

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 6, vchod 1, byt. domu súpisné číslo 244 na parcele číslo 637, vrátane podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a podielu na pozemku, parc. č. 637, k. ú. Zemianske Kostolany

2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 25.04.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.04.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

neboli

5.2 Získané znalcom:

Potvrdenie o veku z dňa 26.06.2020

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 788, k. ú. Zemianske Kostolany z dňa 26.04.2022

Kópia z katastrálnej mapy z dňa 26.04.2022

Proj. dokumentácia

Zameranie skutkového stavu

Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

Zákon č. 382/2004 o znalcoch a tlmočníkoch

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch a tlmočníkoch

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Programové vybavenie HYPO

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Definície pojmov

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia - konkurz, exekúcia, dražby 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.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM)$ [€],

kde

M - počet merných jednotiek, m³ obostavaného priestoru pre posudzovanú hlavnú stavbu, resp. bežný m a m² pre príslušenstvo.

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom.

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrt'rokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$TH = TS \cdot VH / 100$

alebo

$TH = VH - HO$ [€],

kde

TH - technická hodnota stavby [€],

TS - technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH - východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavieb môže byť určené:

- a) lineárnou metódou
- b) analytickou metódou
- c) kubickou metódou

Všeobecná hodnota stavieb

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

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciacie

Met. pol. dif. pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$V\dot{S}HS = TH \cdot kPD$ [€]

kde:

TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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).

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) [\text{€}],$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Všeobecná hodnota pozemkov

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

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciacie

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

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot kPD) [\text{€}],$$

kde:

M - počet memných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - jednotková východisková hodnota na 1 m²

pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl.

č. 3 Vyhlášky

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR$$

kde

kS - koeficient všeobecnej situácie

kV - koeficient intenzity využitia

kD - koeficient dopravných vzťahov

kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

kI - koeficient druhu pozemku

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov

kR - koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Ako vhodná metóda bola použitá metóda polohovej diferenciacie z dôvodu nedostupnosti relevantných podkladov k porovnaniu, táto nehnuteľnosť neprináša výnos a je prioritne určená na rodinné bývanie.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 788, k. ú. Zemianske Kostolany - vo výkone zál. práva

A. Majetková podstata:

Pozemky

parc. č. 637, zastavané plochy o výmere 422 m²

Stavby

byt č. 6 na 2.p., v bytovom dome súp. č. 244 na parc. č. 637, vrátane podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku v 7010/91518

B. Vlastníci:

v podiele 1/1

Jaroslav Hulínyi a Miroslava, Domovina 244, Zem. Kostolany

C. Ťarchy:

záložné právo v prospech vlastníkov bytov podľa § 15 zák.č.182/93

záložné právo v prospech SLSP a.s., BA podľa V 3909/2020

156EX 615/21, 156EX 11/22

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.04.2022

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 25.04.2022

d) Technická a právna dokumentácia:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Doklady o veku stavieb sa nezachovali - vek je určený na základe potvrdenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom, rozdiely uvedené vyššie.

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

Byt č.6, bytového domu č. 244 na parc. č. 637, vrátane podielu na spoloč. častiach a zar. domu a podielu na pozemku

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

nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 byt č. 6 v bytovom dome súpisné číslo 244

POPIS

Nakoľko sa jedná o stavbu, ktorá je z roku 1958 a v priebehu životnosti prešla opravami a rekonštrukciami v presne nezistenom čase (údaje potrebné pre analytickú metódu), v roku 2019 bol bytový dom zateplený, je uvažované so základnou životnosťou domu 130 rokov, opotrebenie určené kubickou metódou.

Oceňovaný byt sa nachádza v štvorpodlažnom bytovom dome s dvomi vchodmi. Dom je napojený na dostupné verejné siete: vodovod, električka, kanalizácia, plyn a teplo z centrálného zdroja. Konštrukčne je dom vyhotovený z tehlového muriva skl. hr. 45 cm so systémovým zateplením. Strecha valbová s krytinou z ťažkej škridle. Vodorovné konštrukcie - železobetónové stropné panely. Schodište s povrchovou úpravou terazzo, klampiarske konštrukcie z pozink. plechu. Spoločné okná a vstupné dvere domu plastové. Vonkajšie úpravy povrchov - silikónová omietka, vnútorné váp. omietky. Dom má bleskozvod, vnútorný vodovod oc. pozink. rúry, vnútorná kanalizácia - liatina. Pri dome možnosť parkovania, v dosahu voľná príroda.

Samotný 2-izbový byt (po vstavbe 3-izbový) bol postupne rekonštruovaný, má plastové okná, dvere hladké biele, radiátory oceľové, hladké omietky. Starší keramický obklad v kuchyni, v kúpeľni vr. vane a vo WC. Povrchy podláh plávajúce lamináty a keramická dlažba a poter. Kuchynia vybavená plyn. sporákom s el. rúrou, odsávačom, kuch. linkou dl. 2 m s nerezovým drezom, s pák. batériou. Kúpeľňa s liatinovou vaňou, s umývadlom, batérie pákové. Samostatné WC kombi. Murované jadro, repasovaný balkón (2019). Celkovo je byt štandardný.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
zádverie $3,51 \cdot 1,15 + 1,16 \cdot (4,2 - 1,15)$	7,57
kúpeľňa $1,87 \cdot 1,91$	3,57
WC $1,2 \cdot 0,89$	1,07
komora $0,95 \cdot 0,89$	0,85
kuchynia $2,35 \cdot 4,2$	9,87
ob, izba $2,94 \cdot 4,19 + (5,38 - 2,94) \cdot 1,69$	16,44
vstavaná spálňa $2,33 \cdot 2,39$	5,57
izba $3,5 \cdot 4,16$	14,56
Výmera bytu bez pivnice	59,50
pivnice $4,2 \cdot 1,65 + 2,2 \cdot 1,4$	10,01
Vypočítaná podlahová plocha	69,51

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový	Koef. štand.	Úprava	Cenový
-------	-------	--------	--------------	--------	--------

		podiel RU [%] cp _i	ks _i	podielu cp _i * ks _i	podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,34
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,35	24,30	21,10
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,95
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,61
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,34
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,26
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,04
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,35	4,05	3,52
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	1,91
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,56
12	Okná	5,00	1,60	8,00	6,95
13	Povrchy podláh	0,50	0,90	0,45	0,39
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,17
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,74
16	Bleskozvod	1,00	1,15	1,15	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,74
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,74
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87
20	Výt'ahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,61
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	4,17
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,30	1,30	1,13
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,26
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,82
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,17
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,87
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,43
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,74
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,40	2,80	2,43
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,48
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,48
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,26
Spolu		100,00		115,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 115,10 / 100 = 1,151$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,851 * 0,939 * 1,1510 * 0,95$$

$$VH = 952,24 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
--------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-----------------

Základy	4,34	11,03	100	11,03
Murivo	21,10	53,64	100	53,64
Stropy	6,95	17,67	100	17,67
Schodisko	2,61	6,63	100	6,63
Krov	4,34	11,03	100	11,03
Súčet	39,34			100,00

Základná životnosť stavby: 140 rokovi
 Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %
 Základná zostatková životnosť:
 Zostatková životnosť: $T = 100,00 \% z 83 \text{ rokov} \approx 83 \text{ rokov}$
 Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 64 + 83 = 147 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
byt č. 6 byt. domu č.s. 244	1958	64	83	147	43,54	56,46

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$952,24 \text{ €/m}^2 * 69,51 \text{ m}^2$	66 190,20
Technická hodnota	$56,46\% z 66 190,20 \text{ €}$	37 370,99

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 nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanej časti obce Zemianske Kostoľany, na jej okraji, ulica Domovina. Obec má 1700 obyvateľov, má štandardnú občiansku vybavenosť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na rodinné bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

Na hodnotené nehnuteľnosti sa viažu žiadne ťarchy vedené na liste vlastníctva.

d) Popis k VŠH:

Nakoľko model určovania KPD používaný v doterajšej praxi už nereflektuje skutočný stav na trhu s nehnuteľnosťami, pre určenie priemerného KPD boli použité závery z odborného článku autorov Ing. Miloslav Ilavský a Miroslav Štipkala, keď doporučený priemerný KPD bytových stavieb pre obce je v rozmedzí 0,2-0,5. Túto hodnotu je možné dôvodne zvýšiť.

Vzhľadom k štandardu domu a bytu, k veku a k záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite bola hodnota priemerného KPD ustálená na hodnotu 0,725. Rovnako bola v zmysle uvedeného článku upravená váha položky trh s nehnuteľnosťami pridaním váhy 20 (celkom 30) a názor znalca pridaním

váhy 10 (celkom 30), nakoľko pôvodné váhy uvedených položiek už nereprezentujú ich skutočný podiel na celkovej cene. Uvedené zmeny oproti používanej metodike sú v súlade s vyhl. 492/2004 Z.z.

V danej lokalite je dopyt po nehnuteľnostiach výraznejšie vyšší ako ponukou. Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanej časti obce, v okrajovej obytnej lokalite, obytný dom je dobre, byt priemerne udržiavaný. V okolí je obytná zástavba, v dosahu 5 min. vlaková stanica, 5 min pešo aj centrum obce. Príslušenstvo domu bežné, dom bez výťahu, byt po vykonanej staršej rekonštrukcii. Pracovné možnosti v mieste primerané, evidovaná nezamestnanosť v okrese mierne nad 5 %. Hustota obyvateľstva v dome a okolí malá až priemerná. Orientácia miestností vhodná, byt v 3.NP (2.p.)v stredovej sekcii (vrchný pod zateplenou strechou), vo vchode 6 bytov. Dopravné možnosti - vlak aj autobus, občianska vybavenosť v blízkom centre obce štandardná. Prírodné lokality do 1000 m. Kvalita životného prostredia - bežná hlučnosť a prašnosť. Celkove je možné nehnuteľnosť hodnotiť ako dobrú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,725

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,725 + 1,450)	2,175
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,450
III. trieda	Priemerný koeficient	0,725
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,399
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,725 - 0,653)	0,073

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	2,175	10	21,75
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,450	30	43,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,450	7	10,15
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,175	5	10,88
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,399	6	2,39
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,725	10	7,25
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,450	8	11,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,450	6	8,70
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,450	5	7,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na	IV.	0,399	9	3,59

	najvyššom podlaží				
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,450	7	10,15
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,175	7	15,23
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,725	6	4,35
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,725	4	2,90
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,450	5	7,25
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,450	20	29,00
17	Dopyt - dodatok k pol. 1	I.	2,175	20	43,50
18	Názor znalca. dodatok k pol. 16	II.	1,450	10	14,50
	Spolu			175	253,94

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 253,94 / 175$	1,451
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 37\,370,99 \text{ €} * 1,451$	54 225,31 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavané plochy

POPIS

Jedná sa o pozemok v okrajovej časti obce, zastavaný bytovým domom, okolitá zástavba obytná, pozemok v blízkosti štátnej komunikácie, s bežnou dopravnou dostupnosťou (vlak, autobus, vlastná doprava), pozemok dobrou tech. vybavenosťou, s vysokým záujmom o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
637	zastavaná plocha a nádvorie	422,00	1/1	7010/91518	32,32

Obec:

Zemianske

Kostoľany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_v	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so	1,00

koeficient intenzity využitia	štandardným vybavením	
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	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	3,8786
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 3,8786$	30,91 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/1 * 7010/91518 * 13\,044,02 \text{ €}$	999,13 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeob. hodnota [€]
parc. č. 637	$422,00 \text{ m}^2 * 30,91 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 7010/91518$	999,13
Spolu		999,13

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
byt č. 6 byt. v bytovom dome súpisné číslo 244		0,00	69,51	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy, parc. č. 637	637	32,32

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
byť č. 6 byt. v bytovom dome súp. č. 244	1/1	54 225,31
Pozemky		
zastavané plochy - parc. č. 637 (32,32 m ²)	1/1 z 7010/91518	999,13
Všeobecná hodnota celkom		55 224,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		55 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatpäťtisícdivesto Eur		

V Prievidzi, dňa 27.04.2022

Ing. Pavol Jurkovič

IV. PRÍLOHY

- výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 788, 2xA4
- kópia z katastrálnej mapy, 1xA4
- potvrdenie o veku stavby z 26.06.2020, 1xA4
- pôdorys bytu číslo 6, vchod 1, 2xA4
- fotodokumentácia, 1xA4
- objednávka posudku, 3xA4

-