

Znalec: **Ing.Dobos Dionýz**, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

Zadávateľ: **Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.**
Masarykova 21
040 01 Košice

Číslo objednávky: objednávka číslo PDS - 012/5-2023, zo dňa 09.05.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 102/2023

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.12 v bytovom dome č.s.826 v k.ú.Utekáč; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 25 (12)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 09.05.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - bytu č.12 v bytovom dome č.s.826 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č.9285 v k.ú. Utekáč, obec Utekáč, okres Poltár.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

05.06.2023

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

05.06.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.PDS-012/5-2023, zo dňa 09.05.2023
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 531-čiastočný k.ú. Utekáč zo dňa 23.05.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 9285 k.ú. Utekáč zo dňa 23.05.2023 vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku stavby
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia

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.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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 neprimeranou pohnútkou. 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 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 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 m² 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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_{PD} - 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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

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_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 531-čiasť v k. ú. Utekáč. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 9285 zastavané plochy a nádvoria o výmere 404 m²

Stavby

- Byt č.12 v bytovom dome č.s.826 na parc. č. 9285

B. Vlastníci:

12. HYPOTRADE spol.s.r.o., IČO: 31442927; spoluvlastnícky podiel 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 85/1252

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č. V 842/2006 z 16.1.2007 - 1/2007

Poznámky:

- Poznomená sa oznámenie o výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby v súlade so zák.527/2002 Z.z. prostredníctvom Finlegal services s.r.o., Gajova 4, 811 09 Bratislava , IČO 46283421 - P 121/2018 na byt č. 12 na 2.p vo vchode č. 2 v 1/1line v bytovom dome č.s. 826 na p.č. 9285 a na CKN p.č. 9285 v podiele na spoločných priestoroch a zariadeniach v 85/1252- inách - zapísané 01.08.2018 - 78/2018

- Poznomenáva sa oznámenie č.PDS-012/2-2023 o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936 v zmysle §1511 ods.1 zákona č.40/1964, na byt č.12 v 1/1, vchod 2, 2p., v bytovom dome súp.č.826 na p.č.9285, na CKN p.č.9285 a na podiel na spoloč. častiach, zar. a k pozemku v 85/1252 - P 48/2023 - zapísané do KN 05.04.2023 - 41/2023

C. Ťarchy:

- Záonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov bytového domu č.826/24 Utekáč na CKN p.č.9285(podľa §15 ods.1. zák. NR SR č.182/1993 Z.z.),na všetky byty - Z 770/2016, Z 168/2023 - zapísané do KN 5.8.2016, 22.05.2023 - 113/2016, 48/2023

12. Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 222EX 544-22-6 z 02.02.2023 (EÚ Bratislava - Mgr.Roman Vozár v prospech oprávnenému: Stavebné bytové družstvo Lučenec, Št.Moyzesa 1929/47, 984 01 Lučenec, IČO: 00171816) pod B12, na byt č.12 v 1/1, vchod 2, 2p., v bytovom dome súp.č.826 na p.č.9285, na CKN p.č.9285 a na podiel na spoloč. častiach, zar. a k pozemku v 85/1252 - Z 113/2023 - zapísané do KN 03.02.2023 - 15/2023

12. Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 222EX 546/22-6 z 02.02.2023 (EÚ Bratislava - Mgr.Roman Vozár v prospech oprávneného Stavebné bytové družstvo Lučenec, Št.Moyzesa 1929/47, 984 01 Lučenec, IČO: 00171816) - Z-114/2023 na byt č.12 v 1/1-ine, vchod 2, 2p., v bytovom dome čs.826 na CKN parcele č.9285 a na CKN parcele č.9285 a na podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemku v 85/1252-inách - /zapísané do KN 03.02.2023/ - 16/2023

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.06.2023.

Zameranie vykonané dňa 05.06.2023 a fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.06.2023.

d) Technická dokumentácia:

Nie je. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

- Byt č.12 v bytovom dome č.s.826 na parc. č. 9285

Pozemky:

- parc. č. 9285 v podiele 85/1252

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

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):

Nie je.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.12 v bytovom dome č.s.826 na p.č.KN 9285

POPIS

Objekt - bytový dom je osadený na rovinatom teréne na parc.č.9285, k.ú. Utekáč. Situovaný je v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite stredného dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Bytový dom je v užívaní od roku 1969.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

Panelový bytový dom je riešený ako nepodpivničený s piatimi nadzemnými podlažiami. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, s pravidelným spojením na autobus. Infraštruktúra pozemku je kompletná, pozemok je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Orientácia čelnej strany objektu - vstupu do objektu je na východ. Jedná sa o samostatne stojací panelový bytový dom. Objekt je prekrytý plochou strechou. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, električky, zemného plynu a kanalizácie. Bytový dom je v pôvodnom stave - vymenili sa len vchodové dvere.

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 2.poschodí - III. NP. Pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, predsieň, špajze, kúpeľne, WC a pivnice.

Zameraná podlahová plocha bytu je 79,44 m². Byt je v pôvodnom stave.

Bytový dom je panelový, preto základnú životnosť stanovujem na 80 rokov.

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 5,80*3,45	20,01
izba 4,70*3,45	16,22
izba 3,30*3,45	11,39
kuchyňa 2,10*3,45 + 2,50*1,75	11,62
špajza 1,70*3,50	5,95
predsieň 2,50*3,45	8,63
kúpeľňa s WC 2,45*1,60	3,92
loggia 1,70*1,0	1,70
Výmera bytu bez pivnice	79,44
pivnica 5,86	5,86
Vypočítaná podlahová plocha	85,30

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,547$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

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	5,12
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,40
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,18
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,07
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,12
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,05
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,07
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,05
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,51
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,12
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,56
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,05
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,05
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,05
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,02
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,05
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,09
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,02
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,05
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,81
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,56
27	Elektroinštalácia	3,00	0,90	2,70	2,76
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,02
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,51
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,05
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,90	1,80	1,84
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,09
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,09
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,56
Spolu		100,00		97,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 97,75 / 100 = 0,9775$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,547 * 1,037 * 0,9775 * 0,95$$

$$VH = 1\,111,13 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.12 v bytovom dome č.s.826 na p.č.KN 9285	1969	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 111,13 €/m ² * 85,3m ²	94 779,39
Technická hodnota	32,50% z 94 779,39 €	30 803,30

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Byt sa nachádza v bytovom dome v k.ú. Utekáč. Bytový dom je samostatne stojaci bodového typu, má 5 nadzemných podlaží a plochú strechu. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD a ŽSR.

V okolí domu je občianska vybavenosť - škola, škôlka, dom kultúry, obchod a obecný úrad. Lokalita sa zaraďuje do stredového sídliska mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt sa v súčasnosti nevyužíva na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	10	5,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	7	3,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,000	5	5,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,275	6	1,65
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,275	10	2,75
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,500	8	4,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,000	5	5,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,000	9	9,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,500	7	3,50
12	Doprava v okolí bytového domu autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,500	7	3,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,275	6	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,000	4	4,00
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,500	5	7,50
16	Názor znalca dobrý byt	II.	1,000	20	20,00
Spolu				145	97,05

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 97,05 / 145$	0,669
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 30\ 803,30 \text{ €} * 0,669$	20 607,41 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
9285	zastavaná plocha a nádvorie	404,00	1/1	85/1252	27,43

Obec: Utekáč
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
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)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	2,8730
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,8730$	9,54 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 85/1252 * 9,54$	261,66 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 9285	$404,00 \text{ m}^2 * 9,54 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 85/1252$	261,66
Spolu		261,66

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Byt č.12 v bytovom dome č.s.825

Vlastník: HYPOTRADE s.r.o.

Výpis z KN: LV 531-čiastočný

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.12 v bytovom dome č.s.826 na p.č.KN 9285		0,00	85,30	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	9285	27,43

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.12 v bytovom dome č.s.826 na p.č.KN 9285	1/1	20 607,41
Pozemky		
Zastavaná plocha - parc. č. 9285 (27,43 m ²)	1/1 z 85/1252	261,66
Všeobecná hodnota celkom		20 869,07
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		20 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťtisícdeväťsto Eur		

V Rudnej, dňa 29.06.2023

Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávka
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Nákres bytu
5. Výzva na umožnenie obhliadky
6. Potvrdenie o veku stavby
7. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 102/2023.

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