

Znalec : Ing. Anton Mach, Hornoulická 16, 972 01 BOJNICE, tel. 0907 771 035
ev.č. znalca 912131

Zadávateľ : LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, Žilina, 010 01

Číslo spisu(objednávky) : Objednávka na vypracovanie ZP zo dňa 28.07.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 281/2022

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, ul. Dlhá 24/8, súp. č. domu 10368 na parc. č. 1850
a pozemok parc. č. 1850 v podiele v zmysle LV č. 6521 a 6699
v k. ú. Prievidza.

Počet listov : 24 listov z toho 12 listov príloh

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

V Bojniciach, dňa 18. augusta 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, ul. Dlhá 24/8, 3. poschodie, vchod č. 24, byt č. 8, súp. číslo 10368 na parc. č. 1850 spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a podiel na pozemku parc. č. 1850 v zmysle LV č. 6521 a 6699 v k. ú. Prievidza.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pre právny úkon – dražba podľa zákona 527/2002 Z.z.

3. Dátum vyžiadania posudku

Posudok bol vyžiadaný dňa 28. júla 2022

4. Dátum, ku ktorému bol vypracovaný posudok

Dátum rozhodujúci na zistenie stavebno - technického stavu : 05. augusta 2022 – deň obhliadky

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18. augusta 2022

6. Podklady a dokumentácia na vypracovanie posudku

6.1 Dodané objednávateľom

-

6.2 Obstarané znalcom

- List vlastníctva č. 6521 a 6699 cez katastrálny portál
- Snímka ZB GIS
- Mapa
- Potvrdenie o uvedení stavby do užívania alebo trvalej prevádzky
- Ponuka realitných kancelárií - byty
- 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 obstarávaného 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 ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota nie je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti mal 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 m² podlahovej plochy bytu podľa uvedenej metodiky.

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje LV č. 6521

Časť A: Majetková podstata

Pozemky				
Parcelné číslo	Výmera m2	Druh pozemku	Právny vzťah	Umiestnenie pozemku
-	-	-	-	-
Stavby				
Súpisné číslo	na parc. číslo	Druh stavby	Charakteristika	Umiestnenie stavby
10368	1850	9	obytná budova	1

Časť B: Vlastníci

Meno a priezvisko	Adresa	Dátum narodenia	Podiel
Oršulová Zdenka, r. Duchoňová	Dlhá 368/24, Prievidza, 971 01	20.09.1959	1/1 823/46640

Časť C: Ťarchy

Zalozne pravo v prospech ostatnych vlastnikov bytov a nebytovych priestorov podla par. 15 zak.182/1993 Zb v zneni noviel
Iné údaje

Vlastnícke a evidenčné údaje LV č. 6699

Časť A: Majetková podstata

Pozemky				
Parcelné číslo	Výmera m2	Druh pozemku	Právny vzťah	Umiestnenie pozemku
1850	880	Zastavaná plocha a nádvorie		1
Stavby				
Súpisné číslo	na parc. číslo	Druh stavby	Charakteristika	Umiestnenie stavby
-	-	-	-	-

Časť B: Vlastníci

Meno a priezvisko	Adresa	Dátum narodenia	Podiel
Oršulová Zdenka, r. Duchoňová	Dlhá 368/24, Prievidza, 971 01	20.09.1959	823/46640

Časť C: Ťarchy

Iné údaje	List vl. 6521
-----------	---------------

c) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti

Obhliadka bola vykonaná dňa 05. augusta 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: byt č. 8, 3. poschodie, vchod č. 24 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach a podiel na pozemku parc. č. 1850 sú vo vlastníctve:

Meno a priezvisko	Adresa	Dátum narodenia	Podiel
Oršulová Zdenka, r. Duchoňová	Dlhá 368/24, Prievidza, 971 01	20.09.1959	1/1 823/46640

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. 8, 3. poschodie, vchod č. 24, obytného domu súp. č. 10368 na parc. č. 1850
- Pozemok parc. č. 1850 v podiele 823/46640

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, ul. Dlhá 24/8, k. ú. Prievidza

Stavebno-technický popis bytového domu a bytu

Predmetom ohodnotenia je byt č. 8 na 3. poschodí, v bytovom dome s 8. NP, so štyrmi vchodmi, vo vchode sa nachádza 16 bytov, súp. č. 10368 v okresnom meste Prievidza, ul. Dlhá 24/8, širšie centrum, postavený na pozemku parc. č. 1850. Obytný dom bol daný do užívania v roku **1972** podľa Potvrdenia o uvedení stavby do užívania alebo trvalej prevádzky. Predpokladaná životnosť bytového domu vzhľadom ku konštrukcii a použitým materiálom je odhadnutá na 100 rokov.

Hodnotený byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, chodba, WC, kúpeľňa, šatník, komora, loggia a pivnica.

Celková vypočítaná výmera podlahovej plochy bytu je **83,13 m²** – súčet plôch obytných miestností a príslušenstva bytu bez plochy loggií a balkónov.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to: vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

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

Spoločnými zariadeniami domu sú: spoločná televízna anténa, hromozvody, stupačka na odsávanie pár, výťahy, práčovňa, sušiareň a kočíkareň.

Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu je : 823/46640

Popis spoločných častí a zariadení obytného domu : obytný dom s 8. NP, dom má štyri vchody, vo vchode sa nachádza 16 bytov, nachádzajúci sa v zastavanom území mesta Prievidza – ul. Dlhá, obytná časť, v tesnej blízkosti centra mesta, vybudovaný z panelovej stenovej sústavy + zateplenie, postavený na základových pásoch, zvislé nosné konštrukcie sú panelové + zateplenie, stropy sú rovné panelové, schody s povrchovou úpravou PVC, podesty – PVC, zastrešenie – plochá strecha, klampiarske konštrukcie strechy - pozinkovaný plech, úprava vonkajších povrchov – na báze umelých látok, vnútorné omietky sú štukové, dvere do bytu plné drevené, vstupné dvere do vchodu hliníkové, okná v dome prevažne plastové, vykurovanie - z centrálného zdroja, ohrev TUV – z centrálného zdroja, elektroinštalácia svetelná aj motorická, výťah sa nachádza. Z ostatnej vybavenosti: požiarna hydranty, televízny rozvod pod omietkou.

Popis bytu : Byt sa nachádza na 3. poschodí obytného domu, vnútorné steny bytu sú štukové omietky, obvodové múry panelové + zateplenie, deliace priečky panelové, stropy sú rovné panelové, dvere hladké plné a zasklené, okná plastové, podlahy – vlysy a PVC, bytové jadro pôvodné umakartové, v kúpeľni sa nachádza rohová vaňa a nerezová páková batéria so sprchou, v samostatnom záchode sa nachádza WC combi, v kuchyni sa nachádza kuchynská linka na báze dreva, smaltovaný drez, nerezová páková batéria a plynový sporák s el. rúrou, vykurovanie a ohrev TUV – z centrálného zdroja, elektroinštalácia s poistkovými automatmi v byte, prípojky studenej a teplej vody od stúpacích vedení sú pozinkované, prípojky kanalizácie do zvislých rozvodov z PVC, TV zariadenie pod omietkou.

Byt celkovo možno hodnotiť ako dobrý byt v pôvodnom stave so zanedbanou údržbou, s parkovacou plochou pred obytným domom, v lokalite s vyšším dopytom o kúpu tohto typu nehnuteľnosti. Obytný dom sa nachádza na ul. Dlhá – obytná časť, v blízkosti centra mesta a k obchodom.

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: 3,44*5,96	20,50
Izba: 3,44*4,84	16,65
Izba: 3,44*3,47	11,94
Chodba: 3,44*2,58	8,88
Kúpeľňa: 1,65*1,6	2,64
WC: 1,16*0,84	0,97
Kuchyňa: 3,44*2,19+1,78*2,5	11,98
Komora: 1,7*3,74-(0,51*0,18)	6,27
Výmera bytu bez pivnice	79,83
Pivnica: 2,95*1,12	3,30
Vypočítaná podlahová plocha	83,13
Loggia: 1,35*1,2	1,62
Balkón: 3,44*0,85	2,92

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,176$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Počet izieb:

3

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	4,36
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,50	27,00	23,60
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,98
4	Schody	3,00	1,20	3,60	3,14
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,36
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,09
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,30	1,30	1,13
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,40
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,74
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	3,00	1,50	1,31
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,54
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,18
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,74
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,74
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,74
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,74

21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,74
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,49
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,87
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,74
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,27
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,18
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,62
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,87
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,87
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,74
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,74
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,49
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	2,79
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,18
	Spolu	100,00		114,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 114,65 / 100 = 1,1465$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,176 * 1,037 * 1,1465 * 1,02$$

$$VH = 1\,252,90 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
3 izbový byt, ul. Dlhá 24/8, k. ú. Prievidza	1972	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,252,90 \text{ Eur/m}^2 * 83,13\text{m}^2$	104 153,58
Technická hodnota	50,00% z 104 153,58 Eur	52 076,79

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Veľkosť a význam sídla : mesto Prievidza s počtom obyvateľov do 50.000, v meste sa nachádza Okresný a mestský úrad, základné školy, stredné školy, vysoká škola, kultúrny dom, pošty, banky, daňový úrad, poliklinika, obchodné reťazce,...

Poloha vzhľadom k centru : obytná zóna, širšie centrum mesta

Dostupnosť : po miestnej spevnenej komunikácii

Vybavenie infraštruktúrou : možnosť napojenia na vodu, kanalizáciu, plyn, elektroinštaláciu,

Tvar areálu : pozemok pravidelný, rovinný

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

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Určenie a skutočný účel užívania : obytná budova

Stavebno-právny účel užívania : obytná budova

Úplnosť využitia nehnuteľnosti : stavba bytového domu bola v dobe obhliadky funkčne vybavená na bývanie

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 pozemku – nie je zapísané
právo doživotného bývania a užívania stavby – nie je zapísané
- g) **Podnikateľské riziká:**
LV č. 6521 a 6699.

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 0,85.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD I}	Váha V _I	Výsledok k _{PD I} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,700	10	17,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,550	30	76,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,850	7	5,95
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie	I.	2,550	5	12,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,850	6	5,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,468	10	4,68
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,700	8	13,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,850	5	4,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,550	9	22,95

11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,850	7	5,95
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,700	7	11,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,700	6	10,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	park vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,468	4	1,87
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,700	20	34,00
	Spolu			145	240,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 240,3 / 145$	1,657
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 52\,076,79 \text{ Eur} * 1,657$	86 291,24 Eur

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Porovnávaciu metódu som použil vzhľadom na kúpnu cenu obdobných bytov, ktorá sa pohybuje od 1324,07 EUR/m². Sú použité tri ponuky realitných kancelárií, ktoré som priložil aj ako prílohu.

Počet MJ stavby: 83,13 m²

Zoznam porovnávaných stavieb

Byt č. 1

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu:

Dátum k dokladu: 18. 5. 2022

Počet MJ stavieb: 65,00 m²

Cena stavby podľa dokladu: 87 000,00 Eur

Odhadovaný podiel pozemku: 935,51 Eur

Cena stavby znížená o podiel pozemku: 86 064,49 Eur

Cena stavby na MJ: 1 324,07 Eur/m²

Byt č. 2

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu:

Dátum k dokladu: 2. 6. 2022

Počet MJ stavieb: 65,00 m²

Cena stavby podľa dokladu: 89 000,00 Eur

Odhadovaný podiel pozemku: 935,51 Eur

Cena stavby znížená o podiel pozemku: 88 064,49 Eur

Cena stavby na MJ: 1 354,84 Eur/m²

Byt č. 3

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu:

Dátum k dokladu: 8. 7. 2022

Počet MJ stavieb: 63,00 m²

Cena stavby podľa dokladu: 99 000,00 Eur

Odhadovaný podiel pozemku: 906,73 Eur

Cena stavby znížená o podiel pozemku: 98 093,27 Eur

Cena stavby na MJ: 1 557,04 Eur/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	Byt č. 1	Byt č. 2	Byt č. 3
Cena porovnateľného majetku [Eur]	86 064,49 (ponuková cena)	88 064,49 (ponuková cena)	98 093,27 (ponuková cena)

Cena na MJ [Eur/m ²]	1 324,07	1 354,84	1 557,04
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav bytu	- 20,00 % horšie	- 20,00 % horšie	- 30,00 % horšie
Spolu:	- 25,00 %	- 25,00 %	- 35,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	993,05	1 016,13	1 012,08
Priemerná porovnateľná hodnota			1 007,08 Eur/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

Byt č. 1: $1\ 324,07 + 1\ 324,07 * (-0,0500 - 0,2000) = 993,05\ \text{Eur/m}^2$

Byt č. 2: $1\ 354,84 + 1\ 354,84 * (-0,0500 - 0,2000) = 1\ 016,13\ \text{Eur/m}^2$

Byt č. 3: $1\ 557,04 + 1\ 557,04 * (-0,0500 - 0,3000) = 1\ 012,07\ \text{Eur/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

$(993,05 + 1\ 016,13 + 1\ 012,07) / 3 = 1\ 007,08\ \text{Eur/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 007,08 Eur/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH _s = 83,13 m ² * 1 007,08 Eur/m ²	83 718,56 Eur

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	86 291,24
Porovnávacia metóda	83 718,56

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá porovnávacia metóda

VŠH stavieb = 83 718,56 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok

Ohodnocovaným pozemkom je parcela č. 1850 vo výmere 880,00 m² v spoluvlastníckom podiele 823/46640, t. j. 15,53 m² v zmysle LV č. 6699 vedená ako Zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúca sa v časti mesta na Starom sídlisku – obytná zóna blízko obchodných domov s dobrou dostupnosťou do centra mesta v oblasti s vyšším dopytom o kúpu tohto typu nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1850	zastavaná plocha a nádvorie	880,00	1/1	823/46640	15,53

Obec:

Prievidza

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96\ \text{Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. bytové domy so štandardným vybavením	1,00
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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

infraštruktúry pozemku		
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	7,6050
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 7,6050$	75,75 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 823/46640 * 66 660,00 \text{ Eur}$	1 176,27 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1850	$880,00 \text{ m}^2 * 75,75 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 823/46640$	1 176,27
Spolu		1 176,27

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

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

2 izbový byt, ul. Dlhá 24/8, 3. poschodie, vchod č. 24, byt č. 8, súp. č. 10368 na parc. č. 1850 spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a podiel na pozemku parc. č. 1850 v zmysle LV č. 6521 a 6699 v k. ú. Prievidza za účelom dražby.

Stavby:

Všeobecná hodnota porovnávacou metódou:

83 718,56 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá porovnávací metóda

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu:

1 176,27 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
3 izbový byt, ul. Dlhá 24/8, k. ú. Prievidza	1/1	83 718,56
Pozemky		
Pozemok - parc. č. 1850 (15,53 m ²)	1/1 z 823/46640	1 176,27
Všeobecná hodnota celkom		84 894,83
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		84 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatštyritisícdeväťsto Eur		

V Bojniciach, dňa 18. augusta 2022

Ing. Anton Mach
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku	1 list
2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva	1 list
3. Kópia z listu vlastníctva č. 6521 a 6699 cez katastrálny portál	2 listy
4. Snímka ZB GIS	1 list
5. Mapa	1 list
6. Potvrdenie o uvedení stavby do užívania alebo trvalej prevádzky	1 list
7. Ponuka realitných kancelárií - byty	3 listy
8. Pôdorys bytu	1 list
9. Fotodokumentácia	1 list
Spolu príloh	12 listov

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 281/2022.

Bojnice, dňa 18. augusta 2022

Ing. Anton Mach
znalec