

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.
Kopčianska 10
851 01 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 27.7.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

139/2021

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 13 na 4. p. bytového domu na Prievidzskej ulici č. 5, s.č. 216 na p.č. 1117 vrátane príslušenstva a príslušného podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 1117 v k.ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza, zapísaného na LV č. 4949, za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 20 (7)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 13 na 4. p. bytového domu na Prievidzskej ulici č. 5, s.č. 216 na p.č. 1117 vrátane príslušenstva a príslušného podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 1117 v k.ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza, zapísaného na LV č. 4949.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

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

23.8.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.8.2021 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 27.7.2021

ZP 3/2020 Ing. Peter Makóni

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 23.8.2021

Výpis z listu vlastníctva č. 4949 - čiastočný pre k.ú. Handlová zo dňa 10.9.2021

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 10.9.2021

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 znení neskorších predpisov

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky

Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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.

Východisková hodnota stavieb (VH) - Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné 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.

Nehnutelnosť - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

K_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

K_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

K_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v K_V. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

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

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

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 v čase obhliadky.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Porovnávacia metóda (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8.Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

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

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použité sú 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 4949 v k.ú. Handlová. List vlastníctva č. 4949 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4949

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Právny vzťah
1117	692	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	3

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Súpisné číslo	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
216	1117	9	bytový dom	1

9 - Bytový dom

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byt

B. Vlastníci:

Vchod: 5 4.p. Byt č. 13

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 748/22711

45 Mátych Miroslav r. Mátych a Saskia Mátychová r. Bohušová, Mierové námestie 19/7, Handlová, PSČ 972 51, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - Slovenská sporiteľňa, a. s. Bratislava - opr. Slovenská sporiteľňa, a. s. Bratislava - P 331/19 - VZ 924/19

Poznámka Na byt č. 13, 4. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 45): Oznámenie o dobrovoľnej dražbe - dražobník: Platiť sa oplatí, s. r. o. Bratislava, navrhovateľ: Slovenská sporiteľňa, a. s. Bratislava - prvé kolo - P 216/20 - VZ 839/20

Poznámka Na byt č. 13, 4. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 45): Oznámenie o opravovanej dobrovoľnej dražbe - dražobník: Platiť sa oplatí, s. r. o. Bratislava, navrhovateľ: Slovenská sporiteľňa, a. s. Bratislava - druhé kolo - P 289/20 - VZ 1036/20

Poznámka Na byt č. 13, 4. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 45): Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - EOS KSI Slovensko, s. r. o. Bratislava - opr. EOS KSI Slovensko, Bratislava - P 473/21 - VZ 2770/21

Titul nadobudnutia Kúpnopredajná zmluva zo dňa 30.5.2005 č.V 2146/05 -903/05

Tituly nadobudnutia LV: Zložné právo na byt c.5/3 v prospech Mesta Handlova v zmysle par.18 zak.c.182/93 Z.z.v plnom znení

C. Ťarchy:

Zložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov v zmysle par.c.15 zak.c.182/93 Z.z. v plnom znení

Zložné právo na byt č. 5/7 v prospech Mesta Handlová v zmysle § 18 zák.č. 182/93 z.z.

Zložné právo na byt č. 5/10 v prospech Mesta Handlová v zmysle § 18 zák.č. 182/93 z.z. - VZ 999/02

Zložné právo na byt č. 5/18 v prospech Mesta Handlová v zmysle § 18 zák.č. 182/93 z.z.

45 Na byt č.13, 4.posch., vchod č.5 (vlastn.B 45) - záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s. r. o. Bratislava, IČO: 35 724 803 (predtým Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653) podľa zmluvy o zriadení záložného práva V 2599/11 - VZ 1031/11 - postúpenie pohľadávky - Z 2643/21 - VZ 2628/21

Iné údaje:

45 Výmaz 32EX 150/19 - Z 6233/19 - VZ 1941/19

45 Výmaz poznámky (P 146/20) - Z 1671/20 - VZ 487/20

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 23.8.2021 za prítomnosti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti a zástupcu objednávateľa. Fotodokumentácia a zameranie bytu vyhotovená znalcom dňa 23.8.2021.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Poskytnutá technická dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Pri zameraní neboli zistené dispozičné zmeny. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. V zmysle platných predpisov je predmetom ohodnotenia zistená výmera podlahovej plochy a príslušenstva v čase konania obhliadky.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Byt č. 13, Prievidzská 5, s. č. 216, 4.p., na parc. č. 1117, okres Prievidza, obec Handlová, k. ú. Handlová, zapísaný na LV 4949

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: **748/22711**

Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 1117 okres Prievidza, obec Handlová, k. ú. Handlová, zapísaný na LV 4949

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 13, Prievidzská 5, súp.č. 216, parc.č. 1117 k.ú.Handlová

POPIS

Ohodnocovaný byt č. 13 sa nachádza na 4.p. bytového domu súp. č. 216 na parc. č. 1117. Jedná sa o bytový panelový dom, ktorý má päť nadzemných podlaží a plochú strechu. Dom je postavený z plošných panelov na železobetónových základových pásoch. Na 1.NP sa nachádzajú vstupné, komunikačné priestory, spoločné priestory, pivničné kobky k jednotlivým bytom a hlavný uzáver vody a plynu. Na ostatných nadzemných podlažiach sú byty.

Dom má 2 vchody, každý s jedným vstupom. Hlavný vstup do domu je riešený ako kovové dvere so sklenenou výplňou. Dom je zateplený kontaktným zatepl'ovacím systémom s omietkou na báze umelých látok ako finálnou povrchovou úpravou. Okná na schodisku a v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom. Schodisko je železobetónové dvojramenné s povrchovou úpravou z liateho terazza. Vo vstupnom a komunikačnom priestore na 1. NP tvorí podlahu dlažba. Úpravu stien tvorí hladká vápennocementová omietka a sokel z olejového náteru do výšky cca 1,5 m. Dom je napojený na vodu, kanalizáciu, plyn a elektrinu z verejných sietí. Vykurovanie a príprava TÚV je ústredné diaľkové.

Ohodnocovaný byt č. 13 je trojizbový s príslušenstvom, ktorým je kuchyňa, predsieň, chodba, kúpeľňa, WC, loggia, balkón a pivničná kobka umiestnená na 1. NP. Byt prešiel rekonštrukciou - plastové okná, podlahy, obklady, sanita a batérie v kúpeľni a WC, kuchynská linka.

Vstupné dvere do bytu sú pôvodné, interiérové dvere sú plné hladké v ocel'ových zárubniach. Nášľapné vrstvy podláh tvorí veľkoplošná laminátová podlaha a keramická dlažba. Povrchy stien tvorí vápennocementová omietka hladká s mal'ovkou. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom. V kúpeľni je sprchový kút a keramické umývadlo. Vo WC je keramická WC kombi misa. Z kuchyne je prístupný balkón, z jednej z miestností loggia. V jednej z obytných miestností je vstavaná skriňa. K bytu prináleží pivnica umiestnená na 1. NP.

Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 748/22711

Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy bytového domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodisko, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú: bleskozvod, vodovodné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky a plynové prípojky.

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]
Predsieň 1,527*1,723	2,63
Chodba 3,577*1,469	5,25
Izba 3,594*5,684	20,43
Izba 2,989*5,051	15,10
Izba 3,959*3,598	14,24
Kuchyňa 3,575*2,694+1,461*1,113	11,26
Kúpeľňa 1,37*1,481	2,03
WC 0,959*0,791	0,76
Výmera bytu bez pivnice	71,70
Pivnica 1,03*2,1	2,16
Vypočítaná podlahová plocha	73,86
Loggia 2,85*0,6	1,71
Balkón 1,6*0,83	1,33

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,21
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,16
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,74
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,53
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,21
6	Krytina strechy	2,00	1,25	2,50	2,11
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,15	1,15	0,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,75	5,25	4,42
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,02
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,10	0,55	0,46
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,84
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,43
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,42
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,69
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,84
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,69
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,69
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,84
20	Výťahy	2,00	1,25	2,50	2,11

21	Ostatné	2,00	1,25	2,50	2,11
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,04
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,26
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,02
25	Povrchy podláh	2,50	1,25	3,13	2,63
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,11
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,53
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,84
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,84
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,42
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,69
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,37
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,06
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,06
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,53
	Spolu	100,00		118,68	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 118,68 / 100 = 1,1868$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,707 * 1,037 * 1,1868 * 1,00$$

$$VH = 1 083,75 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Dom bol podľa predložených dokladov dokončený a daný do užívania v roku 1963. Údržba objektu bola dobrá. Dobu životnosti objektu stanovujem na základe použitého materiálu, technológií, údržby a odborného odhadu stavu PDŽ na 100 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 13, Prievidzská 5, súp.č. 216, parc.č. 1117 k.ú.Handlová	1963	58	42	100	58,00	42,00

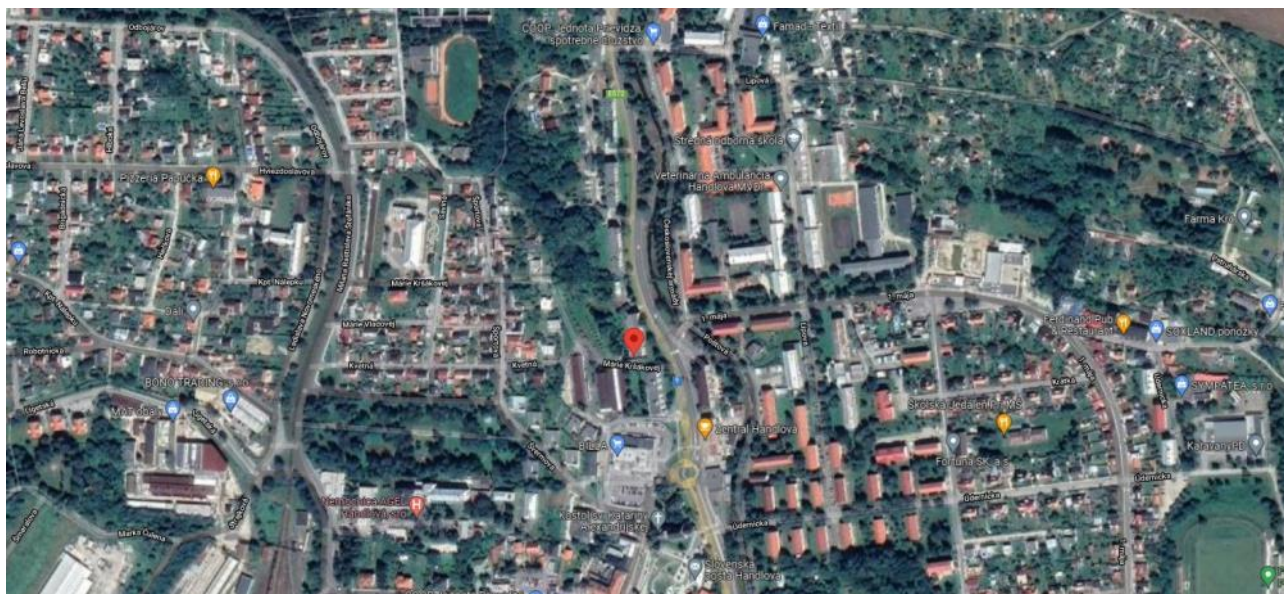
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 083,75 €/m ² * 73,86m ²	80 045,78
Technická hodnota	42,00% z 80 045,78 €	33 619,23

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom sa nachádza v zastavanom území mesta Handlová, k.ú. Handlová na Prievidzskej ulici. V lokalite prevláda výstavba bytových domov podobného charakteru. Pozemok, na ktorom bytový dom stojí je rovinný prístupný zo spevnenej miestnej komunikácie a sú na ňom dostupné všetky inžinierske siete. Dopravné spojenie je možné hromadnou dopravou, v dosahu je aj autobus a železnica. V meste je príslušná občianska a technická vybavenosť so stredným školstvom, obchodmi, reštauráciami, športoviskami, knižnicou, poštou a úradmi. Parkovanie v blízkosti domu je obmedzené. Mesto Handlová má v súčasnosti 17 329 obyvateľov (ŠÚSR 2016). Nezamestnanosť je do 5%. Dostupnosť bežnej obchodnej siete a služieb je do 5 min. pešej chôdze. Byt je orientovaný západ. Loggia a balkón sú orientované taktiež na západ a výhľad z nich je do zelene. Byt sa nachádza v stredovej sekcii na 4 poschodí. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli počas obhliadky zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania je bytová jednotka, slúžiaca na bytové účely a nie je predpoklad, že by bola využívaná na iný účel.

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

Na LV č. 4949 sú zapísané poznámky a evidované tarchy - vid' LV č. 4949 v prílohe ZP.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie použitého koeficientu polohovej diferenciacie:

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, celkový technický stav a dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite v tomto čase, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,7. Koeficient optimálne odzrkadľuje súčasný stav dopytu po porovnateľných nehnuteľnostiach v tomto čase v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				

	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	10	7,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	7	9,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,385	6	2,31
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	8	16,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,400	5	7,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,100	9	18,90
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,400	7	9,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,700	6	4,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	4	2,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,400	20	28,00
	Spolu			145	186,41

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 186,41 / 145$	1,286
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 33\,619,23 \text{ €} * 1,286$	43 234,33 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1117	zastavané plochy a nádvorcia	692	692,00	748/22711	22,79

Obec:
Východisková hodnota:

Handlová
 $VH_{MJ} = 6,64 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov	0,95
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,95 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	4,8628
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,64 \text{ €/m}^2 * 4,8628$	32,29 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 692,00 \text{ m}^2 * 32,29 \text{ €/m}^2$	22 344,68 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 748/22711 * 22 344,68 \text{ €}$	735,94 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Citácia otázok zadávateľa a stručná odpoveď:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 13 na 4. p. bytového domu na Prievidzskej ulici č. 5, s.č. 216 na p.č. 1117 vrátane príslušenstva a príslušného podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 1117 v k.ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza, zapísaného na LV č. 4949.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota bytu a nebytového priestoru stanovená metódou poloh. diferenciacie: 43 234,33 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch stanovená metódou poloh. dif.: 735,94 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, 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.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 13, Prievidzská 5, súp.č. 216, parc.č. 1117 k.ú.Handlová	1/1	43 234,33
Pozemky		
Pozemok parc. č. 1117 - parc. č. 1117 (22,79 m ²)	748/22711	735,94
Všeobecná hodnota celkom		43 970,27
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		44 000,00

Slovom: Štyridsaťštyritisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 4949 sú zapísané poznámky a evidované t'archy - vid' LV č. 4949 v prílohe ZP.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou dňa 14.9.2021

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 4949 k.ú. Handlová zo dňa 10.9.2021
2. Katastrálna mapa zo dňa 10.9.2021
3. Pôdorys bytu
4. Doklad o veku stavby
5. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 139/2021

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

Ing. Lucia Magulová
znalec