

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: č. D 5150620 zo dňa 9.11.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 41/2020

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš, zapísanej na:

- LV č. 2589 - čiastočný, a to: parcela KN-C č. 2724/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 653 m², (právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2724/4 je evidovaný na LV č. 2590), spoluvlastnícky podiel k pozemku je 680/65300,
- LV č. 2590 - čiastočný, a to: byt č. 62, 7. poschodie, vo vchode 14, súpisné číslo bytového domu 997, postavený na parcele č. 2724/4, (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba č.s. 997 je evidovaný na LV č. 2589), podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a na príslušenstve je 3649/350304, na účel organizovania dobrovoľnej dražby.

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

Počet vyhotovení: 4 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

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

- LV č. 2589 - čiastočný, a to: parcela KN-C č. 2724/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 653 m², (právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2724/4 je evidovaný na LV č. 2590), spoluvlastnícky podiel k pozemku je 680/65300,
- LV č. 2590 - čiastočný, a to: byt č. 62, 7. poschodie, vo vchode 14, súpisné číslo bytového domu 997, postavený na parcele č. 2724/4, (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba č.s. 997 je evidovaný na LV č. 2589), podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a na príslušenstve je 3649/350304.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 27.11.2020
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 2.12.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom: žiadne.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2589 - čiastočný, k.ú. Veľký Krtíš, zo dňa 26.11.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2590 - čiastočný, k.ú. Veľký Krtíš, zo dňa 26.11.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy k.ú. Veľký Krtíš, zo dňa 30.11.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie Realbyt Veľký Krtíš zo dňa 27.11.2020
- Pôdorys podlažia bytového domu z projektovej dokumentácie pri výstavbe
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu: 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 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
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

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 pohnutkou.

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 3. štvrtrok 2020: $kcu=2,638$.

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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

V zmysle §12 ods. 3) zákona č. 527/2002 Z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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. Všeobecná hodnota porovnávaním nie je použitá, pre porovnávanie znalec nemal dostupné údaje. 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:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\check{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na **liste vlastníctva č. 2589** - čiastočný v k.ú. Veľký Krtíš. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 2724/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 653 m²

PLOMBA vyznačená na základe V - 1783/2020

PLOMBA vyznačená na základe V - 1827/2020

(Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2724/4 je evidovaný na liste vlastníctva 2590)

Spoluvlastnícka podiel na pozemku: 680/65300

51 Búliková Martina, r. Maďarcová, Novohradská 997/14, 990 01 Veľký Krtíš, SR

C. Ťarchy:

Vecné bremeno podľa zákona o elektronických komunikáciách v prospech Slovak Telekom a.s.

51 Záložné právo v prospech VUB banka a.s., Bratislava

51 Exekučné záložné právo

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na **liste vlastníctva č. 2590** - čiastočný v k.ú. Veľký Krtíš. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Stavby

Bytový dom č.s. 997 na parc.č. 2724/4

(Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 997 je evidovaný na liste vlastníctva 2589)

Byty a nebytové priestory

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Byt: vchod: 14 7. poschodie Byt č.62

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 3649/350304

51 Búliková Martina, r. Maďarcová, Novohradská 997/14, 990 01 Veľký Krtíš, SR

C. Ťarchy:

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

51 Záložné právo v prospech VUB banka a.s., Bratislava

51 Exekučné záložné právo

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením sa uskutočnila na základe výzvy dňa 27.11.2020, kde sa okrem znalca nedostavil nikto. Preto podľa objednávky znalec vychádzal z obhliadky bytového domu a z dostupných dokumentov, ktoré znalcovi poskytol správca bytového domu Realbyt Veľký Krtíš, a to potvrdenie o veku a pôdorys podlažia bytového domu. Pri obhliadke bolo zistené, že bytový dom bol rekonštruovaný - zateplenie fasády a výmena okien a vchodových dverí. Keďže sa znalec dostal len do spoločných priestorov bytového domu, len k dverám bytu, stav bytu sa hodnotí podľa typového vyhotovenia konštrukčnej sústavy bytového domu, realizovanej pri výstavbe, okrem zohľadnenia nových konštrukcií, ktoré sú viditeľné z vonku.

Zameranie nebolo vykonané, podlahová plocha bytu je prevzatá z dostupných dokumentov, z pôdorysu bytu, z projektovej dokumentácie pri výstavbe. Takto získaná podlahová plocha bytu bola porovnaná s plochou bytu uvedenou na liste vlastníctva, keďže je väčší rozdiel, v dôsledku zahrnutej výmery celého prefabrikovaného bytového jadra, vo výpočte je použitá podlahová plocha bytu podľa LV č. 2590, o výmere 36,49 m².

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.11.2020

d) Technická dokumentácia:

Znalec získal pôdorys bytu z projektovej dokumentácia bytového domu. Byt sa nachádza v typizovanom bytovom dome panelového konštrukčného systému z 80-tych rokov minulého storočia, s typovým vybavením. Byt nebol sprístupnený, preto sa vychádza z konštrukcií a vybavenia v pôvodnom stave, v štandardnom vyhotovení pri výstavbe, okrem nových konštrukcií bytu, ktoré sú viditeľné z vonku - okná bytu.

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. 62 bytového domu č. s. 997 na parc. č. 2724/4

Pozemky:

- parc.č. 2724/4

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 62, ul. Novohradská č.s. 997, vchod 14, k.ú. Veľký Krtíš

POPIS

Byt č. 62 sa nachádza v bytovom dome č.s. 997, na ulici Novohradská, vchod č. 14, na parcele č. 2724/4, v k.ú. Veľký Krtíš. Jedná sa o 1-izbový byt s príslušenstvom. Bytový dom je situovaný na sídlisku, v lokalite zastavanej bytovými domami a budovami občianskej vybavenosti. Dom je napojený na inžinierske siete, a to: elektrická prípojka, vodovod, kanalizácia, plyn a teplovod. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1990 podľa potvrdenia správcu bytového domu Realbyt Veľký Krtíš, v prílohe tohto znaleckého posudku. Bytový dom bol rekonštruovaný - výmena okien na podestách v spoločných priestoroch, výmena vchodových dverí s elektronickým vrátnikom, zateplenie fasády s novou fasádnou omietkou, nové podlahy v spoločných priestoroch vstupu z keramickej dlažby. Byt nebol sprístupnený, preto vo výpočte sa uvažuje so stavom a vybavením, ktoré zodpovedá štandardom typového bytového domu v čase výstavby. Stav bytového domu a bytu zodpovedá veku, opotrebeniu a bežnej údržbe.

TECHNICKÝ POPIS BYTOVÉHO DOMU:

Jedná sa o celomontovaný panelový bytový dom s 96 bytovými jednotkami, s 9 nadzemnými podlažiami, z ktorých na 8 nadzemných podlažiach sú 4 jednoizbové byty a v 1. nadzemnom podlaží, sú spoločné priestory a pivnice.

Bytový dom je panelovej konštrukcie, postavený na betónových základoch s hydroizoláciou. Obvodové steny a priečky sú panelové, fasáda je zateplená kontaktným zatepľovacím systémom, s fasádnou omietkou na báze umelých hmôt. Vodorovné nosné konštrukcie sú montované železobetónové s rovným podhladom.

Schodisko je dvojramenné, železobetónové, prefabrikované, s terazzovým povrchom. Strecha je plochá.

Klmpiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Bytový dom má v každom vchode jeden výťah.

Vchodové dvere bytového domu sú nové plastové s elektrickým vrátnikom, okná v spoločných priestoroch schodiska sú nové plastové s izolačným dvojsklom. Vnútorne omietky v spoločných priestoroch sú vápenné hladké, s olejovým náterom do výšky 1m, obklady spoločných priestorov nie sú realizované. Podlahy v spoločných priestoroch vstupu sú nové, z keramickej dlažby, schody sú z terazzovým povrchom, podlahy v pivniciach sú betónové.

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, plynové a vetracie rozvody, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Podľa predloženého pôdorysu podlažia je dispozícia predmetného jednoizbového bytu: izba, predsieň (chodba), kúpeľňa, WC, kuchyňa, špajza. K bytu patrí aj pivničná kobka v 1.nadzemnom podlaží, ktorá je vytvorená rozdelením spoločných priestorov. Stavebno-konštrukčné vyhotovenie a vybavenie bytu

zohľadňuje vybavenie podľa typového vyhotovenia konštrukčnej sústavy bytového domu, realizované pri výstavbe, okrem nových konštrukcií, ktoré sú viditeľné z vonku (plastové okná). Omietky sú vápenné hladké, keramické obklady na umakartovom jadre nie sú. Podlahy v obytných miestnostiach sú z PVC, v ostatných miestnostiach sú z bežnej keramickej dlažby. Dvere sú hladké, plné i čiastočne presklené. Pôvodné okná drevené zdvojené boli nahradené novými plastovými oknami. Kúrenie a teplá voda je z centrálného zdroja, s plechovými panelovými radiátormi s regulačnými ventilmi, bez meračov spotreby tepla. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva rozvinutej dĺžky 1,8 bm, so smaltovaným drezom a bežnou vodovodnou batériou, odsávač pár, plynový sporák. Bytové jadro umakartové, v kúpeľni smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, s bežnými vodovodnými batériami, v samostatnom WC je splachovací záchod. Elektroinštalácia s automatickým istením v byte. Prípojky studenej aj teplej vody od stúpacích rozvodov do kuchyne, kúpeľne a záchodu z ocelových rúr. Meranie spotreby studenej aj teplej vody. Pripojenie zemného plynu ku sporáku v kuchyni. Prípojky kanalizácie do zvislých zvodov z kuchyne, kúpeľne a záchodu z liatinového alebo plastového potrubia.

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 ²]
izba 3,45*5,275	
kuchyňa 3,45*1,965	
predsieň (chodba) 3,45*1,30+2,01*0,807	
prefabrikované bytové jadro s kúpeľňou a WC 2,643*2,01	
špajza 1,23*1,67	
Spolu vypočítaná podlahová plocha je 38,45 m ²	
Podlahová plocha bytu podľa LV 36,49 m ²	36,49
Vypočítaná podlahová plocha	36,49

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
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	1,00	5,00	4,58
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,40	25,20	23,11
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,33
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,75
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,58
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,83
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,40	4,20	3,85
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,83
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	6,42
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,29
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,83
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,83
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,83
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výtťahy	2,00	1,00	2,00	1,83
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,83
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,67
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,83
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,29
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,29
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,75
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,83
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,83
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,67
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,67
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,29
Spolu		100,00		109,10	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 109,10 / 100 = 1,091$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,638 * 1,037 * 1,0910 * 1,00$$

$$VH = 970,87 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

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

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 62, ul. Novohradská č.s. 997, vchod 14, k.ú. Veľký Krtíš	1990	30	70	100	30,00	70,00

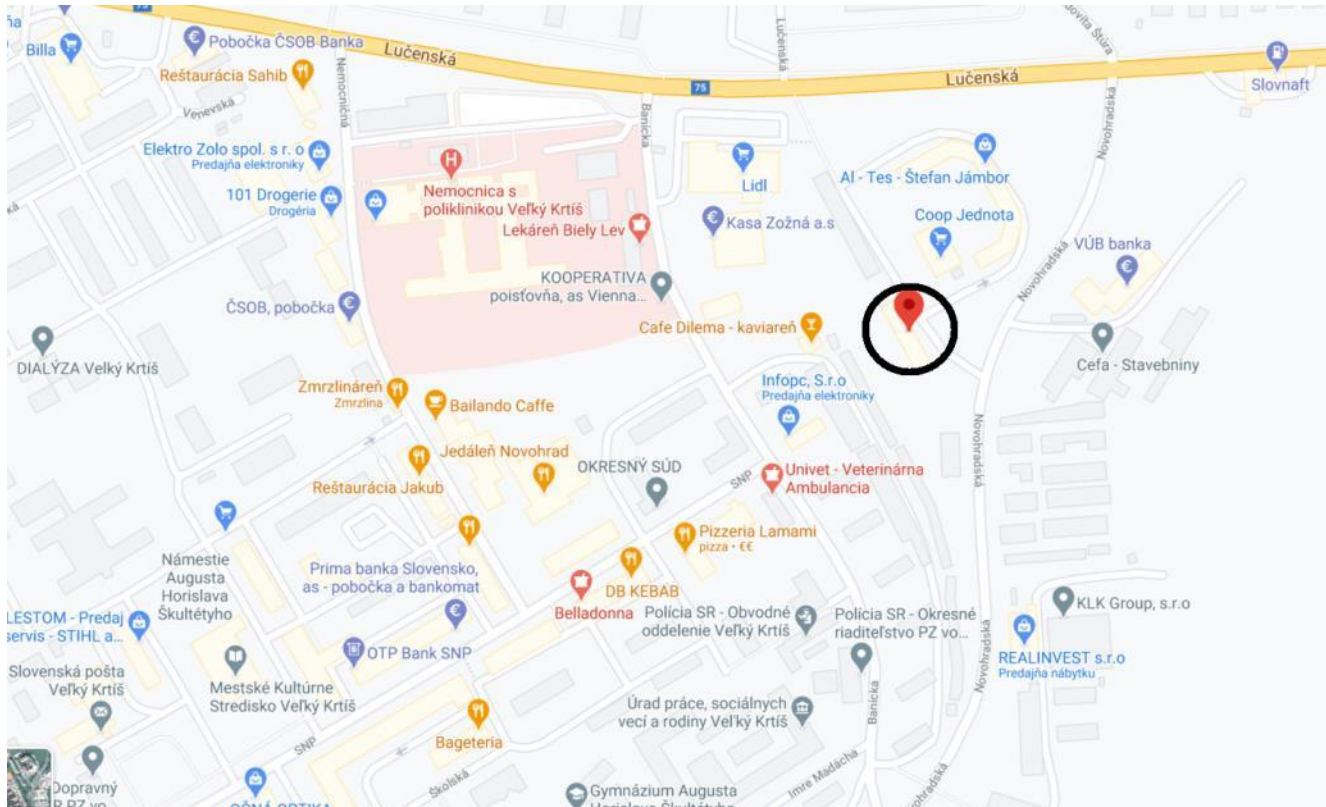
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	970,87 €/m ² * 36,49m ²	35 427,05
Technická hodnota	70,00% z 35 427,05 €	24 798,94

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa lokality:



Bytový dom na ulici Novohradská č.s. 997 sa nachádza na sídlisku v okresnom meste Veľký Krtíš, v blízkosti nemocnice s poliklinikou a supermarketu Lidl, s dobrou občianskou vybavenosťou, v lokalite vhodnej na bývanie.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je v súčasnosti neobývaný. Bytový dom je projektovaný na bývanie, preto môže slúžiť i naďalej na tento účel. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa LV č. 2589 je k parcele 2724/4 vyznačená PLOMBA a vecné bremeno v zmysle zákona o elektronických komunikáciách v prospech Slovak Telekom a. s., k vlastníkovi č. 51 bolo zriadené záložné právo v prospech VUB banky a.s. Bratislava a exekučné záložné právo.

Podľa LV č. 2590 bolo k danému bytu zriadené zákonné záložné právo v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, k vlastníkovi č. 51 bolo zriadené záložné právo v prospech VUB banky a.s., Bratislava 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 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

POPIS:

Bytový dom č.s. 997, na parcele č. 2724/4, sa nachádza na sídlisku vo Veľkom Krtíši, v zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v blízkosti centra mesta, v rovinnom až mierne svahovitom teréne, v lokalite vhodnej na bývanie. Dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite je v rovnováhe s ponukou. Súčasný technický stav bytového domu je dobrý, nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu, bytový dom bol rekonštruovaný. Byt v pôvodnom stave s typovým vybavením. V bezprostrednom okolí bytového domu prevládajú objekty bytových domov a budov občianskeho vybavenia, parkoviská, v blízkosti je nemocnica s poliklinikou a supermarket Lidl, v meste sa nachádzajú materské, základné a stredné školy, kompletná obchodná sieť a služby, banky a všetky inštitúcie okresného mesta. Jedná sa o lokalitu s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy. Dosah k autobusovej hromadnej doprave do 15 minút. V blízkosti je prírodná lokalita do 1000 m. Vo vchode bytového domu je 32 bytov, bez občianskej vybavenosti priamo v dome. V meste 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 10,20 %. Orientácia obytných miestností je v smere severovýchod. Byt je umiestnený na 9./9.nadzemnom podlaží (7. poschodie), jedná sa o priemerný byt.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,55.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_I$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	10	5,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,100	7	7,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	5	8,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,550	6	3,30

6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byť bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,303	10	3,03
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	8	8,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,550	6	3,30
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,303	5	1,52
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byť na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,550	9	4,95
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,303	7	2,12
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,303	7	2,12
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,650	6	9,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,550	4	2,20
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	5	5,50
16	Názor znalca				
	priemerný byť	III.	0,550	20	11,00
	Spolu			145	112,19

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 112,19 / 145$	0,774
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 24\,798,94 \text{ €} * 0,774$	19 194,38 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 KN-C

POPIS

Predmetom ohodnotenia je 680/65300 podiel na pozemku KN-C č. 2724/4, ktorý je situovaný v širšom okolí centra okresného mesta Veľký Krtíš. Jedná sa o lokalitu na bývanie v mestách nad 10 000 obyvateľov, s bytovými domami so štandardným vybavením. Dopravná dostupnosť je medzimestskou autobusovou dopravou, bez možnosti mestskej hromadnej dopravy. Vybavenosť verejnej technickej infraštruktúry -

vodovod, kanalizácia, elektrická energia, plyn a teplovod. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o nehnuteľnosti v danej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2724/4	zastavaná plocha a nádvorie	653,00	1/1	680/65300	6,80

Obec:

Veľký Krtíš

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s 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	1,10
k _v 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 _D 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 _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	2,6351
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,6351$	26,25 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 680/65300 * 17$ 141,25 €	178,50 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2724/4	$653,00 \text{ m}^2 * 26,25 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 680/65300$	178,50
Spolu		178,50

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA ZNALCA:

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

- LV č. 2589 - čiastočný, a to: parcela KN-C č. 2724/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 653 m², (právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2724/4 je evidovaný na LV č. 2590), spoluvlastnícky podiel k pozemku je 680/65300,
- LV č. 2590 - čiastočný, a to: byt č. 62, 7. poschodie, vo vchode 14, súpisné číslo bytového domu 997, postavený na parcele č. 2724/4, (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba č.s. 997 je evidovaný na LV č. 2589), podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a na príslušenstve je 3649/350304.

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 62, ul. Novohradská č.s. 997, vchod 14, k.ú. Veľký Krtíš	1/1	19 194,38
Pozemky		
KN-C - parc. č. 2724/4 (6,8 m ²)	1/1 z 680/65300	178,50
Všeobecná hodnota celkom		19 372,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		19 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Devätnásťtisícštyristo Eur		

V Tornali, dňa 02.12.2020

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č.D 5150620 zo dňa 9.11.2020 - 2 A4
2. Výpis z listu vlastníctva č. 2589 - čiastočný, k. ú. Veľký Krtíš, vyhotovený z katastrálneho portálu - 2 A4
3. Výpis z listu vlastníctva č. 2590 - čiastočný, k. ú. Veľký Krtíš, vyhotovený z katastrálneho portálu - 2 A4
4. Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Veľký Krtíš, vyhotovená z katastrálneho portálu -1 A4
5. Potvrdenie Realbyt Veľký Krtíš zo dňa 27.11.2020 - 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 41/2020.

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

Ing. Emília Hasíková