

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292
E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, IČO 45711933

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka sp.zn. DDHC 002/2021 zo dňa 08.07.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 72/2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.5, vchod 10, v bytovom dome č.súp. 440 na parc.č. 1047/2, k.ú. Nenince, obec Nenince, okres Veľký Krtíš, včítane spoluvlastníckeho podielu 58/484 na spoločných častiach a zariadeniach domu a podiel 1/6 k pozemkom parc.č. 1047/1 a 1047/2.

Počet strán /z toho príloh/: 27 /z toho 15 strán príloh/

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.5, vchod 10, v bytovom dome č.súp. 440 na parc.č. 1047/2, k.ú. Nenince, obec Nenince, okres Veľký Krtíš, včítane spoluvlastníckeho podielu 58/484 na spoločných častiach a zariadeniach domu a podiel 1/6 k pozemkom parc.č. 1047/1 a 1047/2.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:
10.08.2021

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 16.08.2021

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka sp.zn. DDHC 002/2021 zo dňa 08.07.2021.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1080, k.ú. Nenince - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 07.08.2021.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1129, k.ú. Nenince - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 07.08.2021.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nenince - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 07.08.2021.
- Stavebné povolenie č.j. ÚP 318/81 vydané Okresným národným výborom, odborom územného plánovania vo Veľkom Krtíši - kópia.
- Pôdorys bytu.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 19.00 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 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 možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciacie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez primeraného výnosu z nájmu. Pre použitie porovnávacjej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1080, k.ú. Nenince

A: Majetková podstata:

Stavby

bytový dom č.súp. 440 na parc.č. 1047/2

B. Vlastníci:

vchod 10, 1.p., byt č.5

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 58/484

- Tomáš Kuzma rod. Kuzma, Konopisková 440/10, Nenince, PSČ 991 26, SR, dát.nar. 07.01.1981, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Zákonné záložné právo a záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s. sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 1129, k.ú. Nenince

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 1047/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 844 m²

parc.č. 1047/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 305 m²

B. Vlastníci:

- Tomáš Kuzma rod. Kuzma, Konopisková 440/10, Nenince, PSČ 991 26, SR, dát.nar. 07.01.1981, v spoluvlastníckom podiele 1/6

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s. je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 10.08.2021 za účasti vlastníka bytu.

d/ Technická dokumentácia :

Predložený pôdorys bytu bol porovnaný so skutkovým stavom, s ktorým je v súlade, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggií, je 58,00 m², znalcovi nebol predložený pôdorys pivníc, vek domu bol stanovený podľa predloženého stavebného povolenia.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený bytový dom je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 1080 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Veľký Krtíš pre k.ú. Nenince, ako aj geometricky v katastrálnej mape, pozemky sú zapísané na liste vlastníctva č.1129.

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

- dvojizbový byt č.5, vchod 10, v bytovom dome č.súp. 440 na parc.č. 1047/2 včítane podielu 58/484 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 1/6 k pozemkom parc.č. 1047/1, 1047/2

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 5 v bytovom dome č.súp. 440

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v bytovom dome č.súp.440 v k.ú. Nenince, okres Veľký Krtíš. Murovaný dom má tri nadzemné podlažia, prízemie je technické, sú v ňom pivnice, štyri garáže a spoločné priestory, na dvoch ďalších podlažiach sú po tri byty, dom má jeden vchod, je v ňom 6 bytov, strecha je plochá, dom nemá výtah, dom nie je dodatočne zateplený. Hodnotený byt je na prvom poschodí domu /v liste vlastníctva je nesprávne uvedené prízemie domu/, dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC a dve loggie. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggií, je 58 m². Byt je zrekonštruovaný, pôvodné drevené okná sú vymenené za plastové, nové sú povrchové úpravy v byte, zrekonštruované je zariadenie kuchyne, kúpeľňa aj WC. Bytové jadro je murované, v kúpeľni je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom a umývadlo, batérie sú nerezové pákové, kúpeľňa má keramické obklady stien a dlažby, samostatné WC je bez umývadla. V kuchyni je rohová linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, elektrickým sporákom a digestorom, za linkou sú keramické obklady steny. Okná sú plastové, dvere drevené plné hladké dyhované, vnútorné omietky vápenné hladké, podlahy v izbách, plávajúce, z veľkoplošných parkiet, v chodbe, v kuchyni, kúpeľni a WC sú keramické dlažby. Vykurovanie v byte je ústredné teplovodné, radiátory ocelové panelové, zdrojom je plynový kotol umiestnený v suteréne, ktorý slúži pre dva byty, t.j. byty č.2 a č.5, ktoré majú jedného vlastníka. Obytný dom má priemernú údržbu, čomu zodpovedá aj jeho technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 58/484. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, závetrie, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú spoločné priestory, bleskozvod, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu, ak slúžia výlučne domu.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1983, vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie domu a zistený stavebnotechnický stav stanovujem pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou životnosť stavby na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Byt č.5	58,00
Zistená podlahová plocha	58,00

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: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
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	Genový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,75
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,07
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,59
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,85
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,75
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,90
7	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,85
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,90
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,47
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,64
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,37
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,90
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,90
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,90
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,90
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	4,56
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,14
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,09
25	Povrchy podláh	2,50	1,70	4,25	4,03
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,37
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,85
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,90
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,85
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,56
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,40	5,60	5,32
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,37
Spolu		100,00		105,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 105,35 / 100 = 1,0535$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,707 * 0,939 * 1,0535 * 0,95$$

$$VH = 827,55 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 5 v bytovom dome č.súp. 440	1983	38	62	100	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	827,55 €/m ² * 58m ²	47 997,90
Technická hodnota	62,00% z 47 997,90 €	29 758,70

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotený bytový dom sa nachádza v obci Nenice, okres Veľký Krtíš, konkrétne v stredovej obytnej časti obce, na Konopiskovej ulici č.10. Obec má 1345 obyvateľov /údaj k 31.12.2020/, leží asi 15 km juhozápadne od okresného mesta Veľký Krtíš, na cestnej komunikácii Lučenec - Veľký Krtíš. V obci je základná občianska vybavenosť, t.j. obecný úrad, kostol, základné obchody a služby, reštaurácia. Bytový dom je prístupný z uličnej cestnej komunikácie, z inžinierskych sietí je napojený na elektrickú energiu, vodu a prípojku plynu z verejných sietí, prípojka kanalizácie je zaústená do vlastnej žumpy. V okolí je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste predpokladám dopyt a ponuku v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu domu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v súčasnosti sa nezamestnanosť pohybuje nad 10%. Pre výpočet hodnoty nehnuteľností stanovujem vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,60.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je byt určený na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľností. Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s. je špecifikované v priložených listoch vlastníctva.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	10	6,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,330	6	1,98
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,330	9	2,97
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí bytového domu autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,330	7	2,31
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravínami a priem. tovarom	IV.	0,330	6	1,98
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	4	0,24
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			145	139,08

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 139,08 / 145$	0,959
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 29\,758,70 \text{ €} * 0,959$	28 538,59 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1047/1	zastavaná plocha a nádvorie	844,00	1/6	140,67
1047/2	zastavaná plocha a nádvorie	305,00	1/6	50,83
Spolu výmera				191,50

Obec:

Nenince

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	1,00
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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
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)	1,45
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	1,7813
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,7813$	5,91 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1047/1	$844,00 \text{ m}^2 * 5,91 \text{ €/m}^2 * 1/6$	831,34
parcela č. 1047/2	$305,00 \text{ m}^2 * 5,91 \text{ €/m}^2 * 1/6$	300,43
Spolu		1 131,77

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.5, vchod 10, v bytovom dome č.súp. 440 na parc.č. 1047/2, k.ú. Nenince, obec Nenince, okres Veľký Krtíš, včítane spoluvlastníckeho podielu 58/484 na spoločných častiach a zariadeniach domu a podiel 1/6 k pozemkom parc.č. 1047/1 a 1047/2.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č. 5 v bytovom dome č.súp. 440	803 4	58,00

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	1047/1	140,67
Pozemky	1047/2	50,83

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 5 v bytovom dome č.súp. 440	1/1	28 538,59
Pozemky		
Pozemky - parc. č. 1047/1 (140,67 m ²)	1/6	831,34
Pozemky - parc. č. 1047/2 (50,83 m ²)	1/6	300,43
Spolu pozemky (191,50 m ²)		1 131,77
Všeobecná hodnota celkom		29 670,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		29 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdeväťtisíc sedemsto Eur		

V Banskej Bystrici dňa 16.08.2021

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva – 2x
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov – 2x
- 4.5 Stavebné povolenie
- 4.6 Schematický pôdorys bytu
- 4.7 Fotodokumentácia