vchod 33, sa nachádza v okresnom meste Veľký Krtíš, v širšom okolí centra mesta, v zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v rovinnom teréne, v lokalite vhodnej na bývanie. Dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite je v rovnováhe s ponukou. V okolí je bežný hluk a prašnosť od dopravy. V bezprostrednom okolí bytu je základná škola, základná sieť obchodov a služieb, pošta, v meste sú materské, základné a stredné školy, divadlo, banky, supermarkety, nemocnica a všetky inštitúcie okresného mesta. V dome nie 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. V meste a okolí je dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Veľký Krtíš podľa Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny SR za október 2020 je 10,2 %. Orientácia obytných miestností je v smere severovýchod. Bytový dom je udržiavaný, bol rekonštruovaný (zateplenie fasády, nové plastové okná a vchodové dvere), byt je v pôvodnom stave. Byt je umiestnený v strednej sekcii na 1./5.nadzemnom podlaží, jedná sa o priemerný byt.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Bytový dom je projektovaný na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa LV č. 2762 bolo zriadené zákonné záložné právo v prospech spoločenstva vlastníkov bytov, a vecné bremeno v prospech vlastníkov bytov.

Podľa LV č. 3418 bolo zriadené zákonné záložné právo v prospech spoločenstva vlastníkov bytov, k danému pozemku bola zriadená ľarcha -vecné bremeno podľa zákona o elektronických komunikáciách v prospech Slovak telekom a.s.

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 BYTY

##### Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vo výške 0,60.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,6

##### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200) | 1,800   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 1,200   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,600   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,330   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)  | 0,060   |

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis  | Trieda | k <sub>PDI</sub> | Váha v <sub>i</sub> | Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub> |
|-------|--|--------|------------------|---------------------|---|
| 1     | <b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>                        |        |                  |                     |   |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe                           | III.   | 0,600            | 10                  | 6,00                                      |
| 2     | <b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>           |        |                  |                     |   |
|       | časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II.    | 1,200            | 30                  | 36,00                                     |
| 3     | <b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>                   |        |                  |                     |   |

|           |   |      |       |            |               |
|-----------|---|------|-------|------------|---------------|
|           | nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu  | II.  | 1,200 | 7          | 8,40          |
| <b>4</b>  | <b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>                               |      |       |            |               |
|           | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                                       | I.   | 1,800 | 5          | 9,00          |
| <b>5</b>  | <b>Príslušenstvo bytového domu</b>  |      |       |            |               |
|           | práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah                               | III. | 0,600 | 6          | 3,60          |
| <b>6</b>  | <b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>  |      |       |            |               |
|           | byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením                                      | IV.  | 0,330 | 10         | 3,30          |
| <b>7</b>  | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>                             |      |       |            |               |
|           | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %            | II.  | 1,200 | 8          | 9,60          |
| <b>8</b>  | <b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>                                     |      |       |            |               |
|           | vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov                          | III. | 0,600 | 6          | 3,60          |
| <b>9</b>  | <b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>                                  |      |       |            |               |
|           | orientácia obytných miestností k SZ - SV  | IV.  | 0,330 | 5          | 1,65          |
| <b>10</b> | <b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>  |      |       |            |               |
|           | byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží   | III. | 0,600 | 9          | 5,40          |
| <b>11</b> | <b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>  |      |       |            |               |
|           | počet bytov vo vchode: do 10 bytov  | II.  | 1,200 | 7          | 8,40          |
| <b>12</b> | <b>Doprava v okolí bytového domu</b>  |      |       |            |               |
|           | autobus - v dosahu do 15 minút  | IV.  | 0,330 | 7          | 2,31          |
| <b>13</b> | <b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>   |      |       |            |               |
|           | pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I.   | 1,800 | 6          | 10,80         |
| <b>14</b> | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>                             |      |       |            |               |
|           | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m   | III. | 0,600 | 4          | 2,40          |
| <b>15</b> | <b>Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu</b>                            |      |       |            |               |
|           | bežný hluk a prašnosť od dopravy  | II.  | 1,200 | 5          | 6,00          |
| <b>16</b> | <b>Názor znalca</b>   |      |       |            |               |
|           | priemerný byt   | III. | 0,600 | 20         | 12,00         |
|           | <b>Spolu</b>  |      |       | <b>145</b> | <b>128,46</b> |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota            |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 128,46 / 145$                              | 0,886              |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 22\,549,30 \text{ €} * 0,886$ | <b>19 978,68 €</b> |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 parcela KN - C č. 2965

**POPIS**

Predmetom ohodnotenia je 13/767 podiel na pozemku KN-C č. 2965, ktorý je situovaný v širšom okolí centra okresného mesta Veľký Krtíš, s počtom obyvateľov nad 10 000, v lokalite s bytovými domami so štandardným vybavením, vhodnej na bývanie. Dopravná dostupnosť mesta k autobusovej doprave, bez MHD, s verejnou technickou infraštruktúrou - vodovod, kanalizácia, elektrická energia a teplovod. Jedná sa o lokalitu so zvýšeným záujmom o dané nehnuteľnosti, čo je povyšujúcim faktorom.

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| 2965    | zastavaná plocha a nádvorie | 767,00                         | 1/1                    | 13/767                                       | 13,00                            |

**Obec:**

Veľký Krtíš

**Východisková hodnota:**V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 9,96 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie  | Hodnota koeficientu |
|--|---|---------------------|
| k <sub>s</sub><br>koeficient všeobecnej situácie               | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,20                |
| k <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením  | 1,05                |
| k <sub>D</sub><br>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 <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)  | 1,30                |
| k <sub>t</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)   | 1,40                |
| k <sub>z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote  | 1,30                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukovujúcich faktorov           | 0. nevyskytuje sa   | 1,00                |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet   | Hodnota                      |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,30 * 1,00$                                   | 2,6830                       |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,6830$                   | <b>26,72 €/m<sup>2</sup></b> |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku    | $V\check{S}_H = \text{Podiel} * V\check{S}_{H_{POZ}} = 1/1 * 13/767 * 20\,494,24 \text{ €}$ | <b>347,36 €</b>              |

**VYHODNOTENIE**

| Názov           | Výpočet   | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------|---|-----------------------|
| parcela č. 2965 | $767,00 \text{ m}^2 * 26,72 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 13/767$ | 347,36                |
| <b>Spolu</b>    |   | <b>347,36</b>         |

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### ÚLOHA ZNALCA:

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

- LV č. 2762 a to: byt č.10, prízemie, vo vchode 33, na ulici Venevská, súpisné číslo bytového domu 771, postavený na parcele č. 2965 (právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 771 je evidovaný na LV č. 3418), podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 4261/263282,
- LV č. 3418 a to: parcela registra "C" č. 2965 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 767 m<sup>2</sup>, (právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2965 je evidovaný na LV č. 2762), spoluvlastnícky podiel k pozemku 13/767.

ODPOVEĎ:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov  | Spoluvl. podiel | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>  |                 |                       |
| Byt č. 10, ul. Venevská č.s. 771, vchod 33, k.ú. Veľký Krtíš | 1/1             | 19 978,68             |
| <b>Pozemky</b>   |                 |                       |
| parcela KN - C č. 2965 - parc. č. 2965 (13 m <sup>2</sup> )  | 1/1 z 13/767    | 347,36                |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                              |                 | <b>20 326,04</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                         |                 | <b>20 300,00</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťtisícristo Eur</b>       |                 |                       |

V Tornali, dňa 23.12.2020

Ing. Emília Hasíková

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka D 5150720 zo dňa 2.12.2020 - 2 A4
2. Výpis z listu vlastníctva č. 2762 - čiastočný, k. ú. Veľký Krtíš, vyhotovený z katastrálneho portálu - 2 A4
3. Výpis z listu vlastníctva č. 3418 - čiastočný, k. ú. Veľký Krtíš, vyhotovený z katastrálneho portálu - 1 A4
4. Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Veľký Krtíš, vyhotovená z katastrálneho portálu -1 A4
5. Potvrdenie SVB 50, Venevská 37, Veľký Krtíš - 1 A4
6. Pôdorys podlažia - 1 A4
7. Pôdorys bytu - 1 A4
8. 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 43/2020.

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

Ing. Emília Hasíková