

**Znalec** : Ing. Anton Mach, Hornoulická 16, 972 01 BOJNICE, tel. 0907 771 035,  
ev.č. znalca 912131  
LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, Žilina, 010 01  
**Zadávateľ** : IČO: 36421561

**Číslo spisu(objednávky)** : Objednávka na vypracovanie ZP zo dňa 09.05.2022

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 189/2022

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a následných novelizácií.

3 izbový byt, Zámok a okolie č. 3A/5, súp. č. domu 1774 na parc. č. 2791/8, nebytový priestor – garážové parkovacie státie na parc. č. 2791/8 a pozemky parc. č. 2572/17, 2791/3, 2791/8, 2791/9, 2572/17, 2791/3, 2791/8, 2791/9, 2572/21 a 2791/11 v podieloch v zmysle LV č. 4466 a 4696 v k. ú. Bojnice, okres Prievidza.

**Počet listov** : 35 listov z toho 20 listov príloh

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 4

V Bojniciach, dňa 01. júna 2022

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa prílohy č.3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Nehuteľnosť: 3 izbový byt, Zámok a okolie č. 3A/5, prízemie, vchod č. 3A, byt č. 5, súp. č. domu 1774 na parc. č. 2791/8, nebytový priestor – garážové parkovacie státie na parc. č. 2791/8 a pozemky parc. č. 2572/17, 2791/3, 2791/8, 2791/9, 2572/17, 2791/3, 2791/8, 2791/9, 2572/21 a 2791/11 v podieloch v zmysle LV č. 4466 a 4696 v k. ú. Bojnice, okres Prievidza.

## 2. Účel znaleckého posudku

Podklad pre právny úkon – dražba

## 3. Dátum vyžiadania posudku

Posudok bol vyžiadaný dňa 09. mája 2022

## 4. Dátum, ku ktorému bol vypracovaný posudok

Dátum rozhodujúci na zistenie stavebno - technického stavu : 23. mája 2022 – deň obhliadky

## 5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 01. júna 2022

## 6. Podklady a dokumentácia na vypracovanie posudku

### 6.1 Dodané objednávateľom

- Kolaudačné rozhodnutie

### 6.2 Obstarané znalcom

- List vlastníctva č. 4466 a 4696 cez katastrálny portál
- Snímka ZB GIS
- Mapa
- Ponuka realitnej kancelárie – pozemky
- Pôdorys bytu
- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia

## 7. Použitý právny predpis

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

## 8. Ďalšie právne predpisy a literatúra

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov  Vyhláška MSSR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov  Vyhláška MSSR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov  Vyhláška MSSR č. 500/2005 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov  Vyhláška MSSR č. 400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov  Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.  Vyhláška MSSR č. č. 565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.  Vyhláška MSSR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku  Vyhláška MSSR č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku  Vyhláška MSSR č. č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.  Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov  Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov  STN 7340 55 - Výpočet obstaraného priestoru pozemných stavebných objektov  Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb  Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do aktuálnej CÚ spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb  Príloha zákona č. 476/2003 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností v znení neskorších predpisov

## 9. Osobitné požiadavky objednávateľa znaleckého posudku

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ZU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele sú vytvorené na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu podľa uvedenej metodiky.

Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre I.Q/2022. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a dokončenosti jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje LV č. 4466

##### Časť A: Majetková podstata

Pozemky				
Parcelné číslo	Výmera m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Právny vzťah	Umiestnenie pozemku
2572/17	696	zastavaná plocha a nádvorie		2
2791/3	127	zastavaná plocha a nádvorie		2
2791/8	1855	zastavaná plocha a nádvorie		2
2791/9	211	zastavaná plocha a nádvorie		2
Stavby				
Súpisné číslo	na parc. číslo	Druh stavby	Charakteristika	Umiestnenie stavby
1774	2791/8	9	Bojnice - NICE VILLAGE - apartmánový dom	1

##### Časť B: Vlastníci

Meno a priezvisko	Adresa	IČO	Podiel
UNI-MONT, montážne práce s.r.o.	Farská 1339/44, Nitra, 949 01	44525346	1/1 10826/513733
UNI-MONT, montážne práce s.r.o.	Farská 1339/44, Nitra, 949 01	44525346	1/42 152169/513733

##### Časť C: Ďalšie údaje

	viď. LV
Iné údaje	viď. LV

#### Vlastnícke a evidenčné údaje LV č. 4696

##### Časť A: Majetková podstata

Pozemky				
Parcelné číslo	Výmera m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Právny vzťah	Umiestnenie pozemku
2572/21	14	zastavaná plocha a nádvorie		2
2791/11	49	zastavaná plocha a nádvorie		2
Stavby				
Súpisné číslo	na parc. číslo	Druh stavby	Charakteristika	Umiestnenie stavby
-	-	-	-	-

##### Časť B: Vlastníci

Meno a priezvisko	Adresa	IČO	Podiel
UNI-MONT, montážne práce s.r.o.	Farská 1339/44, Nitra, 949 01	44525346	1/1

##### Časť C: Ďalšie údaje

	Bez zápisu.
Iné údaje	Bez zápisu.

**c) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti**

Obhliadka bola vykonaná dňa 23. mája 2022 za prítomnosti objednávateľa ZP a znalca. Znalec prezrel oceňované nehnuteľnosti a uskutočnil merania potrebné pre ocenenie, vyhotovil potrebnú fotodokumentáciu. Zistená skutočnosť bola porovnaná s predloženými dokladmi.

**d) Porovnanie dokumentácie nehnuteľnosti so skutočnosťou zistenou pri obhliadke.**

Porovnaním dokumentácie nehnuteľnosti so skutočnosťou zistenou pri obhliadke neboli zistené rozdiely vo využívaní nehnuteľnosti.

Právna dokumentácia: 3 izbový byt, Zámok a okolie č. 3A/5, prízemie, vchod č. 3A, byt č. 5, súp. č. domu 1774 na parc. č. 2791/8, nebytový priestor – garážové parkovacie státie na parc. č. 2791/8 a pozemky parc. č. 2572/17, 2791/3, 2791/8, 2791/9, 2572/17, 2791/3, 2791/8 a 2791/9 v podieloch v zmysle LV č. 4466 v k. ú. Bojnice, okres Prievidza sú vo vlastníctve:

Meno a priezvisko	Adresa	IČO	Podiel
UNI-MONT, montážne práce s.r.o.	Farská 1339/44, Nitra, 949 01	44525346	1/1 10826/513733
UNI-MONT, montážne práce s.r.o.	Farská 1339/44, Nitra, 949 01	44525346	1/42 152169/513733

pozemky parc. č. 2572/21 a 2791/11 v podieloch v zmysle LV č. 4696 v k. ú. Bojnice, okres Prievidza sú vo vlastníctve:

Meno a priezvisko	Adresa	IČO	Podiel
UNI-MONT, montážne práce s.r.o.	Farská 1339/44, Nitra, 949 01	44525346	1/1

**e) Údaje katastra nehnuteľností.**

Porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom pri obhliadke neboli zistené žiadne podstatné technické rozdiely.

**f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti v súlade s vlastníckymi dokladmi.**

- Byt č. 3A/5, prízemie apartmánového domu súp. č. 1774 na parc. č. 2791/8
- Nebytový priestor – garážové parkovacie státie na parc. č. 2791/8
- Pozemky parc. č. 2572/17, 2791/3, 2791/8, 2791/9, 2572/17, 2791/3, 2791/8, 2791/9, 2572/21 a 2791/11 v podieloch

**g) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti (stavieb), ktoré nie sú vlastnícky vysporiadané (vlastnícky nepodložené).**

Nie sú.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 2.1.1 Byt: 3 izbový byt, Zámok a okolie č. 3A/5, k. ú. Bojnice

##### Stavebno-technický popis apartmánového domu a bytu

Predmetom ohodnotenia je 3 izbový byt č. 3A/5 na prízemí v apartmánovom dome – Bojnice, súp. č. 1774, v zastavanom území kúpeľného mesta Bojnice, okres Prievidza, nachádzajúci sa v časti – blízko historického centra a kúpeľov, Zámok a okolie č. 3A/5, postavený na pozemku parc. č. 2791/8. Apartmánový dom bol daný do užívania v roku **2017** podľa Kolaudačného rozhodnutia. Predpokladaná životnosť obytného domu vzhľadom ku konštrukcii a použitému materiálom je odhadnutá na 100 rokov.

Hodnotený byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je obytná kuchyňa, 2x chodba, 2x kúpeľňa, WC a terasa.

Celková vypočítaná výmera podlahovej plochy bytu je **105,46 m<sup>2</sup>** – súčet plôch obytných miestností a príslušenstva bytu bez plochy logií a balkónov.

**Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to:** celá vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, elektroinštalácia, odpadné potrubia, uzatváracie ventily, okná interiérové a vstupné dvere).

**Spoločnými časťami domu sú:** základy domu, strecha, terasa, chodby, príjazdové plochy, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie zvislé nosné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami domu sú:** vodovodná, kanalizačná, elektrická slaboprúdová prípojky, rozvody studenej vody, odpadové stúpačky, elektroinštalácie do skriň merania po istič, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, bleskozvod, elektrický vrátnik vrátane rozvodov, AT stanica v suteréne, výťahy, vodovodná a kanalizačná šachta.

**Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu je :** 10826/513733

**Popis spoločných častí a zariadení apartmánového domu :** apartmánový dom, nachádzajúci sa v zastavanom území kúpeľného mesta Bojnice, okres Prievidza – obytná časť, Zámok a okolie, blízko historického centra, vybudovaný z monolitickéj betónovej sústavy, postavený na základových pásoch, zvislé nosné konštrukcie sú monolitické betónové so zateplením, stropy sú monolitické betónové, zastrešenie – plochá strecha, krytina – povlaková, fólia so zásypom dunajským štrkom, klampiarske konštrukcie strechy - lakoplastový plech, úprava vonkajších povrchov – na báze umelých látok, vnútorné omietky – obklad stien sadrokartónovými doskami a SDK pohľady, dvere do bytu bezpečnostné, dvere do vchodu – hliníkové, okná – hliníkové s izolačným dvojsklom, vykurovanie a ohrev TUV – samostatné v byte, elektroinštalácia svetelná aj motorická, výťah sa nachádza. Z ostatnej vybavenosti: požiarna hydranty, televízny a internetový rozvod pod omietkou.

**Popis bytu :** Byt sa nachádza na prízemí domu, vnútorné steny bytu - obklad stien sadrokartónovými doskami, obvodové múry monolitické betónové so zateplením, deliace priečky sadrokartónové, stropy sú monolitické betónové so SDK podhľadom, okná – hliníkové s izolačným dvojsklom, bytové jadro sadrokartónové, v kuchyni sa bude nachádzať kuchynská linka na báze dreva, sklo – keramická varná platňa, zabudovaná el. rúra, odsávač pár, kompozitový drez s odkvapkávačom na riad, nerezová páková batéria, zabudovaná umývačka riadu, zabudovaná chladnička s mrazničkou a keramický obklad, v kúpeľni sa bude nachádzať keramické umývadlo, nerezová páková batéria, sprchový kút, nerezová páková batéria so sprchou, WC so zabudovanou nádržkou v stene a keramický obklad, v druhej kúpeľni sa bude nachádzať keramické umývadlo, nerezová páková batéria, sprchový kút, nerezová páková batéria so sprchou, vaňa, nerezová páková batéria so sprchou a keramický obklad samostatnom záchode sa bude nachádzať keramické umývadlo, nerezová páková batéria, WC so zabudovanou nádržkou v stene a keramický obklad, vykurovanie zabezpečené stropným infražiarením, ohrev TUV – el. zásobníkový ohrievač, elektroinštalácia s poistkovými automatmi v byte - nedokončené, prípojky studenej a teplej vody od stúpacích vedení sú hliníkoplastové, prípojky kanalizácie do zvislých rozvodov z PVC, TV a internetové rozvody pod omietkou.

Byt celkovo možno hodnotiť ako dobrý byt, nie je dokončený, nachádza sa v obytnej časti kúpeľného mesta Bojnice, v tesnej blízkosti historického centra Bojníc a zámku, v tichom a bezpečnom prostredí s nádherným výhľadom na okolie, kompletná infraštruktúra kúpeľného historického mesta, garážové parkovacie státie k bytu, vonkajšie parkovacie státie prislúchajúce k bytu.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 5 Domy obytné netypové

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba: 3,81*4,25	16,19
Izba: 3,02*4,25	12,84
Izba: 3,11*4,25-0,31*0,34	13,11
Kúpeľňa I,: 2,53*1,25	3,16
Kúpeľňa II,: 2,8*2,42-1,1*0,5	6,23
Chodba: 7,54*1,25-0,24*0,11	9,40
WC: 0,97*1,25	1,21
Chodba: 4,62*1,21+2,07*0,5	6,63
Obytná kuchyňa: 5,79*6,17+0,6*1,85-0,49*0,3	36,69
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>105,46</b>
Terasa: 5,43*(0,63+2,75)	18,35

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,132$  (monolitická betónová plošná)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,043$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

**Počet izieb:** 3

#### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnoten ej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	<b>Spoločné priestory</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	5,51	100	5,51

2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,50	27,00	19,85	100	19,85
3	Stropy	8,00	1,30	10,40	7,64	100	7,64
4	Schody	3,00	1,20	3,60	2,64	100	2,64
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	4,41	100	4,41
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,76	100	1,76
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,81	100	0,81
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	2,86	100	2,86
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	1,76	100	1,76
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	0,50	3,00	1,50	1,10	100	1,10
12	Okná	5,00	3,00	15,00	11,02	100	11,02
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,44	100	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,84	100	1,84
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,47	100	1,47
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,73	100	0,73
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,47	100	1,47
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,47	100	1,47
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,47	100	1,47
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,47	100	1,47
	<b>Zariadenie bytu</b>						
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	4,41	100	4,41
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,10	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,20	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	2,75	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	2,75	100	2,75
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,20	90	1,98
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,73	100	0,73
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,73	100	0,73
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,47	100	1,47
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,20	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	4,41	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	2,94	100	2,94
35	Ostatné	2,50	1,30	3,25	2,39	0	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>136,15</b>	<b>100,00</b>		<b>84,73</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 136,15 / 100 = 1,3615$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,043 * 1,132 * 1,3615 * 1,02$$

$$VH = 1\,556,15 \text{ Eur/m}^2$$

**Rozostavanosť bytu:**

84,73 %

**Nedokončenosť bytu:**

15,27 %

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
3 izbový byt, Zámok a okolie 3A/5, k. ú. Bojnice	2017	5	95	100	5,00	95,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
-------	---------	---------------

Východisková hodnota dokončeného bytu	1 556,15 Eur/m <sup>2</sup> * 105,46m <sup>2</sup>	164 111,58
Nedokončenosť	-15,27% z 164 111,58 Eur	-25 059,84
Východisková hodnota		139 051,74
Technická hodnota	95,00% z 139 051,74 Eur	132 099,15

**Dokončenosť stavby:** (139 051,74Eur / 164 111,58Eur) \* 100 % = 84,73 %

## 2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

### 2.2.1 Garážové parkovacie státie

#### Stavebno-technický popis apartmánového domu a bytu

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor – garážové parkovacie státie, nachádzajúce sa v suteréne apartmánového domu, súp. č. 1774, v zastavanom území kúpeľného mesta Bojnice, okres Prievidza, Zámok a okolie, nachádzajúci sa v časti – blízko historického centra, postavený na pozemku parc. č. 2791/8. Apartmánový dom bol daný do užívania v roku **2017** podľa Kolaudačného rozhodnutia. Predpokladaná životnosť obytného domu vzhľadom ku konštrukcii a použitým materiálom je odhadnutá na 100 rokov.

Hodnotený nebytový priestor je tvorený prislúchajúcim podielom na garáži, vyznačený je vodorovným dopravným značením.

Celková vypočítaná výmera podlahovej plochy bytu je **36,23 m<sup>2</sup>**.

**Spoločnými časťami domu sú:** základy domu, strechy, terasa, chodby, príjazdové plochy, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie zvislé nosné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami domu sú:** vodovodná, kanalizačná, elektrická slaboprúdová prípojky, rozvody studenej vody, odpadové stúpačky, elektroinštalácie do skriň merania po istič, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, bleskozvod, elektrický vrátnik vrátane rozvodov, AT stanica v suteréne, výťahy, vodovodná a kanalizačná šachta.

**Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu je :** 152169/513733

**Popis spoločných častí a zariadení domu :** apartmánový dom, nachádzajúci sa v zastavanom území kúpeľného mesta Bojnice, okres Prievidza – obytná časť, blízko historického centra, vybudovaný z monolitickéj betonovej sústavy, postavený na základových pásoch, zvislé nosné konštrukcie sú monolitické betónové so zateplením, stropy sú monolitické betónové, zastrešenie – plochá strecha, krytina – povlaková fólia so zásypom dunajským štrkom, klampiarske konštrukcie strechy - lakoplastový plech, úprava vonkajších povrchov – na báze umelých látok, vnútorné omietky – obklad stien sádkokartónovými doskami, dvere do bytu bezpečnostné, dvere do vchodu – hliníkové, okná – hliníkové s izolačným trojsklom, vykurovanie a ohrev TUV – samostatné v byte, elektroinštalácia svetelná aj motorická, výťah sa nachádza. Z ostatnej vybavenosti: požiarne hydranty, televízny a internetový rozvod pod omietkou.

**Popis nebytového priestoru:** Nachádza sa tu 42 garážových parkovacích státí, sú v suteréne apartmánového domu, vnútorné steny – pohľadový betón, podlahy – bezprašný náter, spoločná garážová brána, elektroinštalácia.

Nebytový priestor – garážové parkovacie státie - celkovo možno hodnotiť ako výborné.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 5 Domy obytné netypové

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
1521,69/42	36,23
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>36,23</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,043$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Počet miestností:**

$$1$$

#### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	7,10
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,50	27,00	25,56
3	Stropy	8,00	1,30	10,40	9,84

4	Schody	3,00	1,20	3,60	3,41
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,68
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,27
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,69
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,27
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	3,00	1,50	1,42
12	Okná	5,00	3,00	15,00	14,20
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,57
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,37
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,89
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,89
	<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,79
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,37
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,84
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné 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	0,50	1,25	1,18
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>105,65</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 105,65 / 100 = 1,0565$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,043 * 1,132 * 1,0565 * 1,02$$

$$VH = 1\,207,54 \text{ Eur/m}^2$$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garážové parkovacie státie	2017	5	95	100	5,00	95,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 207,54 Eur/m <sup>2</sup> * 36,23m <sup>2</sup>	43 749,17
Technická hodnota	95,00% z 43 749,17 Eur	41 561,71

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
3 izbový byt, Zámok a okolie 3A/5, k. ú. Bojnice	139 051,74	132 099,15
Garážové parkovacie státie	43 749,17	41 561,71
<b>Celkom:</b>	<b>182 800,91</b>	<b>173 660,86</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Veľkosť a význam sídla : mesto Bojnice s počtom obyvateľov do 5.000, v meste sa nachádza obecný úrad, základná škola, kultúrny dom, pošta, nemocnica, obchody so základným tovarom,...

Poloha vzhľadom k centru : obytno-rekreačná časť, blízko kúpeľov

Dostupnosť : po miestnej spevnenej komunikácii

Vybavenie infraštruktúrou : napojenie na vodu, kanalizáciu, elektroinštaláciu

Tvar areálu : pozemok pravidelný, mierne svahovitý

Možnosť rozvoja : v danej lokalite nie je možnosť výstavby obytných domov

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Určenie a skutočný účel užívania : apartmánový dom

Stavebno-právny účel užívania : apartmánový dom

Úplnosť využitia nehnuteľnosti : stavba bola v dobe obhliadky čiastočne obývaná

Adaptabilita účelu využívania : v budúcnosti sa nepredpokladá zmena účelu užívania

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

Riziká zmeny vo využití územia : nepredpokladá sa

### d) Stavebno-konštrukčné riziká :

poklesy základov – nie sú

zosuvné územia – nie sú

poddolované územia – nie sú

### e) Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov:

hygienické ochranné pásma – nie sú

bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi – nie sú

radónové riziko – nebolo možné určiť

druh chránenej nehnuteľnosti – nie je

### f) Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov:

užívanie pozemkov odlišne od vlastníckeho stavu – nie je

vecné bremeno na pozemkoch – je zapísané

právo doživotného bývania a užívania stavby – nie je zapísané

### g) Podnikateľské riziká:

podľa LV, časť C: Tarchy

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 BYTY

#### Všeobecná hodnota bytov 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. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,7.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,7

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{pDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{pDI} * v_I$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				

	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,400	10	14,00
<b>2</b>	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	obytné časti	II.	1,400	30	42,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,100	7	14,70
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie	I.	2,100	5	10,50
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,700	6	4,20
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt so štandardným vybavením v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,400	10	14,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	8	11,20
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,700	6	4,20
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt na prízemí	III.	0,700	9	6,30
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,385	7	2,70
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,700	7	4,90
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	6	8,40
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	park vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	4	2,80
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobrý byt	II.	1,400	20	28,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>178,40</b>

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 178,4 / 145$	1,23
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 173\ 660,86 \text{ Eur} * 1,230$	<b>213 602,86 Eur</b>

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
---------	--------------	--------------------------------	------------------------	--------------------------------------	----------------------------------

				<b>pozemku</b>	
2572/17	zastavaná plocha a nádvorie	696,00	1/1	10826/513733	14,67
2791/3	zastavaná plocha a nádvorie	127,00	1/1	10826/513733	2,68
2791/8	zastavaná plocha a nádvorie	1855,00	1/1	10826/513733	39,09
2791/9	zastavaná plocha a nádvorie	211,00	1/1	10826/513733	4,45
2572/17	zastavaná plocha a nádvorie	696,00	1/42	152169/513733	4,91
2791/3	zastavaná plocha a nádvorie	127,00	1/42	152169/513733	0,90
2791/8	zastavaná plocha a nádvorie	1855,00	1/42	152169/513733	13,08
2791/9	zastavaná plocha a nádvorie	211,00	1/42	152169/513733	1,49
2572/21	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	1/1	14,00
2791/11	zastavaná plocha a nádvorie	49,00	1/1	1/1	49,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>144,27</b>

**Obec:**

Bojnice

**Východisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 7,97 \text{ Eur/m}^2$

<b>Označenie a názov koeficientu</b>	<b>Hodnotenie</b>	<b>Hodnota koeficientu</b>
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. oblasti v dôležitých centrách turistického ruchu	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. bytové domy so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	3,00
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

<b>Názov</b>	<b>Výpočet</b>	<b>Hodnota</b>
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	7,9853
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 7,9853$	<b>63,64 Eur/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

<b>Názov</b>	<b>Výpočet</b>	<b>Všeobecná hodnota [Eur]</b>
parc. č. 2572/17	$696,00 \text{ m}^2 * 63,64 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 10826/513733$	933,40
parc. č. 2791/3	$127,00 \text{ m}^2 * 63,64 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 10826/513733$	170,32
parc. č. 2791/8	$1 855,00 \text{ m}^2 * 63,64 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 10826/513733$	2 487,74
parc. č. 2791/9	$211,00 \text{ m}^2 * 63,64 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 10826/513733$	282,97
parc. č. 2572/17	$696,00 \text{ m}^2 * 63,64 \text{ Eur/m}^2 * 1/42 * 152169/513733$	312,38
parc. č. 2791/3	$127,00 \text{ m}^2 * 63,64 \text{ Eur/m}^2 * 1/42 * 152169/513733$	57,00
parc. č. 2791/8	$1 855,00 \text{ m}^2 * 63,64 \text{ Eur/m}^2 * 1/42 * 152169/513733$	832,56
parc. č. 2791/9	$211,00 \text{ m}^2 * 63,64 \text{ Eur/m}^2 * 1/42 * 152169/513733$	94,70

parcela č. 2572/21	14,00 m <sup>2</sup> * 63,64 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1	890,96
parcela č. 2791/11	49,00 m <sup>2</sup> * 63,64 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1	3 118,36
<b>Spolu</b>		<b>9 180,39</b>

### 3.2.2 POROVNÁVACIA METÓDA

#### 3.2.2.1 Pozemky

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č. 2572/17 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 696,0 m<sup>2</sup>, parc. č. 2791/3 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 127,0 m<sup>2</sup>, parc. č. 2791/8 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 1855,0 m<sup>2</sup> a parc. č. 2791/9 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 211,0 m<sup>2</sup> v podieloch 10826/513733 a 152169/513733/42 v zmysle LV č. 4466 a parc. č. 2572/21 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 14,0 m<sup>2</sup> a parc. č. 2791/11 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 49,0 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 v zmysle LV č. 4696, v zastavanom území kúpeľného mesta Bojnice, okres Prievidza – obytná časť s prístupom z miestnej asphaltovej komunikácie. Pozemky sú situované v tichom a príjemnom prostredí historického a kúpeľného mesta Bojnice, v tesnej blízkosti centra, ktoré sa preslávilo zámkom, najstaršou a najrozľahlejšou ZOO na Slovensku, vyhladávanými liečebnými kúpeľmi.

Porovnávaciu metódu som použil vzhľadom na kúpnu cenu stavebných pozemkov, ktorá sa pohybuje od 104,93 €/m<sup>2</sup> a vyššie. Sú použité tri ponuky realitných kancelárií na stavebné pozemky z internetu, ktoré som priložil aj ako prílohu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
2572/17	zastavaná plocha a nádvorie	696,00	1/1	10826/513733	14,67
2791/3	zastavaná plocha a nádvorie	127,00	1/1	10826/513733	2,68
2791/8	zastavaná plocha a nádvorie	1855,00	1/1	10826/513733	39,09
2791/9	zastavaná plocha a nádvorie	211,00	1/1	10826/513733	4,45
2572/17	zastavaná plocha a nádvorie	696,00	1/42	152169/513733	4,91
2791/3	zastavaná plocha a nádvorie	127,00	1/42	152169/513733	0,90
2791/8	zastavaná plocha a nádvorie	1855,00	1/42	152169/513733	13,08
2791/9	zastavaná plocha a nádvorie	211,00	1/42	152169/513733	1,49
2572/21	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	1/1	14,00
2791/11	zastavaná plocha a nádvorie	49,00	1/1	1/1	49,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>144,27</b>

**Počet MJ pozemku:** 144,27 m<sup>2</sup>

#### Zoznam porovnávaných pozemkov

##### Stavebný pozemok č. 1

**Druh dokladu:**

*Ponuka realitnej kancelárie*

**Identifikácia dokladu:**

**Dátum k dokladu:**

31. 5. 2022

**Počet MJ pozemkov:**

710,00 m<sup>2</sup>

**Cena pozemku podľa dokladu:**

74 500,00 Eur

**Cena pozemku na MJ:**

104,93 Eur/m<sup>2</sup>

##### Stavebný pozemok č. 2

**Druh dokladu:**

*Ponuka realitnej kancelárie*

**Identifikácia dokladu:**

**Dátum k dokladu:**

31. 5. 2022

**Počet MJ pozemkov:**

525,00 m<sup>2</sup>

**Cena pozemku podľa dokladu:**

81 375,00 Eur

**Cena pozemku na MJ:**

155,00 Eur/m<sup>2</sup>

##### Stavebný pozemok č. 3

**Druh dokladu:**

*Ponuka realitnej kancelárie*

**Identifikácia dokladu:**

**Dátum k dokladu:**

31. 5. 2022

**Počet MJ pozemkov:**

857,00 m<sup>2</sup>

**Cena pozemku podľa dokladu:**

149 975,00 Eur

**Cena pozemku na MJ:**

175,00 Eur/m<sup>2</sup>

### Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Stavebný pozemok č. 1	Stavebný pozemok č. 2	Stavebný pozemok č. 3
Cena porovnateľného majetku [Eur]	74 500,00 (ponuková cena)	81 375,00 (ponuková cena)	149 975,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m <sup>2</sup> ]	104,93	155,00	175,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy pozemku v sídelnom útvare	+ 10,00 % lepšie	+ 15,00 % lepšie	+ 10,00 % lepšie
<b>Spolu:</b>	<b>+ 5,00 %</b>	<b>+ 10,00 %</b>	<b>+ 5,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m <sup>2</sup> ]	110,18	170,50	183,75
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>			<b>154,81 Eur/m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m<sup>2</sup>]:

**Stavebný pozemok č. 1:**  $104,93 + 104,93 * (-0,0500 + 0,1000) = 110,18 \text{ Eur/m}^2$

**Stavebný pozemok č. 2:**  $155,00 + 155,00 * (-0,0500 + 0,1500) = 170,50 \text{ Eur/m}^2$

**Stavebný pozemok č. 3:**  $175,00 + 175,00 * (-0,0500 + 0,1000) = 183,75 \text{ Eur/m}^2$

#### Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m<sup>2</sup>]:

$(110,18 + 170,50 + 183,75) / 3 = 154,81 \text{ Eur/m}^2$

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		154,81 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VSH_{\text{POZ}} = 144,27 \text{ m}^2 * 154,81 \text{ Eur/m}^2$	<b>22 334,44 Eur</b>

### 3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	9 180,39
Porovnávacia metóda	<b>22 334,44</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávacia metóda

**VŠH pozemkov = 22 334,44 Eur**

**VŠH na MJ = 154,81 Eur/m<sup>2</sup>**

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia :

**nehnutelností a stavieb podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku**

3 izbový byt, Zámok a okolie č. 3A/5, prízemie, vchod č. 3A, byt č. 5, súp. č. domu 1774 na parc. č. 2791/8, nebytový priestor – garážové parkovacie státie na parc. č. 2791/8 a pozemky parc. č. 2572/17, 2791/3, 2791/8, 2791/9, 2572/17, 2791/3, 2791/8, 2791/9, 2572/21 a 2791/11 v podieloch v zmysle LV č. 4466 a 4696 v k. ú. Bojnice, okres Prievidza za účelom dražby.

#### Stavby:

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

**213 602,86 €**

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

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota porovnávacou metódou:

**22 334,44 €**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda porovnávacia

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>		
3 izbový byt, Zámok a okolie 3A/5, k. ú. Bojnice	1/1	162 481,96

Garážové parkovacie státie	1/1	51 120,90
<b>Spolu stavby</b>		<b>213 602,86</b>
<b>Pozemky</b>		
Pozemky - parc. č. 2572/17 (14,67 m <sup>2</sup> )	1/1 z 10826/513733	2 270,58
Pozemky - parc. č. 2791/3 (2,68 m <sup>2</sup> )	1/1 z 10826/513733	414,32
Pozemky - parc. č. 2791/8 (39,09 m <sup>2</sup> )	1/1 z 10826/513733	6 051,65
Pozemky - parc. č. 2791/9 (4,45 m <sup>2</sup> )	1/1 z 10826/513733	688,35
Pozemky - parc. č. 2572/17 (4,91 m <sup>2</sup> )	1/42 z 152169/513733	759,88
Pozemky - parc. č. 2791/3 (0,9 m <sup>2</sup> )	1/42 z 152169/513733	138,66
Pozemky - parc. č. 2791/8 (13,08 m <sup>2</sup> )	1/42 z 152169/513733	2 025,27
Pozemky - parc. č. 2791/9 (1,49 m <sup>2</sup> )	1/42 z 152169/513733	230,37
Pozemky - parc. č. 2572/21 (14 m <sup>2</sup> )	1/1	2 167,34
Pozemky - parc. č. 2791/11 (49 m <sup>2</sup> )	1/1	7 585,69
<b>Spolu pozemky (144,27 m<sup>2</sup>)</b>		<b>22 334,44</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>235 937,30</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>236 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvestotridsaťšesttisíc Eur</b>		

V Bojniciach, dňa 01. júna 2022

Ing. Anton Mach  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku + výzva na poskytnutie obhliadky	4 listy
2. Kópia z listu vlastníctva č. 4466 a 4696 cez katastrálny portál	5 listov
3. Snímka ZB GIS	1 list
4. Mapa	1 list
5. Kolaudačné rozhodnutie	3 listy
6. Ponuka realitných kancelárií - pozemky	3 listy
7. Pôdorys bytu	1 list
8. Fotodokumentácia	2 listy
<b>Spolu príloh</b>	<b>20 listov</b>









































## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912131.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 189/2022.

Bojnice, dňa 01. júna 2022

Ing. Anton Mach  
znalec