

**Znalec:** Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096, mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK2021857310

**Objednávka:** č. D5150423 zo dňa 17.7.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 35/2023

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, vedené Okresným úradom, katastrálny odbor Veľký Krtíš, zapísané na:

- LV č. 1915 - čiastočný, a to: byt č. 19, na 6. poschodí, vo vchode 36, súpisné číslo bytového domu 776, postavený na parcele č. 2968, na ulici Venevská, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 592/27120,
- LV č. 1916 - čiastočný, a to: parcela KN-C č. 2968 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 470 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 1025/47000, pre účely dražby.

**Počet strán posudku (z toho príloh):** 27 (12)

**Počet vyhotovení:** 5 + CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 17.7.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v k.ú. Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, vedené Okresným úradom, katastrálny odbor Veľký Krtíš, zapísané na:

- LV č. 1915 - čiastočný, a to: byt č. 19, na 6. poschodí, vo vchode 36, súpisné číslo bytového domu 776, postavený na parcele č. 2968, na ulici Venevská, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 592/27120,
- LV č. 1916 - čiastočný, a to: parcela KN-C č. 2968 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 470 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 1025/47000.

**2. Účel znaleckého posudku:** pre účely dražby.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 14.8.2023  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 13.9.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie, vydané Realbyt Veľký Krtíš, s.r.o., SNP č. 21, 990 01 Veľký Krtíš, zo dňa 28.8.2023
- Pôdorys bytu Valent

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1915 - čiastočný, k.ú. Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš zo dňa 13.8.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1916 - čiastočný, k.ú. Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš zo dňa 13.8.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy k.ú. Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš zo dňa 13.8.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu: [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk); [www.velky-krtis.sk](http://www.velky-krtis.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

#### Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2023:  $kcu=3,584$ .

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby bytového domu 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

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

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

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

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

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

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Nehnuteľnosť má charakter bytu a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítavať.

#### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **1915** - čiastočný v k.ú. Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

##### A. Majetková podstata:

##### Stavby

Bytový dom č.s. 776 na parc.č. 2968

Právny vzťah k pozemku p.č. 2968 pod stavbou č.s. 776 je evidovaný na LV č. 1916.

Byty a nebytové priestory

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

Byt: vchod: 36 6. poschodie Byt č. 19

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 592/27120

43 Alexander Valent a Katarína Valentová, Venevská 776/36, 990 01 Veľký Krtíš, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/1

**C. Ľarchy:**

43 Zákonné záložné právo k bytu v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVB

43, Venevská 3-9, Veľký Krtíš, podľa §15 zákona č. 182/1993 Zb.

43 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva

**Iné údaje:**

Bez zápisu

**Poznámka:**

43 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva a začatí exekúcie

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1916 - čiastočný v k.ú. Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcela č. 2968 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 470 m<sup>2</sup>

Právny vzťah k stavbe č.s. 776 evidovanej na pozemku 2968 je evidovaný na LV č. 1915.

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

43 Alexander Valent a Katarína Valentová, Venevská 776/36, 990 01 Veľký Krtíš, SR

Spoluvlastnícky podiel 192/7800

**C. Ľarchy:**

43 Vecné bremeno podľa zákona o elektronických komunikáciách v prospech Slovak telekom a.s. Bratislava

**Iné údaje:**

Bez zápisu

**Poznámka:**

43 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením na základe výzvy dňa 14.8.2023 nebola umožnená znalcovi, napriek tomu, že majitelia boli doma  
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.8.2023

**d) Technická dokumentácia:**

Znalcovi bola poskytnutá technická dokumentácia - pôdorys bytu s rozmermi jednotlivých miestností. Plocha bytu podľa projektovej dokumentácie sa líši od plochy bytu podľa LV, vo výpočte je uvažovaná podlahová plocha bytu podľa listu vlastníctva č. 1915.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných ani v geodetických údajoch katastra.

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

Byt č. 19 bytového domu č. s. 776 na parc. č. 2968

**Pozemky:**

- parcela C-KN č. 2968

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:****Stavby:** nie sú**Pozemky:** nie sú**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

Na základe Územného plánu mesta Veľký Krtíš, sa jedná o pozemky v území s funkčným využitím pre obytné plochy s viacpodlažnou zástavbou - viacpodlažné bývanie mestského typu a pre sociálne bývanie.

[https://www.velky-krtis.sk/download\\_file\\_f.php?id=61521](https://www.velky-krtis.sk/download_file_f.php?id=61521)

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 19, ul. Venevská č.s. 776, vchod 36, k.ú. Veľký Krtíš

##### POPIS

Byt č. 19 sa nachádza v bytovom dome č.s. 776, na 6. poschodí / 8.p., vchod č. 36, ul. Venevská, na parcele č. 2968, v okresnom meste Veľký Krtíš. Jedná sa o 2-izbový byt s príslušenstvom. Bytový dom je situovaný na bežnom sídlisku, v lokalite zastavanej bytovými domami a budovami občianskej vybavenosti. Dom je napojený na inžinierske siete, a to: elektrická prípojka, vodovod, kanalizácia, plyn a teplovod. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1974 podľa potvrdenia správcu bytov Realbyt Veľký Krtíš, v prílohe tohto znaleckého posudku.

##### TECHNICKÝ POPIS BYTOVÉHO DOMU:

9 podlažný bytový dom má 2 vchody, z toho v 1. nadzemnom podlaží sú spoločné priestory, zariadenia a pivnice k jednotlivým bytom, na ostatných podlažiach sa nachádzajú bytové jednotky.

Bytový dom je založený na betónových základoch. Zvislé nosné konštrukcie sú montované panelové steny, ktoré boli zateplené kontaktným zatepľovacím systémom, s novou vonkajšou silikátovou omietkou. Priečky sú montované panelové, hr.150 mm a 80 mm. Vodorovné nosné konštrukcie sú montované železobetónové s rovným podhľadom. Schodisko je dvojramenné, železobetónové, prefabrikované. Strecha je plochá, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Bytový dom má výťah. Vchodové dvere bytového domu sú nové plastové s automatickým otváraním, okná v spoločných priestoroch sú nové plastové. Vnútorne omietky v spoločných priestoroch sú vápenné hladké, obklady spoločných priestorov nie sú realizované. Podlahy v spoločných priestoroch vstupu, na podestách a schodoch sú z keramickej dlažby, v pivniciach sú betónové.

Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, sú to základy domu, strecha, chodby k bytom a chodby k pivniciam, priečelia, schodišťa, obvodové múry, vchody, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.

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

Predpokladanú celkovú životnosť panelového bytového domu vzhľadom na konštrukciu, použité materiály a údržbu stanovujem 100 rokov. Skutkový stav bytového domu zodpovedá veku, opotrebeniu a bežnej údržbe.

##### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE BYTU:

Predmetný byt sa nachádza na 6./8. poschodí (7.NP/9.NP) bytového domu, v strednej sekcii. Dispozícia bytu: obývacia izba, izba, kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC a loggia. Byt nebol sprístupnený, preto sa uvažuje s konštrukčným a materiálovým vybavením v štandardnom vyhotovení, okrem okien, ktoré sú plastové a vykurovanie v byte radiátormi s meračmi tepla.

Omietky stien vápenné hladké. Obklady kúpeľne a WC z bežnej keramickej dlažby. Podlahy obytných izieb z PVC, podlaha kúpeľne, WC a predsieň je z bežnej keramickej dlažby. Interiérové dvere hladké alebo dyhované. Okná nové plastové. Kúrenie a teplá voda sú centrálné, na liatinových a plechových rebrovaných radiátoroch sa nachádzajú regulátory a merače spotreby tepla. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva so smaltovaným drezom a bežnou vodovodnou batériou, odsávač pár a elektrický alebo plynový sporák. Bytové jadro montované, umakartové. V kúpeľni smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, s bežnými vodovodnými batériami, v samostatnom WC je splachovací záchod kombi.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Podlahová plocha bytu podľa rozmerov miestností z predloženej projektovej dokumentácie:	0,00
obývacia izba 3,45*5,90	
izba 3,45*4,75	
predsieň 3,45*2,30	
kuchyňa 3,45*2,35+(3,45-1,85)*2,5	
kúpeľňa a WC 2,5*(3,45-1,65)	
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>0,00</b>
Podlahová plocha podľa LV: 59,20	59,20
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>59,20</b>
loggia 1,2*3,45	

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,584$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,00$
<b>Počet izieb:</b>	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 [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,26
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,70	30,60	26,06
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,82
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,56
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,26
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,71
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,85
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,70	5,10	4,35
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,71
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,51
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,39
13	Povrchy podláh	0,50	1,50	0,75	0,64
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,13
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,71
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,85
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,71
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,71
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,85
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,71
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,71
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,41

23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,85
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,71
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,13
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,34
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,56
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,85
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,85
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,43
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,71
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,71
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,41
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,41
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,13
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>117,30</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 117,30 / 100 = 1,173$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,584 * 1,037 * 1,1730 * 1,00$$

$$VH = 1\,418,17 \text{ €/m}^2$$

#### TECHNICKÝ STAV

Technický stav bytového domu je dobrý. Vzhľadom na technický stav bytového domu, materiálové použitie, stavebnú konštrukciu ako aj údržbu, stanovujem životnosť bytového domu odborným odhadom 100 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 19, ul. Venevská č.s. 776, vchod 36, k.ú. Veľký Krtíš	1974	49	51	100	49,00	51,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 418,17 €/m <sup>2</sup> * 59,2m <sup>2</sup>	83 955,66
Technická hodnota	51,00% z 83 955,66 €	42 817,39



### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa lokality:



Bytový dom na Venevskej ulici č.s. 776 v k.ú. Veľký Krtíš sa nachádza na bežnom sídlisku, v lokalite so zástavbou bytových domov a budov občianskej vybavenosti, s dobrou dostupnosťou po cestných komunikáciách a kompletným občianskym vybavením, s priamym napojením na všetky inžinierske siete - elektrická energia, vodovod, kanalizácia, plyn a teplotod.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je projektovaný na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

K danému bytu bolo zriadené záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15, Zákona č. 182/93 Zb.

K danému bytu bolo zriadené záložné právo na základe zákonného opatrenia o elektronických službách v prospech Slovak telekom a.s. Bratislava, a Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva. V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

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

POPIS:

Bytový dom Venevska č.s. 776/36, na parcele č. 2968, sa nachádza v okresnom meste Veľký Krtíš, na bežnom sídlisku, v zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v rovinnom teréne, v lokalite vhodnej na bývanie. Dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. V

dome nie je občianska vybavenosť. V okolí bytového domu sú spevnené verejné prístupové komunikácie, parkoviská, dosah k autobusovej doprave do 10 minút. V okolí je bežný hluk a prašnosť od dopravy. V bezprostrednom okolí bytu je základná škola, materská škola, obchody, v meste sú základné a stredné školy, banky, supermarkety a obchodné centrá, nemocnica, kompletná sieť obchodov a služieb. V mieste sú obmedzené pracovné možnosti, nezamestnanosť v okrese Veľký Krtíš, k 30.6.2023 s podielom disponibilných uchádzačov o zamestnanie 4,01 - 6,0%, podľa štatistík UPSVaR. Orientácia obytných miestností je v smere na S, J - čiastočne vhodná a čiastočne menej vhodná. Bytový dom bol rekonštruovaný (zateplenie fasády, nové plastové okná a vchodové dvere). Byt nebol sprístupnený, uvažuje sa s typovým vybavením, nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Byt je umiestnený v strednej sekcii na 6. poschodí (7. NP), jedná sa o priemerný byt.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydananej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,8.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8**

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,800	10	8,00
2	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,800	30	24,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,800	6	4,80
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b> byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,440	10	4,40
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,600	8	12,80
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,800	6	4,80
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b> orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,800	5	4,00
10	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b> byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,800	9	7,20

<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,800	7	5,60
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,600	7	11,20
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,400	6	14,40
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	4	3,20
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	5	8,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerný byt	III.	0,800	20	16,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>151,60</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 151,6 / 145$	1,046
Všeobecná hodnota	$V_{SHB} = TH * k_{PD} = 42\,817,39 \text{ €} * 1,046$	<b>44 786,99 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 parcela KN-C

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 1025/47000 na pozemku KN-C parcelné číslo 2968 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 470 m<sup>2</sup>, ktorý sa nachádza v okresnom meste Veľký Krtíš, na sídlisku, v lokalite vhodnej na bývanie. V okolí sú bytové domy so štandardným vybavením, obchody, budovy občianskej vybavenosti a základná a materská škola. Technické vybavenie pozemku inžinierskymi sieťami - elektrická energia, vodovod, kanalizácia, plyn a teplovod. Dopravná dostupnosť autobusovou dopravou, v mestách bez možnosti využitia MHD. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
2968	zastavaná plocha a nádvorie	470,00	1/1	1025/47000	10,25

Obec:

Veľký Krtíš

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00

$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	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	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,6855$	<b>36,71 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S} = \text{Podiel} * V\check{S}_{POZ} = 1/1 * 1025/47000 * 17$ 253,70 €	<b>376,28 €</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 2968	$470,00 \text{ m}^2 * 36,71 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1025/47000$	376,28
<b>Spolu</b>		<b>376,28</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 17.7.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v k.ú. Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, vedené Okresným úradom, katastrálny odbor Veľký Krtíš, zapísané na:

- LV č. 1915 - čiastočný, a to: byt č. 19, na 6. poschodí, vo vchode 36, súpisné číslo bytového domu 776, postavený na parcele č. 2968, na ulici Venevská, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 592/27120,
- LV č. 1916 - čiastočný, a to: parcela KN-C č. 2968 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 470 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 1025/47000.

ODPOVEĎ:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
Byt č. 19, ul. Venevská č.s. 776, vchod 36, k.ú. Veľký Krtíš	1/1	44 786,99
<b>Pozemky</b>		
parc. č. 2968 (10,25 m <sup>2</sup> )	1/1 z 1025/47000	376,28
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>45 163,27</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>45 200,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťpäťtisícdivesto Eur</b>		

V Tornali, dňa 13.09.2023

Ing. Emília Hasíková

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 5150523 - 2 A4
1. Výpis z listu vlastníctva č. 1909 - čiastočný, k. ú. Veľký Krtíš, vyhotovený z katastrálneho portálu - 3 A4
2. Výpis z listu vlastníctva č. 1910 - čiastočný, k. ú. Veľký Krtíš, vyhotovený z katastrálneho portálu - 3 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Veľký Krtíš, vyhotovená z katastrálneho portálu -1 A4
4. Potvrdenie vydané Realbyt Veľký Krtíš, SNP 21, 900 01 Veľký Krtíš - 1 A4
5. Pôdorys bytu - 1 A4
6. Fotodokumentácia - 1 A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 35/2023.

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

Ing. Emília Hasíková