

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom, 010 04 Žilina-Závodie, tel. 0903 55 44 41

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D500124 zo dňa 24.7.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 96/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.10 na 3.p. bytového domu č.s.37 na parc. KN č. 1662/1 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, ul. K nemocnici 37, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 1662/1 k.ú. Bánovce nad Bebravou vo výške 53/1696, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Ing. Maroš Mikuš, Lackova 571/3, 0841 04 Bratislava.

Počet strán (z toho príloh): 38 (19)

Počet vyhotovení: 5+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.10 na 3.p. bytového domu č.s.37 na parc. KN č. 1662/1 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, ul. K nemocnici 37, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 1662/1 k.ú. Bánovce nad Bebravou vo výške 53/1696.

2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Ing. Maroš Mikuš, Lackova 571/3, 0841 04 Bratislava.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 15.8.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.8.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka D500124 zo dňa 24.7.2024
- Potvrdenie o uvedení stavby do užívania zo dňa 1.8.2024
- Zmluva o prevode vlastníctva mestského bytu zo dňa 20.1.1997 + pôdorys bytu

b) Podklady získané znalcom:

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1968 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, vytvorený cez katastrálny portál
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4385 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Bánovce nad Bebravou, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Územno-plánovacie informácie z ÚPN mesta Bánovce nad Bebravou

6.Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky 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.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- 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:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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 pohnútkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

§ 2

(1)

Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

(2)

Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(3)

Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu⁵⁾ ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

(4)

Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

(5)

Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

(6)

Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).

(7)

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, 2 bez plochy terás, lodží a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania (všeobecne):

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav, vek, poruchy,
- vybavenie, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby 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. Použitý

priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: ohodnotenie vykonať v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov (obhliadka, informácie od susedov, zadávateľom predložené doklady)

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a porovnávacou metódou. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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.štvrt'rok 2024 - 3,780.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na typ pozemku (pozemky zastavané stavbou s príslušenstvom). Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1968 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou:

Byt č.10 na 3.p. bytového domu č.s.37 na parc. KN č. 1662/1 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu vo výške 53/1696 je evidovaný vo vlastníctve:

78	Nugent Zuzana r. Matušiková, Westhall Crescent 9, KY 12 8FQ Cairneyhill, GB, (Scotland), Dátum narodenia: 04.10.1979	1/1
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 3D/97/2018, D not99/2018 dľa Z 1443/2018. - 2040/2018;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 92/2024 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva D 500124 z 26.06.2024 na nehn. byt č. 10, vchod č. 10, 3.poschodie bytového domu s.č. 37 na CKN parc. č. 1662/1 v podiele 1/1 so spoluvlastníckym podielom 53/1696 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, dražobník LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561 - 609/24	-

Ťarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníckovi	Obsah
-	Právo užívať pozemok p. č. 1662/1, vzniknuté zo zákona podľa ustan. 23 ods. 5 Zák. č. 182/93 Zb., v prospech vlastníkov bytov v dome.
-	Záložné právo v prospech vlastníkov bytov podľa § 15, zák.č.182/1993 Zb. dľa Z 675/07-702/07;
Vlastník poradové číslo 78	Zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15, zák.č. 182/1993 Z.z. na nehn. byt č. 10 na 3.posch., vch. č. 10 byt. domu s.č. 37 na p.CKN č. 1662/1 so spoluvlastníckym podielom 53/1696 na spoločných častiach a zariadeniach byt. domu dľa Z 227/11.- 453/11;2040/18;
Vlastník poradové číslo 78	Pod V 784/2023 zo dňa 08.06.2023 zriaďuje sa záložné právo na nehn. byt č. 10, vchod č. 10, 3.poschodie bytového domu s.č. 37 na CKN parc. č. 1662/1 v podiele 1/1 so spoluvlastníckym podielom 53/1696 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu v prospech záložného veriteľa : Ing. Maroš Mikuš, nar. 30.07.1988, bytom ul. Lackova 3, 841 04 Bratislava - 560/23;

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4385 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou:

Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 1662/1 k.ú. Bánovce nad Bebravou vo výške 53/1696 je evidovaný vo vlastníctve:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
45	Nugent Zuzana r. Matušiková, Westhall Crescent 9, KY 12 8FQ Cairneyhill, GB, Dátum narodenia: 04.10.1979	53/1696
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 3D/97/2018, D not99/2018 dľa Z 1443/2018.- 2040/2018;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 92/2024 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva D 500124 z 26.06.2024 na nehn. CKN parc. č. 1662/1 so spoluvlastníckym podielom 53/1696, dražobník LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561 - 609/24	-

Ťarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 45	Pod V 784/2023 zo dňa 08.06.2023 zriaďuje sa záložné právo na nehn. C KN parc. č. 1662/1 v podiele 53/1696 (B 45) v prospech záložného veriteľa : Ing. Maroš Mikuš, nar. 30.07.1988, bytom ul. Lackova 3, 841 04 Bratislava - 560/23;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 15.8.2024. Znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia exteriéru bytového domu, prístupných spoločných priestorov vchodu, vstupných dverí bytu. Byt nebol znalcomi sprístupnený, preto bol posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými je doklad o roku postavenia bytového domu a zmluva o prevode vlastníctva mestského bytu zo dňa 20.1.1997, z ktorej bol prevzatý pôdorys bytu a výmery jednotlivých miestností bytu. Na obhliadke boli získané verejne dostupné údaje a ústne údaje od vlastníkov susedných bytov.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom znaleckého posudku bol predložený doklad o roku postavenia bytového domu a zmluva o prevode vlastníctva mestského bytu zo dňa 20.1.1997, z ktorej bol prevzatý pôdorys bytu a výmery jednotlivých miestností bytu. Výmery miestností bytu použité vo výpočte boli prevzaté z predloženého nákresu a zmluvy. Podľa údaju v Potvrdení o uvedení stavby do užívania zo dňa 01.08.2024 bol bytový dom daný do užívania v roku 1961. Podľa údajov zistených obhliadkou a z ústnych vyjadrení vlastníkov susedných bytov sa jedná o byt s vykonanými rekonštrukčnými zásahmi - výmena vstupných dverí, rekonštrukcia jadra, kuchyne, výmena okien, výmena nášlapných vrstiev podláh, pravdepodobne ústredného vykurovania (údajne boli odstránené plynové kachle - gamatky, nie je známe či bolo vykurovanie dobudované), vizuálne bolo zistené odpojenie od prívodu zemného plynu - odstránené chodbové časti vedení a plynomer a odpojenie elektroinštalácie a častí rozvádzača na chodbe. Vzhľadom na uvedené je uvažované štandardné vybavenie bytu, po čiastočnej rekonštrukcii, s odstránenými časťami vyššie uvedených vedení.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.10 na 3.p. bytového domu č.s.37 na parc. KN č. 1662/1 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu vo výške 53/1696 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1968 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou. V liste vlastníctve je ako podlažie bytu uvedené 3. poschodie, v skutočnosti sa jedná o 4. nadzemné podlažie-podkrovie. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 1662/1 k.ú. Bánovce nad Bebravou vo výške 53/1696 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1968 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, čo je v súlade s jeho účelom využitia. Prístup k nehnuteľnostiam je po pozemku parc. KNE č.8-990/40 k.ú. Bánovce nad Bebravou, evidovanej na liste vlastníctva č. 3679 k.ú. Bánovce nad Bebravou, vo vlastníctve Mesta Bánovce nad Bebravou.

Na listoch vlastníctva sú evidované ťarchy a poznámky.

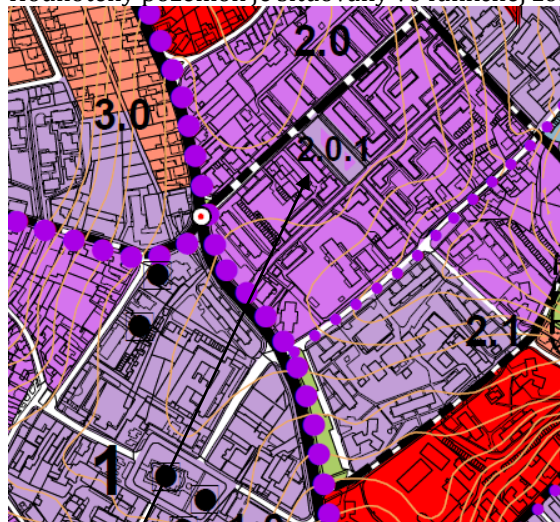
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Byt č.10 na 3.p. bytového domu č.s.37 na parc. KN č. 1662/1 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 1662/1 k.ú. Bánovce nad Bebravou vo výške 53/1696

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:**

- ÚPN M Bánovce nad Bebravou z roku 2002, (spracovateľ, Stavoprojekt Nitra a.s.) schválený mestským zastupiteľstvom dňa 29.10.2002, uznesením číslo 23/2002, bod B/2. Záväzná časť vyhlásená VZN č. 48/2002, uznesením č. 23/2002 bod B/3 zo dňa 29.10.2002.
- Zmena č.1, (spracovateľ ARCHIN s.r.o. Prievidza), schválené uznesením č. 12/2004 bod B/6 31.08.2004
- Doplnok č. 2 - neschválený
- Zmena č. 3 - neschválená
- Zmeny a doplnky č. 4 (spracovateľ AGS ATELIÉR) schválené uznesením č. 4/2007 bod.B/16, a záväzná časť vyhlásená doplnkom č.2 k VZN č. 48.
- Zmeny a doplnky č. 5 - aktualizácia 2007 v úplnom znení (spracovateľ AGS ATELIÉR) schválené uznesením č.12/2008 bod. B/20 a B/21 záväzná časť vyhlásená doplnkom č.3 k VZN č. 48.
- Zmeny a doplnky č. 6 - aktualizácia 2013 (spracovateľ AGS ATELIÉR) schválené uznesením č.52 dňa 16.03.2015 záväzná časť vyhlásená doplnkom č.4 k VZN č. 48.
- Zmeny a doplnky č. 7 - aktualizácia 2016 (spracovateľ AGS ATELIÉR) schválené uznesením č.634 dňa 13.12.2017, záväzná časť vyhlásená doplnkom č.5 k VZN č. 48.
- Zmeny a doplnky č. 8 - aktualizácia 2019 (spracovateľ AGS ATELIÉR s.r.o.) schválené uznesením č.339 dňa 16.09.2020, záväzná časť vyhlásená doplnkom č.6 k VZN č. 48.
- Zmeny a doplnky č. 9 (spracovateľ AGS ATELIÉR s.r.o.) schválené uznesením č.176 dňa 20.09.2023, záväzná časť vyhlásená doplnkom č. 7 k VZN č. 48.

Hodnotený pozemok je situovaný vo funkčnej zóne zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy.



STAV	NÁVRH	VÝHLAD	
			OBYTNÉ ÚZEMIE - HROMADNÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA
			OBYTNÉ ÚZEMIE - INDIVIDUÁLNA BYTOVÁ VÝSTAVBA
			ZMIEŠANÉ ÚZEMIE S PREVAHOU PLOCH PRE OBYTNÉ BUDOVY
			ZMIEŠANÉ ÚZEMIE S PREVAŽNE MESTSKOU ŠTRUKTÚROU
			REKREAČNÉ ÚZEMIE - INTENZÍVNE

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Byt č.10 na 3.p. bytového domu č.s.37 na parc. KN č. 1662/1 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, ul. K nemocnici 37

Zadávateľom znaleckého posudku bola predložený doklad o roku postavenia bytového domu a zmluva o prevode vlastníctva mestského bytu zo dňa 20.1.1997, z ktorej bol prevzatý pôdorys bytu a výmery jednotlivých miestností bytu. Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 15.8.2024, hodnotený byt nebol vlastníkom sprístupnený, posudok je preto vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými sú vyššie uvedené doklady. Výmery miestností bytu použité vo výpočte boli prevzaté z predloženého náčrtu a zmluvy. Podľa údajov v Potvrdení o uvedení stavby do užívania zo dňa 01.08.2024 bol bytový dom daný do užívania v roku 1961. Podľa údajov zistených obhliadkou a z ústnych vyjadrení vlastníkov susedných bytov sa jedná o byt s vykonanými rekonštrukčnými zásahmi - výmena vstupných dverí, rekonštrukcia jadra, kuchyne, výmena okien, výmena nášlapných vrstiev podláh, pravdepodobne ústredného vykurovania (údajne boli odstránené plynové kachle-gamatky, nie je známe či bolo vykurovanie dobudované), vizuálne bolo zistené odpojenie od prívodu zemného plynu-odstránené chodbové časti vedení a plynomeru a odpojenie elektroinštalácie a častí rozvádzača na chodbe. Vzhľadom na uvedené je uvažované štandardné vybavenie bytu, po čiastočnej rekonštrukcii, s odstránenými časťami vyššie uvedených vedení.

Ohodnotenie je vykonané na základe zadávateľom predložených dokladov, na základe zistení znalca na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných dokladov a skutočností majúcich vplyv na východiskovú a technickú hodnotu hodnotenej stavby, bude jej hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!

Popis bytového domu:

Obytný dom č.s. 37 na pozemku parc. KN č.1662/1 k.ú. Bánovce nad Bebravou, sa nachádza v okresnom meste Bánovce nad Bebravou, na ul. K nemocnici č. 37, v lokalite spadajúcej do širšieho centra mesta Bánovce nad Bebravou, s dobrým dopravným spojením ostatných častí mesta. Obytný dom má 3 nadzemné podlažia s obytným podkrovím, 1 podzemné podlažie, 3 vchody. Na 1. podzemnom podlaží sa nachádzajú spoločné priestory, pivnice, na 2.- 4. nadzemnom podlaží a v podkroví sú situované byty. Obvodové steny a deliace konštrukcie bytového domu sú vyhotovené ako murované. V roku 2008 bola vymenená strešná krytina, boli na celom bytovom dome stykovým zatepovacím systémom zateplené obvodové zvislé nosné konštrukcie spojené s vyhotovením nových fasádnych úprav omietkami na báze silikátov. V rámci zateplenia boli vo všetkých spoločných chodbových priestoroch vymenené okenné otvory za okná z plastových profilov, boli vymenené výplne dverných otvorov vo vstupoch za dvere z plastových/ocel'ohliníkových profilov, bola vymenená časť klampiarskych konštrukcií, v roku 2002 boli vymenené stupacie rozvody. Stropy sú železobetónové. Schodisko domu je železobetónové s povrchom z liateho terazzo, podlahy v pivniciach sú betónové, vo vstupnej časti z keramickej dlažby/terazzo. Strecha je sedlová valbová s vikiermi, s krytinou z pálenej škridle. Vnútorne omietky sú vápenné štukové, do výšky 1,4 m latexový náter sokla. Dom je napojený na všetky inžinierske siete (verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu, elektrickej energie, káblovej televízie), je vybavený bleskozvodom, domovým vrátnikom. vykurovanie a príprava TUV je samostatne pre každý byt. Obytný dom bol daný do užívania v roku 1961.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je trojizbový byt pozostávajúci zo vstupnej chodby, kuchyne, troch obytných miestností, kúpeľne s WC, príslušenstvo bytu nebolo podľa predloženej zmluvy zistené. Byt je situovaný v stredovej sekcii, na 4. nadzemnom/poslednom podlaží bytového domu -jedná sa o podkrovie.

Obhliadka interiéru bytu nebola vlastníkom umožnená, podľa údajov zistených obhliadkou a z ústnych vyjadrení vlastníkov susedných bytov sa jedná o byt s vykonanými rekonštrukčnými zásahmi - výmena vstupných dverí, rekonštrukcia jadra, kuchyne, výmena okien, výmena nášlapných vrstiev podláh, pravdepodobne ústredného vykurovania (údajne boli odstránené plynové kachle-gamatky, nie je známe či bolo vykurovanie dobudované), vizuálne bolo zistené odpojenie od prívodu zemného plynu-odstránené chodbové časti vedení a plynomeru a odpojenie elektroinštalácie a častí rozvádzača na chodbe. Vzhľadom na uvedené je uvažované štandardné vybavenie bytu, po čiastočnej rekonštrukcii, s odstránenými časťami vyššie uvedených vedení.

Okná sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom, s oplechovaním parapetov, dvere sú hladké, osadené do ocel'ových zárubní, vstupné dvere sú dyhované, osadené do ocel'ovej zárubne. Omietky sú hladké vápenné.

cementové. Podlahy v obytných izbách sú laminátové, na chodbe z keramickej dlažby (príp. z PVC alebo laminátové). V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva, umývadlo, sporák. Bytové jadro je murované, vybavenie kúpeľne tvorí keramické umývadlo, vaňa, pákové batéria, WC misa kombi. Vykurovanie bytu je a dodávka tepla je individuálna. Byt je vybavený centrálnym vrátnikom. Byt má samostatné meranie spotreby elektriny (odpojené), vody, zemného plynu (odpojené).

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:	9,90	9,90
Izba:	16,40	16,40
Izba:	17,70	17,70
Kuchyňa:	4,30	4,30
Chodba:	1,70	1,70
Kúpeľňa+WC:	2,56	2,56
Vypočítaná podlahová plocha		52,56

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvkov na pošk. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,33	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,17	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,52	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,20	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,33	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,13	0	0,00
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07	0	0,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,52	0	0,00
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,13	0	0,00
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,59	0	0,00
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,86	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,13	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,13	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,13	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,07	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,13	0	0,00
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,26	0	0,00
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,07	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,13	0	0,00

25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,66	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,66	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,20	20	0,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,07	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,07	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,53	20	0,11
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,13	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,13	0	0,00
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,13	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,26	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,66	0	0,00
	Spolu	100,00		93,85	100,00		0,75

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 93,85 / 100 = 0,9385$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,780 * 0,939 * 0,9385 * 1,00$$

$$VH = 1\,083,62 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	5,37	47,00	2,52
2	Zvislé konštrukcie	19,31	47,00	9,08
3	Stropy	8,58	47,00	4,03
4	Schody	3,22	47,00	1,51
5	Zastrešenie bez krytiny	5,37	47,00	2,52
6	Krytina strechy	2,15	16,00	0,34
7	Klmpiarske konštrukcie	1,08	25,00	0,27
8	Úpravy vonk. povrchov	3,55	16,00	0,57
9	Úpravy vnút. povrchov	2,15	47,00	1,01
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,59	25,00	0,15
12	Okná	5,90	25,00	1,48
13	Povrchy podláh	0,53	47,00	0,25
14	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,15	47,00	1,01
16	Bleskozvod	1,08	16,00	0,17
17	Vnútorný vodovod	2,15	22,00	0,47
18	Vnútorná kanalizácia	2,15	22,00	0,47
19	Vnútorný plynovod	1,08	47,00	0,51
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,15	20,00	0,43
22	Úpravy vnút. povrchov	4,29	30,00	1,29
23	Vnútorné ker. obklady	1,08	30,00	0,32
24	Dvere	2,15	30,00	0,65
25	Povrchy podláh	2,68	30,00	0,80
26	Vykurovanie	2,68	30,00	0,80
27	Elektroinštalácia	2,58	30,00	0,77
28	Vnútorný vodovod	1,08	30,00	0,32
29	Vnútorná kanalizácia	1,08	30,00	0,32
30	Vnútorný plynovod	0,42	47,00	0,20
31	Ohrev teplej vody	2,15	30,00	0,65
32	Vybavenie kuchýň	2,15	30,00	0,65
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	2,15	30,00	0,65
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,29	47,00	2,02
35	Ostatné	2,68	30,00	0,80
	Opotrebenie			37,03%
	Technický stav			62,97%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodeného bytu	1 083,62 Eur/m ² * 52,56m ²	56 955,07
Poškodenosť	-0,75 % z 56 955,07 Eur	-427,16
Východisková hodnota		56 527,91
Technická hodnota	62,97% z 56 527,91 Eur	35 595,62

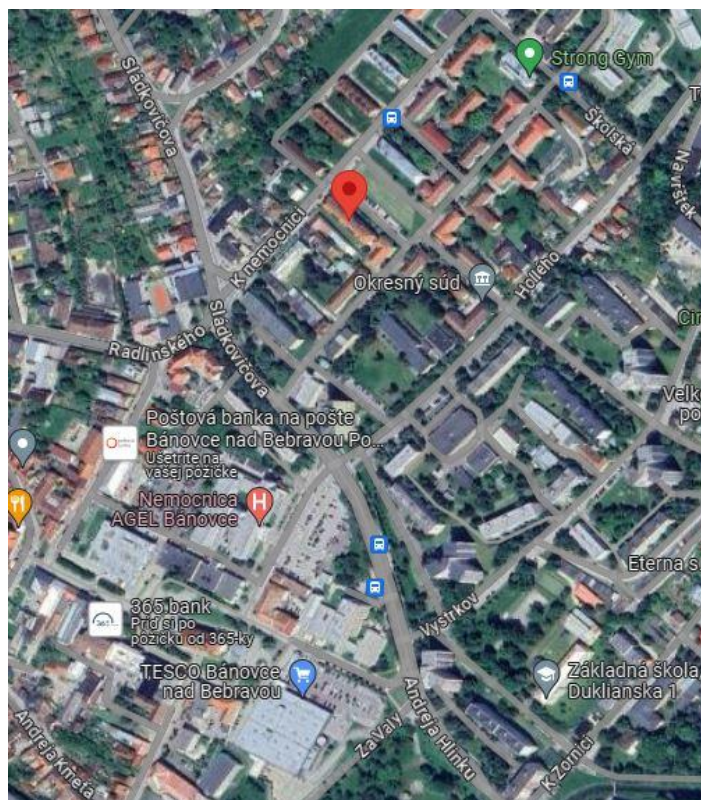
Poškodenosť stavby: (56 955,07Eur - 56 527,91Eur) / 56 955,07Eur * 100 % = 0,75 %

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Obytný dom č.s. 37 na pozemku parc. KN č.1662/1 k.ú. Bánovce nad Bebravou, sa nachádza v okresnom meste Bánovce nad Bebravou, na ul. K nemocnici, v lokalite spadajúcej do širšieho centra mesta Bánovce nad Bebravou, s dobrým dopravným spojením ostatných častí mesta. Jedná sa o staršie pôvodné sídlisko s marginalizovaným obyvateľstvom.

Okresné mesto Bánovce nad Bebravou má približne 18 700 obyvateľov (údaj z wikipédie). Nachádza sa na trase Trenčín - Prievidza, 28 km od mesta Trenčín (29 min), od mesta Prievidza 36 km (31 min). Obytný dom má 3 nadzemné podlažia s obytným podkrovím, 1 podzemné podlažie, 3 vchody. Na 1. podzemnom podlaží sa nachádzajú spoločné priestory, pivnice, na 2.- 4. nadzemnom podlaží a v podkroví sú situované byty. Okolitú zástavbu tvoria objekty na hromadné bývanie a objekty občianskej vybavenosti (materská škola, základná škola, reštauračné zariadenia, základná sieť obchodov a služieb, zastávky MHD). Ostatná občianska vybavenosť je situovaná v rámci centra mesta s pešou dostupnosťou do 7-10 min a v rámci jeho ostatných častí. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Byt sa nachádza na 4. najvyššom nadzemnom podlaží, v podkroví domu, v stredovej sekcii obytného domu. Na všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti má vplyv najmä jej situovanie v rámci sídelného útvaru, síce v lokalite spadajúcej do širšieho centra mesta, ale v susedstve s marginalizovanou skupinou obyvateľstva a tiež skutočnosť, že sa jedná o podkrovný byt bez príslušenstva, na 4. NP bez výťahu.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je trojizbový byt pozostávajúci zo vstupnej chodby, kuchyne, troch obytných miestností, kúpeľne s WC, príslušenstvo bytu nebolo podľa predloženej zmluvy zistené. Byt je situovaný na 4. najvyššom nadzemnom podlaží, v podkroví domu, v stredovej sekcii obytného domu. Svojim dispozičným riešením, vybavením a situovaním je určený na celoročné bývanie. Iný účel využitia sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné právo evidované na liste vlastníctva č. 1968k.ú. Bánovce nad Bebravou
- Zápisy v poznámkach na LV
- Byt v susedstve bytových domov s prevažne marginalizovanou skupinou obyvateľstva
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie bytu (byt nebol sprístupnený a nie je overené, či sa v ňom nachádzajú všetky uvažované konštrukcie)

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:

Koeficient polohovej diferenciácie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu bytu, veľkosť podlahovej plochy a dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,1 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných bytov v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,100	10	11,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,200	7	15,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,605	6	3,63
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,100	10	11,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	8	26,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku konfliktné skupiny v sídlisku	IV.	0,605	6	3,63
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,200	5	11,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,605	9	5,45
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,605	7	4,24
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,200	7	15,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,200	6	13,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,100	4	4,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,00

16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,100	20	22,00
	<i>byt v podkroví na 4. NP bez výťahu, podľa vyjadrení susedov vyžadujúci dokončenie rekonštrukcie, odpojený od NN a zemného plynu, konfliktné skupiny obyvateľstva v bezprostrednom okolí.</i>				
	Spolu			145	207,24

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 207,24 / 145$	1,429
Všeobecná hodnota	$VŠ_{HB} = TH * K_{PD} = 35\,595,62 \text{ Eur} * 1,429$	50 866,14 Eur

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Pre porovnávanie boli v danom mieste a čase zistené ponuky na predaj obdobných bytov prostredníctvom internetového portálu www.nehnuteľnosti.sk. Mernou jednotkou porovnávania je 1 m² podlahovej plochy bytu, porovnávanie je vykonané percentuálnymi prírážkami alebo zrážkami z ponukovej ceny na mernú jednotku. Z ponúk boli vzhľadom na výmeru bytu vybrané 2-izbové byty s porovnateľným umiestnením v rámci sídelného útvaru - širšie centrum mesta, po rekonštrukčných zásahoch. Vybraté boli 3 ponuky bytov, ktoré boli upravené o vplyvy:

- ekonomické - v ekonomických faktoroch je zohľadnená najmä skutočnosť, že ide o nerealizované predaje, jedná sa o ponukové ceny porovnateľných bytov, nie prevody nehnuteľností s predpokladom úpravy ceny, cena bola upravená o 3,0 % nadol)
- polohové - porovnávané byty č. 1, 2 a 3 boli situované v porovnateľnej lokalite z titulu dostupnosti občianskej vybavenosti a vzdialenosti od centra mesta, v rámci situovania v bytovom dome boli byty situované buď na nižšom podlaží, alebo s výťahom. Hodnotený byt sa nachádza v lokalite v priamom susedstve bytových domov s prevažne marginalizovanými skupinami obyvateľstva.
- fyzické - vo fyzických faktoroch boli zohľadnené najmä, príslušenstvo bytu (pivnica, balkón, loggia) a stupeň vykonanej rekonštrukcie. Hodnotený byt je čiastočne rekonštruovaný, odpojený od plynu a elektrickej energie. Porovnávané byty majú príslušenstvo, hodnotený byt nemá podľa predloženej zmluvy príslušenstvo. Redukujúcim faktorom je, že sa jedná o podkrovný byt s menšou výmerou (priestorová nevýhoda), zvyšujúcim faktorom je + tretia izba oproti porovnávaným bytom.

Ponukové ceny boli objektivizované znížením o predpokladanú hodnotu spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom.

Počet MJ stavby: 52,56 m²

Zoznam porovnávaných stavieb (ponuky sú prevzaté z ponúk)

2 izbový byt Bánovce nad Bebravou / CENTRUM/ 56m² / BALKÓN /KLIMATIZÁCIA

189782 Ponúkame Vám EXKLUZÍVNE IBA U NÁS -na predaj čiastočne zariadený 2 izbový byt Bánovce nad Bebravou /CENTRUM / LOGGIA / Plocha: úžitková 56m², pivnice 3m². Podlaha: parkety, dlažba. Steny: stierky. Okná: plastové. Vybavenie kúpeľne: rohová vaňa.Stav objektu: kompletná rekonštrukcia. Ostatné vybavenie: internet, klimatizácia.Výhody: nízke náklady ,slnečný, pekný výhľad, tiché prostredie, obchody, škola, škôlka, zateplený bytový dom. Cena 59 000 € Obhliadku Vám rada zabezpečí Kováčiková Viera 0949 780 186

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: <https://www.reality.sk/byty/2-izbovy-byt-banovce-nad-bebravou-centrum-56m2-balkon-klimatizacia/Ju0kEUe7fSI/>
Dátum k dokladu: 26. 8. 2024
Počet MJ stavieb: 56,00 m²
Cena stavby podľa dokladu: 59 000,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku: 1 000,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku: 58 000,00 Eur
Cena stavby na MJ: 1 035,71 Eur/m²

BÁNOVCE n. BEBR. – 2 izb. byt / VEĽMI PEKNÝ / komplet rekonštrukcia / 56 m² / balkón

Lokalita: širšie centrum mesta, ul. K nemocnici,
 Stav: komplet rekonštrukcia – pekná kuchynská linka, plastové okná, plávajúce podlahy + dlažba, pekná kúpeľňa s vaňou, interiérové dvere, vlastné kúrenie + vlastný ohrev vody,
 Pivnica: ÁNO 2x,
 Výťah: nie, (nízky činžiak)
 Balkón: ÁNO,
 Káblovka + Internet: ÁNO,
 Výmera: 56 m² aj s príslušenstvom,
 Činžiak: spoločné priestory sú tiež po rekonštrukcii, vchod je čistý udržiavaný – uzamykatel'ný,
 Možnosť financovania úverom: ÁNO.
 Veľmi pekný byt - vrelo odporúčam.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	reality.sk/byty/banovce-n-bebr-2-izb-byt-velmi-pekný-komplet-rekonstrukcia-56-m2-balkon/JuHqrv9pJn5/
Dátum k dokladu:	26. 8. 2024
Počet MJ stavieb:	56,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	62 000,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	1 000,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	61 000,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 089,29 Eur/m ²

BÁNOVCE n. BEBR. – 2 a pol izb. byt / sídl. STRED / ul. Tajovského / 57 m² / balkón / IHNEĎ VOLNÝ

Typ: PREDAJ,
 Izby: - 2 a pol izbový byt,
 Mesto: BÁNOVCE NAD BEBRAVOU,
 Lokalita: sídlisko STRED – ul. Tajovského,
 Stav: čiastočná rekonštrukcia – plastové okná, kuchynská linka, ostatné časti bytu sú v pôvodnom stave,
 Komora: ÁNO 3x z toho jedna môže byť izbou, byt má vymenené stúpačky,
 Výťah: ÁNO (výťahy je nový),
 Balkón: ÁNO,
 Káblovka + Internet: ÁNO,
 Výmera: 57 m² aj s príslušenstvom,
 Činžiak: má novú strechu, spoločné priestory sú tiež po rekonštrukcii, činžiak je zateplený, vchod je čistý udržiavaný – uzamykatel'ný,
 Možnosť financovania úverom: ÁNO.
 Super lokalita - vrelo odporúčam. Byt je predajom ihneď k dispozícii

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	reality.sk/byty/banovce-n-bebr-2-a-pol-izb-byt-sidl-stred-ul-tajovskeho-57-m2-balkon-ihned-volny/JuUVnAgV9yp/
Dátum k dokladu:	26. 8. 2024
Počet MJ stavieb:	57,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	74 990,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	1 000,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	73 990,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 298,07 Eur/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	2 izbový byt Bánovce nad Bebravou / CENTRUM / 56m ² / BALKÓN / KLIMATIZÁCIA	BÁNOVCE n. BEBR. – 2 izb. byt / VEĽMI PEKNÝ / komplet rekonštrukcia / 56 m ² / balkón	BÁNOVCE n. BEBR. – 2 a pol izb. byt / sídl. STRED / ul. Tajovského / 57 m ² / balkón / IHNEĎ VOLNÝ
Cena porovnateľného majetku [Eur]	58 000,00 (ponuková cena)	61 000,00 (ponuková cena)	73 990,00 (ponuková cena)

Cena na MJ [Eur/m ²]	1 035,71	1 089,29	1 298,07
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy bytového domu v obci (byt v blízkosti centra)	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Polohové faktory - vplyv polohy bytu v bytovom dome (byt na 4. NP bez výťahu)	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy bytového domu v obci (konfliktné skupiny v susedstve bytového domu)	- 5,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	- 5,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav bytu a bytového domu (byt po čiastočnej rekonštrukcii, s odpojením od NN a plynu)	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - príslušenstvo bytu (byt bez balkónu, loggie a pivnice)	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - typ bytu (podkrovný byt)	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - typ bytu (3-izbový byt)	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie
Spolu:	- 17,00 %	- 12,00 %	- 17,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	859,64	958,58	1 077,40
Priemerná porovnateľná hodnota			965,20 Eur/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

2 izbový byt Bánovce nad Bebravou / CENTRUM/ 56m² / BALKÓN /KLIMATIZÁCIA: $1\,035,71 + 1\,035,71 * (-0,0300 + 0,0000 - 0,0300 - 0,0500 - 0,0300 - 0,0300 - 0,0500 + 0,0500) = 859,64$ Eur/m²

BÁNOVCE n. BEBR. - 2 izb. byt / VELMI PEKNÝ / komplet rekonštrukcia / 56 m² / balkón: $1\,089,29 + 1\,089,29 * (-0,0300 + 0,0000 - 0,0300 + 0,0000 - 0,0300 - 0,0300 - 0,0500 + 0,0500) = 958,57$ Eur/m²

BÁNOVCE n. BEBR. - 2 a pol izb. byt / sídl. STRED / ul. Tajovského / 57 m² / balkón / IHNEĎ VOLNÝ: $1\,298,07 + 1\,298,07 * (-0,0300 + 0,0000 - 0,0300 - 0,0500 - 0,0300 - 0,0300 - 0,0500 + 0,0500) = 1\,077,40$ Eur/m²

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

$(859,64 + 958,57 + 1\,077,40) / 3 = 965,20$ Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		965,20 Eur/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH _s = 52,56 m ² * 965,20 Eur/m ²	50 730,91 Eur

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	50 866,14
Porovnávacia metóda	50 730,91

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH bytu bola použitá metóda polohovej diferenciacie, ktorá vzhľadom na údaje vstupujúce do výpočtu lepšie vystihujúce jednotlivé faktory majúce vplyv na trhovú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti. Vzhľadom na tieto skutočnosti boli výsledky dosiahnuté porovnávacou metódou použité na overenie výsledkov dosiahnutých metódou polohovej diferenciacie.

VŠH stavieb = 50 866,14 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemok parc. KN č.1662/1 k.ú. Bánovce nad Bebravou sa nachádza v okresnom meste Bánovce nad Bebravou, na ul. K nemocnici, v lokalite spadajúcej do širšieho centra mesta Bánovce nad Bebravou, s dobrým dopravným spojením ostatných častí mesta. Jedná sa o staršie pôvodné sídlisko s marginalizovaným obyvateľstvom.

Okresné mesto Bánovce nad Bebravou má približne 18 700 obyvateľov (údaj z wikipédie). Nachádza sa na trase Trenčín - Prievidza, 28 km od mesta Trenčín (29 min), od mesta Prievidza 36 km (31 min). V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Na všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti má vplyv najmä jej situovanie v rámci sídelného útvaru, síce v lokalite spadajúcej do širšieho centra mesta, ale v susedstve s marginalizovanou skupinou obyvateľstva. Vzhľadom na situovanie mesta Bánovce nad Bebravou v dostupnej vzdialenosti od krajského mesta Trenčín, z ktorého možno predpokladať záujem o kúpu pozemkov a vzhľadom na súčasné ceny pozemkov, bola východisková hodnota stanovená vo výške 80% z vých. hodnoty mesta Trenčín.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1662/1	zastavaná plocha a nádvorie	714,00	1/1	53/1696	22,31

Obec:

Bánovce nad Bebravou

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 21,25 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo, šport 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)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,3069
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 2,3069$	49,02 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S} = \text{Podiel} * V\check{S}_{POZ} = 1/1 * 53/1696 * 35\ 000,28 \text{ Eur}$	1 093,76 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1662/1	$714,00 \text{ m}^2 * 49,02 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 53/1696$	1 093,76
Spolu		1 093,76

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.10 na 3.p. bytového domu č.s.37 na parc. KN č. 1662/1 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, ul. K nemocnici 37, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 1662/1 k.ú. Bánovce nad Bebravou vo výške 53/1696.

Odpoveď: Všeobecná hodnota bytu č.10 na 3.p. bytového domu č.s.37 na parc. KN č. 1662/1 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, ul. K nemocnici 37, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 1662/1 k.ú. Bánovce nad Bebravou vo výške 53/1696 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.10 na 3.p. bytového domu č.s.37 na parc. KN č. 1662/1 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou	1/1	50 866,14
Pozemky		
pozemok - parc. č. 1662/1 (22,31 m ²)	1/1 z 53/1696	1 093,76
Všeobecná hodnota celkom		51 959,90
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		52 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdvatisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

- Situovanie stavby v blízkosti bytových domov s prevažne marginalizovanými skupinami obyvateľstva.
- Ohodnotenie je vykonané na základe zadávateľom predložených dokladov, na základe zistení znalca na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných dokladov a skutočností majúciich vplyv na východiskovú a technickú hodnotu hodnotenej stavby, bude jej hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!

V Žiline, dňa 27.08.2024

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka D500124 zo dňa 24.7.2024
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1968 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, vytvorený cez katastrálny portál
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4385 k.ú.Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Bánovce nad Bebravou, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o uvedení stavby do užívania zo dňa 1.8.2024
- Zmluva o prevode vlastníctva mestského bytu zo dňa 20.1.1997
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 96/2024.

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