

Znalec: **Ing. Alena Pethöová**, Ludvíka Svobodu 2361/30, 058 01 Poprad
0902 314 200
znalec.posudky@centrum.sk
evidenčné číslo znalca: **914879**

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. IČO: 36421561
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo objednávky: Objednávka č. D 400223 zo dňa 24.01.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 11/2023

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : **2-izbový BYT č. 1** s príslušenstvom na 1. poschodí bytového domu s.č. 792 na pozemku parc. č. 2984 **a podiel** na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. č. 2984 v spoluvlastníckom podiele 58/1033 **k.ú. Krompachy**, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 29 (10)
Počet vyhotovení: 4ks + 1x na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností : 2-izbový BYT č. 1 s príslušenstvom na 1. poschodí bytového domu s.č. 792 na pozemku parc. č. 2984 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. č. 2984 v spoluvlastníckom podiele 58/1033 k.ú. Krompachy.

2. Účel znaleckého posudku:

Dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

24.02.2023 - dátum obhliadky

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

07.03.2023 - dátum vypracovania znaleckého posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 400223) zo dňa 24.01.2023
- Znalecký posudok číslo 125/2011, vypracovaný znalcom Ing. Petrom Chovancom, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 1 na 1. poschodí obytného domu s.č. 792 na pozemku parc. č. 2984 v k.ú. Krompachy, zo dňa 03.08.2011

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1736 - čiastočný k.ú. Krompachy zo dňa 21.02.2023, vytvorený cez ÚGKK SR
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Krompachy zo dňa 21.02.2023, vytvorená cez ÚGKK SR
- Potvrdenie o veku stavby - mail zo dňa 17.02.2023 (MsÚ Krompachy)
- Poznámky znalca z obhliadky nehnuteľnosti
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- 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 platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnota.

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. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

Technický stav stavby (TS)

Technický stav stavby je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O)

Opotrebenie stavby je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Vek stavby (V)

Vek stavby je vek v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T)

Zostatková životnosť stavby je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z)

Predpokladaná životnosť stavby je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b) definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2023.

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).

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde:

- $V\check{S}H_B$ – všeobecná hodnota bytu na úrovni bez DPH,
 TH – technická hodnota bytu na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-]

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).

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva – miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome – na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome,
- počet bytov vo vchode – v bloku,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

Výpočet technickej hodnoty podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} * VH \quad [€], \quad \text{alebo} \quad TH = VH - HO \quad [€],$$

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu:

$$TS = 100 - O \quad [\%],$$

Východisková hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M) \quad [€],$$

kde:

- M – počet merných jednotiek (**skutočná podlahová plocha bytu** vrátane jeho príslušenstva)
- RU – rozpočtový ukazovateľ
- k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien
- k_K – koeficient konštrukcie
- k_V – koeficient vplyvu vybavenosti
- k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2023. Celý výpočet je realizovaný programom HYPO - verzia 21.00, Kros Žilina v spolupráci s USI Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1736 v k.ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

LV č. 1736 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2984	443	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 792 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2984							

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
792	2984	9	obytný dom - ulica Maurerova 42,43,44		1

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 42	Poschodie 1	Číslo bytu 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 58/1033
Súpisné číslo 792	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídl Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
3	Džačovský Jozef r. Džačovský, Lorencova 1093/3, Krompachy, PSČ 053 42, SR, Dátum narodenia: 26.10.1983		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V 1617/2011 zo dňa 9.9.2011 - 494/2011;		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	- Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava - začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe - P 591/2022 zo dňa 01.12.2022 - 764/2022		-

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, podľa zmluvy zo dňa 10.08.2011 na nehn. : byt č. 1/1, podiel 58/1033 na spol.častiach, spol.zariadeniach a pozemku. V 1616/2011 zo dňa 9.9.2011 - 493/2011,494/2011;

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.02.2023. Vlastník neumožnil vykonanie obhliadky bytu č. 1 - obhliadka bola vykonaná len v bytovom dome (exteriér / interiér). **Ohodnotenie bytu sa vykoná z dostupných údajov** (Znalecký posudok číslo 125/2011, vypracovaný znalcom Ing. Petrom Chovancom, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 1 na 1. poschodí obytného domu s.č. 792 na pozemku parc. č. 2984 v k.ú. Krompachy, zo dňa 03.08.2011).

Poznámka znalca:

§ 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách: "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om bol poskytnutý pôdorys bytu, náčres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje, získané z katastra nehnuteľností, boli porovnané so skutočným stavom.
Rozdiely neboli zistené.

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

Stavby:

- Byt č. 1 na 1. poschodí bytového domu s.č. 792, Maurerova 42, Krompachy

Pozemky:

- parc. C-KN č. 2984 - Zastavané plochy a nádvoria o výmere 443 m² v spoluhl. podiele 58/1033

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

-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 1 v bytovom dome s.č. 792 k.ú. Krompachy

POPIS

Popis bytového domu súp. č. 792 :

Umiestnenie stavby:

Objekt je postavený ako radový, murovaný, v Krompachoch na ulici Maurerovej č. 42,43,44.

Dispozičné riešenie:

Bytový dom má 3 nadzemné podlažia a polozapustený suterén. Má tri sekcie, každá sekcia má jeden vchod z východnej strany. Celkovo sa v bytovom dome nachádza 18 bytových jednotiek. Ohodnocovaný byt je umiestnený vo vchode č. 42. Vo vestibule je umiestnené dvojramenné schodisko, bytový dom nemá výťah.

Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 58/1033. Bytový dom bol odovzdaný do užívania v roku 1955. Bytový dom je napojený na všetky miestne inžinierske siete (el.i., vodovod, kanalizácia, mestský teplovod, plynovod telefón). Základy domu pásové železobetónové, zvislé konštrukcie sú murované z tehál hr. 450mm. Strešná konštrukcia väznicová valbová - krov, krytina z pozinkovaného plechu. Oplechovanie z pozinkovaného plechu, bleskozvod. Železobetónové prefabrikované schodisko s lešteným povrchom (liate terazzo). Vnútorne omietky spoločných priestorov sú hladké vápenné s olejovým soklom. Vonkajšie omietky vápenné štukové. Okná spoločných priestorov sú plastové s izolačným dvojsklom. Dvere spoločných priestorov rámové s výplňou. Vstupné brány plastové so sklenenou výplňou a elektrickým vrátnikom. Podlahy spoločných priestorov sú z cementového poteru. Vnútorne rozvody teplej a studenej vody sú z ocelových rúr. Vnútorná kanalizácia je z liatinových rúr. Vnútorný plynovod je z ocelových rúr. Pivnice sú umiestnené v polozapustenom suteréne. Prístup k bytovému domu po spevnenej asfaltovej komunikácii s parkoviskom pred bytovým domom. Bytový dom je primeranom technickom stave. Základnú životnosť bytového domu som stanovila (pre obytné budovy murované) na 100 rokov.

Popis bytu číslo 1:

Popis bytu:

Byt je po rekonštrukcii kuchyne a kúpeľne, vymenené sú okná, časť podláh, nové rozvody vody, kanalizácie, plynu a elektroinštalácie. Je napojený na vodovodnú, elektrickú, kanalizačnú a plynovodnú prípojku. V byte sú rozvody teplej a studenej vody z plastových rúr, ohrev vody el. bojlerom, kanalizácia z PVC rúr z WC, kúpeľne a kuchyne, je zavedený rozvod zemného plynu. Vykurovanie bytu je lokálne gamatkami a krbovými kachľami. V byte je murované jadro, WC je splachovacie kombi, umývadlo keramické, sprchovací kút, vodovodné batérie pákové nerezové. Podlahy v obytných miestnostiach plávajúce laminátové a z bukových vlysov, v ostatných miestnostiach plávajúce laminátové a keramické, okná plastové, okenné žalúzie hliníkové, dvere rámové s výplňou. Na stenách a stropoch sú vápenné štukové omietky, v kúpeľni a v kuchyni je keramický obklad. Elektroinštalácia v byte je svetelná s poistkovými automatmi.

Vybavenie: 4* gamatky, 1* krbové kachle, 1* el. sporák s keram. platňou, 1* odsávač pár, 1* kuchynský drez nerezový, kuchynská linka na báze dreva, 1* el. bojler, 1* sprch. kút, 1* umývadlo, 1* WC kombi, rozvod telefónu, káblovej TV a internetu

Poznámka znalca:

Popis bytu č. 1 je použitý zo znaleckého posudku číslo 125/2011, vypracovaného znalcom Ing. Petrom Chovancom, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 1 na 1. poschodí obytného domu s.č. 792 na pozemku parc. č. 2984 v k.ú. Krompachy, zo dňa 03.08.2011

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
izba	4,16*3,53	14,68
izba	4,16*3,45	14,35
kuchyňa	4,14*2,41+1,17*0,39	10,43
kúpeľňa s WC	1,85*2,44-0,91*0,65	3,92
špajza	1,45*0,80	1,16
chodba	2,77*1,56+1,71*0,78	5,66
Výmera bytu bez pivnice		50,20
pivnica	1,18*0,71	0,84
pivnica	2,68*1,43	3,83
Vypočítaná podlahová plocha		54,87

Poznámka znalca:

Výpočet podlahovej plochy bytu č. 1 je použitý zo znaleckého posudku číslo 125/2011, vypracovaného znalcom Ing. Petrom Chovancom, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 1 na 1. poschodí obytného domu s.č. 792 na pozemku parc. č. 2984 v k.ú. Krompachy, zo dňa 03.08.2011

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98
Počet izieb: 2

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	4,82
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,39
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,89
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,82
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,93
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,89
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,93
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,82
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,93
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,50	1,00	0,96
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,93
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,93
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,86
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,80	1,80	1,74
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,93
25	Povrchy podláh	2,50	1,60	4,00	3,86
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,89
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,89
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,93
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,86
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,60	6,40	6,17
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,86
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,82
	Spolu	100,00		103,70	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 103,70 / 100 = 1,037$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,412 * 0,939 * 1,0370 * 0,98$$

$$VH = 1\,059,16 \text{ €/m}^2$$

Poznámka znalca:

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu je použitý zo znaleckého posudku číslo 125/2011, vypracovaného znalcom Ing. Petrom Chovancom, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 1 na 1. poschodí obytného domu s.č. 792 na pozemku parc. č. 2984 v k.ú. Krompachy, zo dňa 03.08.2011

TECHNICKÝ STAV

Začiatok užívania: 1955

Vek: 2023-1955 = 68

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	4,82	12,81	100	12,81
Murivo	17,39	46,21	95	43,90
Stropy	7,71	20,49	100	20,49
Schodisko	2,89	7,68	100	7,68
Krov	4,82	12,81	100	12,81
Súčet	37,63			97,69

Základná životnosť stavby: 100 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 97,69 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2*ZZ^2} - V \right] = \left[100 + \frac{68^3}{2*100^2} - 68 \right] \approx 48$ rokov

Zostatková životnosť: $T = 97,69 \% \text{ z } 48 \text{ rokov} \approx 47$ rokov

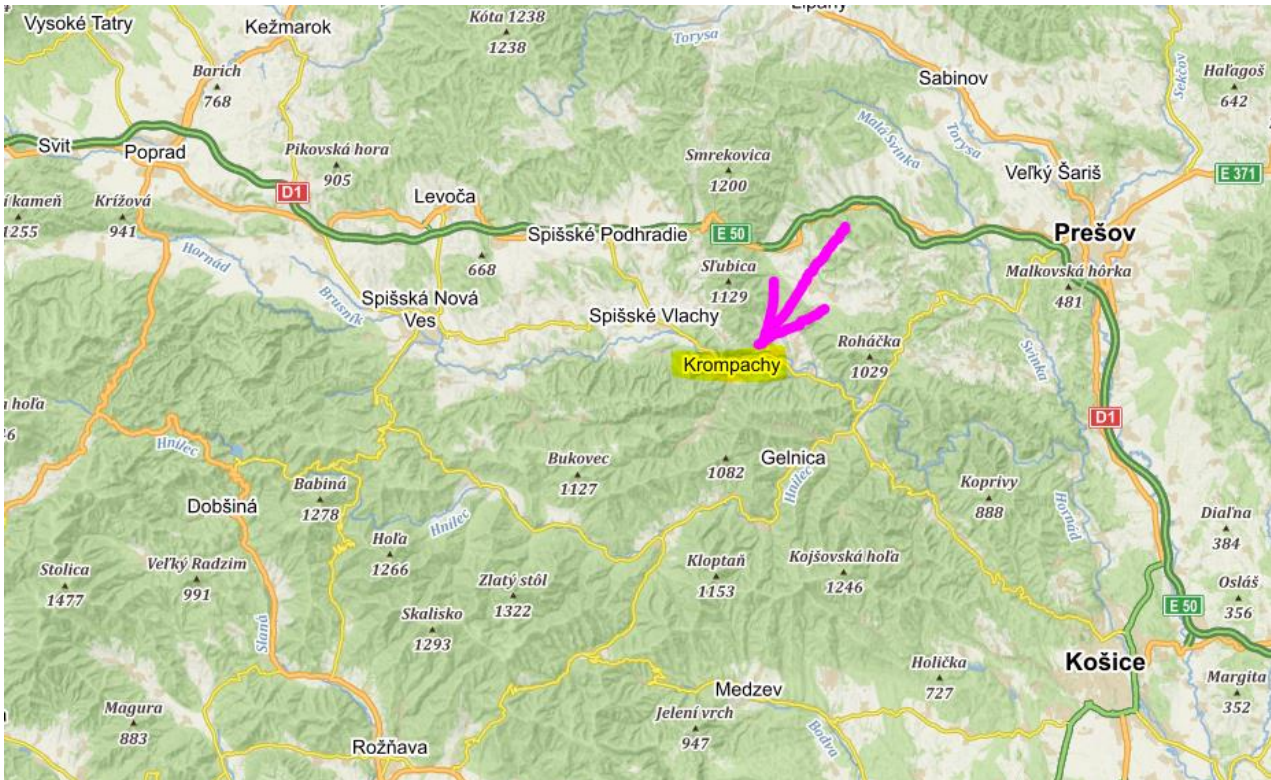
Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 68 + 47 = 115$ rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 1 v bytovom dome s.č. 792 k.ú. Kropachy	1955	68	47	115	59,13	40,87

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,059,16 \text{ €/m}^2 * 54,87\text{m}^2$	58 116,11
Technická hodnota	40,87% z 58 116,11 €	23 752,05

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obytný dom súp. č. 792 sa nachádza v intraviláne mesta Krompachy na rovinnom pozemku parc. č. 2984 na ulici Maurerova č. 42, 43, 44 v širšom centre mesta. Bytový dom má 3 nadzemné podlažia a polozapustený suterén. Ohodnocovaný byt č. 1 sa nachádza na 1. poschodí obytného domu. Obytný dom je umiestnený na rovinnom teréne v tesnej blízkosti miestnej asphaltovej komunikácie s možnosťou parkovania autom pred bytovým domom na verejných parkovacích plochách.

Mesto Krompachy, v ktorom sa byt nachádza, je priemyselným mestom s počtom obyvateľstva cca 8850. Nachádza sa na pomedzí Volovských vrchov a Braniska, na sútoku Hornádu a Slovinského potoka. Územím mesta prechádza cesta II. triedy č. 547 a železničná trať Žilina – Košice. Okresné mesto Spišská Nová Ves leží 28km západne, Gelnica 20km južne a Prešov 40km východne. V blízkosti mesta sa nachádza známe lyžiarske stredisko „Plejsy“.

Bytový dom je od centra mesta vzdialený cca 2 min. pešej chôdze. V lokalite v ktorej sa bytový dom nachádza sú vybudované všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plyn, elektro, na ktoré je bytový dom napojený.

V zmysle schváleného územného plánu Mesta Krompachy je lokalita, v ktorej sa bytový dom nachádza, naďalej určená pre obytnú zónu. Svojou polohou a stavebno - technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako bytový dom. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza je trvale začlenená do územného plánu mesta Krompachy a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty v tejto lokalite je v súčasnosti záujem v rovnováhe s ponukou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Byt je možné prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného bytu nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

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:

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, vek a typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, kvalite použitých materiálov je vo výpočte zvolený na úrovni **0,85** ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty murovaných bytov v meste Krompachy v danom čase.

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke :

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 _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,850	10	8,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,550	30	76,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,468	6	2,81
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,700	10	17,00
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				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,700	6	10,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				

	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,700	5	8,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byť na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,850	9	7,65
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,700	7	11,90
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				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,700	4	6,80
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 byť	II.	1,700	20	34,00
	Spolu			145	252,71

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 252,71 / 145$	1,743
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 23\,752,05 \text{ €} * 1,743$	41 399,82 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavané plochy a nádvoría

POPIS

Jedná sa o spoluvlastnícky podiel pozemku parc.č. 2984, ktorý je zastavaný bytovým domom súp. č. 792. Pozemok je situovaný v intraviláne mesta Krompachy. Spoluvlastnícky podiel je určený na 58/1033 t.j. $(58/1033) \cdot 443 = 24,87\text{m}^2$. Pozemok je rovinný, napojenie na mestské inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrina, vykurovanie a telefón. Prístup z miestnej komunikácie, s parkovacími plochami pred bytovým domom. Základná občianska vybavenosť mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2984	zastavaná plocha a nádvorie	443,00	1/1	58/1033	24,87

Obec:

Krompachy

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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 využitiaestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná 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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,55
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 \cdot 1,05 \cdot 0,90 \cdot 1,30 \cdot 1,50 \cdot 2,55 \cdot 1,00$	4,6990
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 \cdot 4,6990$	23,40 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} \cdot V\check{S}_{POZ} = 1/1 \cdot 58/1033 \cdot 10\,366,20 \text{ €}$	582,03 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2984	$443,00 \text{ m}^2 \cdot 23,40 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1 \cdot 58/1033$	582,03
Spolu		582,03

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Aká je všeobecná hodnota nehnuteľností : 2-izbový BYT č. 1 s príslušenstvom na 1. poschodí bytového domu s.č. 792 na pozemku parc. č. 2984 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. č. 2984 v spoluvlastníckom podiele 58/1033 k.ú. Krompachy ?

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 1 v bytovom dome s.č. 792 k.ú. Krompachy	1/1	41 399,82
Pozemky		
zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 2984 (24,87 m ²)	1/1 z 58/1033	582,03
Všeobecná hodnota celkom		41 981,85
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		42 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťdvatisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

- Na nehnuteľnosti viazne ťarcha

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, podľa zmluvy zo dňa 10.08.2011 na nehn. : byt č. 1/1, podiel 58/1033 na spol.častiach, spol.zariadeniach a pozemku. V 1616/2011 zo dňa 9.9.2011 - 493/2011,494/2011;

V Poprade, dňa 07.03.2023

Ing. Alena Pethöová

IV. PRÍLOHY

- 1, Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 400223) zo dňa 24.01.2023 **strana 19**

- 2, Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1736 - čiastočný k.ú. Kropachy zo dňa 21.02.2023, vytvorený cez ÚGKK SR **strana 21**

- 3, Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Kropachy zo dňa 21.02.2023, vytvorená cez ÚGKK SR **strana 24**

- 4, Potvrdenie o veku stavby - mail zo dňa 17.02.2023 (MsÚ Kropachy) **strana 25**

- 5, Pôdorys bytu č. 1 **strana 27**

- 6, Fotodokumentácia **strana 28**

1, Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 400223) zo dňa 24.01.2023

2, Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1736 - čiastočný k.ú. Krompachy zo dňa 21.02.2023

3, Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Kropachy zo dňa 21.02.2023

4, Potvrdenie o veku stavby - mail zo dňa 17.02.2023 (MsÚ Krompachy)

5, Pôdorys bytu č. 1

Príloha č. 6 : FOTODOKUMENTÁCIA



Bytový dom s.č. 792 na pozemku parc. č. 2984 v k.ú. Krompachy
(juhozápadný pohľad)



(južný pohľad)



(juhovýchodný pohľad)



Vchod č. 42



Schodisko



Suterén / Pivnice



Vstup do bytu č. 1

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo a odvetviach 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, 371002 Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom **914879**.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **11/2023**.

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

Ing. Alena Pethöová

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku.