

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 2, vchod 57, byt. domu č.s. 733,734 na parc.č. 280-285 vr. podielu na spoločných častiach a zar. domu a na pozemku p.č. 280, 281, 282, 284, 285, k.ú. Nitra - Chrenová.

2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 30.6.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.6.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

potvrdenie o veku z dňa 16.3.2020

pôdorys bytu

5.2 Získané znalcom:

výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1621 z dňa 29.6.2020, vytvorený cez katastrálny portál
kópia z katastrálnej mapy z dňa 29.6.2020, vytvorená cez katastrálny portál
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 diferenciácie, 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 štvrtrokoch 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:

$V\check{S}H = TH \cdot kPD$ [€]

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:

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

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 diferenciácie

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

$VSHPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot KPD) [€]$,

kde:

M - počet merných 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 diferenciácie

Koeficient polohovej diferenciácie, 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 povyšujúcich 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 diferenciácie z dôvodu nedostupnosti relevantných podkladov k porovnaniu, táto nehnuteľnosť neprináša výnos a je prioritne určená na rodinné bývanie.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - 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. 1621, k.ú. Chrenová

A. Majetková podstata:

Stavby

byt č. 2 na 1.p., vchod 57, bytového domu č. 733,734 na parc.č. 280-285 vr. podielu na spoločných častiach a zar. domu a na pozemkoch 280, 281, 282, 284, 285 v 70/4207

B. Vlastníci:

v podiele 1/1

Vladimír Kuchta a Anna, Za Humnami 733, Nitra - Chrenová

C. Ťarchy:

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

záložné právo v prospech Ing. Roman Tokár podľa V 3103/18

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.6.2020 bez účasti vyzvaného vlastníka.

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. Zistené rozdiely neboli.

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

Byt č. 2, 1.p., vchod 57, bytového domu č. 733, 734 vr.podielu na spoloč. častiach a zar.domu a na pozemkoch.

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. 2, vchod 57 byt. domu č.s. 733, 734

POPIS

Vzhľadom k dobrému technickému stavu domu a vzhľadom k vykonaným rekonštrukciám (zateplenie domu, nová omietka, nové výplne otvorov) a vzhľadom k pravidelnej údržbe je uvažované so základnou životnosťou bytového domu 100 rokov.

Oceňovaný byt sa nachádza v bytovom dome s piatimi poschodiami (z toho jedno technické). Dom je napojený na všetky verejné siete: vodovod, kanalizácia, plyn, teplo, dátové rozvody. Konštrukčne je dom vyhotovený z unifikovaného panelového muriva hr. 30 cm so systémovým zateplením. Strecha plochá s novou krytinou vr. zateplenia. Vodorovné konštrukcie - žel.bet. stropné panely. Schodište s nezistenou

povrchovou úpravou podlahy, klampiarske konštrukcie z pozink. plechu. Vonkajšie úpravy - silikónová omietka, vnútorné váp. cem. omietky. Vchodové dvere a spoločné okná domu plastové. Dom má bleskozvod, vnútorný vodovod, vnútornú kanalizáciu. Pri dome možnosť parkingu, zeleň.

Samotný 3-izbový byt nebol prístupnený, má plastové zdvojené okná, ostatné konštrukcie uvažované v pôvodnom stave. Celkove je možné hodnotiť byt. dom ako dobrý, hodnotenie bytu vzhľadom k neprístupneniu uvažované ako priemerné.

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]
podľa údajov LV	
70	70,00
Vypočítaná podlahová plocha	70,00

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:

$$k_{CU} = 2,618$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Počet izieb:

$$2$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,72
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	20,35
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,55
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,72
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,08
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,04
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,40
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,89
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,50	0,25	0,24
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,52
12	Okná	5,00	1,60	8,00	7,55
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,36
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,04
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89

19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
20	Výt'ahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,45
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,77
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,89
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,36
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,36
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,83
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,89
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,77
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,77
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,36
Spolu		100,00		106,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 106,00 / 100 = 1,06$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,618 * 1,037 * 1,0600 * 1,10$$

$$VH = 1\,029,75 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
byt č. 2, vchod 57 byt. domu č.s. 733,734	1976	44	56	100	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,029,75 €/m^2 * 70m^2$	72 082,50
Technická hodnota	$56,00\% \text{ z } 72\,082,50 €$	40 366,20

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 zastavanom území krajského mesta Nitra, v sídliskovej časti mesta - Chrenová, ulica Za Humnami, v blízkosti areál Agrokomplexu, športoviská, vodný tok, občianska vybavenosť. Mesto má viac 80 000 obyvateľov, má nadštandardnú 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 t'archy vedené na LV - zákonné zál. právo a zál. právo v prospech záložného veriteľa.

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 Štípkala, keď doporučený priemerný KPD bytových stavieb pre krajské mestá je v rozmedzí 0,5-0,8 pri nižšom opotrebení stavieb a v rozmedzí 0,6-1,0 pri vyššom opotrebení stavieb. Túto hodnotu je možné zvýšiť o 0,1 bodu.

Vzhľadom k veku stavby (1976), štandardu stavby (vyšší) a k záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite (bežný až vyšší) bola hodnota priemerného KPD ustálená na hodnotu 1,00. 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 ponuka, čo je dané aj nenasýteným pracovným trhom v okolí. Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanej časti mesta v bežnej sídliskovej lokalite (Chrenová), v dosahu centra, obytný dom a byt sú dobre udržiavané. V okolí je prevládajúca obytná zástavba, komplexná občianska vybavenosť do 2 km, príslušenstvo domu štandardné. Pracovné možnosti v mieste primerané, nezamestnanosť do 5%. Hustota obyvateľstva v dome vysoká, bez problémových skupín. Orientácia miestností vhodná, dobré preslnenie a presvetlenie bytu, byt na 1.p., vo vchode je 8 bytov. Dopravné možnosti veľmi dobré - štandardná autobusová doprava, v dosahu aj železnica, možnosť taxi, občianska vybavenosť v mieste základná, v meste nadštandardná. Prírodné lokality do 1 km. Kvalita životného prostredia - bežný hluk a prašnosť. Celkove je možné nehnuteľnosť hodnotiť ako dobrú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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 vyšší	II.	2,000	10	20,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,000	30	60,00

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkárňa a miestnosť pre bicykle	IV.	0,550	6	3,30
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,550	10	5,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	8	24,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,000	5	10,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,000	9	9,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,000	7	14,00
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,000	7	21,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	6	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,000	4	4,00
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	5	10,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,000	20	40,00
17	Dopyt - dodatok k pol. 1	II.	2,000	20	40,00
18	Názor znalca. dodatok k pol. 16	II.	2,000	10	20,00
	Spolu			175	333,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 333,8 / 175$	1,907
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 40\,366,20 \text{ €} * 1,907$	76 978,34 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Jedná sa o pozemok v krajskom meste Nitra (80 000 obyvateľov), situovaný v lukratívnej mestskej časti Chrenová, ul.Za Humnami, zastavaný štandardným bytovým domom, dopravné možnosti veľmi dobré - MHD, autobus, vlak, taxi. Vybavenosť pozemku štandardná mestská, vysoký záujem o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
280	zastavaná plocha a nádvorie	208,00	1/1	70/4207	3,46
281	zastavaná plocha a nádvorie	207,00	1/1	70/4207	3,44
282	zastavaná plocha a nádvorie	205,00	1/1	70/4207	3,41
284	zastavaná plocha a nádvorie	205,00	1/1	70/4207	3,41
285	zastavaná plocha a nádvorie	205,00	1/1	70/4207	3,41
Spolu výmera					17,13

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,35
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
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	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	2,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,35 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,60 * 1,00$	6,3882
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 6,3882$	169,67 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 280	208,00 m ² * 169,67 €/m ² * 1/1*70/4207	587,21
parcelsa č. 281	207,00 m ² * 169,67 €/m ² * 1/1*70/4207	584,39
parcelsa č. 282	205,00 m ² * 169,67 €/m ² * 1/1*70/4207	578,74
parcelsa č. 284	205,00 m ² * 169,67 €/m ² * 1/1*70/4207	578,74
parcelsa č. 285	205,00 m ² * 169,67 €/m ² * 1/1*70/4207	578,74
Spolu		2 907,82

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov		OP (m3)	PP (m2)	Počet podlaží
byt č.2, vchod 57, byt. dom 733, 734		0,00	70	5

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy	280	3,46
zastavané plochy	281	3,44
zastavané plochy	282	3,41
zastavané plochy	284	3,41
zastavané plochy	285	3,41

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spolu vl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
byt č. 2, vchod 57 byt. domu č.s. 733, 734	1/1	76 978,34
Pozemky		
zastavané plochy - parc. č. 280 (3,46 m ²)	1/1 z 70/4207	587,21
zastavané plochy - parc. č. 281 (3,44 m ²)	1/1 z 70/4207	584,39
zastavané plochy - parc. č. 282 (3,41 m ²)	1/1 z 70/4207	578,74
zastavané plochy - parc. č. 284 (3,41 m ²)	1/1 z 70/4207	578,74
zastavané plochy - parc. č. 285 (3,41 m ²)	1/1 z 70/4207	578,74
Všeobecná hodnota celkom		79 886,16
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		79 900,00

Slovom: Sedemdesiatdeväťtisícdeväťsto Eur

V Prievidzi dňa 02.07.2020

Ing. Pavol Jurkovič

IV. PRÍLOHY

- výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1621, 2xA4
- kópia z katastrálnej mapy, ZBGIS, 1xA4
- potvrdenie o odovzdaní bytového domu do užívania z 16.03.2020, 1xA4
- pôdorys bytu č. 2, 1xA4,
- fotodokumentácia, 1xA4
- objednávka, 1xA4