**Znalec:** Ing. Dana Tatarkovičová, Horné Hámre 75, 966 71 Horné Hámre

 znalec v odbore stavebníctvo a odvetví odhad hodnoty nehnuteľnosti

 evidenčné číslo znalca 915 358, tel. 0910 991 767

**Zadávateľ:** Finlegal services, s.r.o., Štefánikova 23, 811 05 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka č. B 86/2019 zo dňa 03.12.2019

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo:** 6 /2020



**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 21, na 3.NP (2.poschodí) bytového domu so súpisným číslom 473, na ulici Dr. Jánskeho, vchod č. 21 v meste Žiar nad Hronom, vrátane jeho príslušenstva a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 473, postaveného na parcele č. 608/1 a 608/2, k.ú. Žiar nad Hronom, mesto Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, parcela č. 608/1 a 608/2, k.ú. Žiar nad Hronom, mesto Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, zapísaných na liste vlastníctva č. 1378, podľa Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších noviel za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

**Počet listov (z toho príloh):** 16 (12)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3 + 1xCD

**OBSAH:**

[I. ÚVOD 3](#_Toc256000000)

[II. POSUDOK 4](#_Toc256000001)

[1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE 4](#_Toc256000002)

[2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY 8](#_Toc256000003)

[2.1 BYTY 8](#_Toc256000004)

[2.1.1 Dvojizbový byt č. 21, vchod č.21, bytový dom súp.č. 473, ul. Dr.Jánskeho, Žiar nad hronom 8](#_Toc256000005)

[3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY 11](#_Toc256000006)

[3.1 STAVBY 12](#_Toc256000007)

[3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE 12](#_Toc256000008)

[3.1.1.1 BYTY 12](#_Toc256000009)

[3.2 POZEMKY 13](#_Toc256000010)

[3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE 13](#_Toc256000011)

[III. ZÁVER 15](#_Toc256000012)

[OTÁZKY A ODPOVEDE 15](#_Toc256000013)

[REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY 15](#_Toc256000014)

[IV. PRÍLOHY 16](#_Toc256000015)

[V. ZNALECKÁ DOLOŽKA 17](#_Toc256000016)

## I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 21, na 3.NP (2.poschodí) bytového domu so súpisným číslom 473, na ulici Dr. Jánskeho, vchod č. 21 v meste Žiar nad Hronom, vrátane jeho príslušenstva a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 473, postaveného na parcele č. 608/1 a 608/2, k.ú. Žiar nad Hronom, mesto Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, parcela č. 608/1 a 608/2, k.ú. Žiar nad Hronom, mesto Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, zapísaných na liste vlastníctva č. 1378 za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

**2. Rozhodujúce dátumy :**

**Dátum vyžiadania posudku, dátum objednávky :** 03.12.2019

**Dátum miestneho šetrenia :** 14.01.2020

**Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu:** 14.01.2020

**Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 19.01.2020

**3. Účel posudku :**

Vykonanie dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

**4. Podklady na vypracovanie posudku :**

**4.1 Dodané zadávateľom :**

a) Písomná objednávka zo dňa 03.12.2019

b) Potvrdenie o veku nehnuteľnosti, vydané Mestom Žiar nad Hronom – zo dňa 27.04.2017 – kópia

c) Vyjadrenie Bytového spoločenstva domu č.473, zo dňa 21.04.2017 - kópia

d) Kópia projektovej dokumentácie - pôdorys bytu - kópia

**4.2 Získané znalcom :**

a) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1378 - čiastočný, k.ú. Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, zo dňa 14.01.2020, vedený Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ – originál

b) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3706, k.ú. Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, zo dňa 19.01.2020, vedený Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ – originál

c) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 608/1 a 608/2, k.ú. Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, zo dňa 14.01.2020, vedená Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálny odbor - vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ – originál

d) Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti

**5. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. zo dňa 23.08.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty v doplnení vyhlášky č. 626/2007 Z. z. zo dňa 14.12.2007, v znení vyhlášky č. 605/2008 Z. z. zo dňa 4.12.2008, v znení vyhlášky č. 254/2010 Z. z. zo dňa 18.05.2010 a v znení vyhlášky č. 213/2017 zo dňa 31.08.2017. Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

**6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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

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

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy.

**7. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

V prípade nesprístupnenia bytu za účelom vykonania obhliadky ohodnotenie vykonať podľa § 12 ods. (2) zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

**8. Základné pojmy:**

**Všeobecná hodnota (VŠH):** 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

**Východisková hodnota (VH):** 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):** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia.

**Technický stav (TS):** je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

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

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že uvedená nehnuteľnosť nie je v súčasnosti (pravdepodobne) využívaná na podnikanie ani nie je prenajímaná tretím osobám, neprináša teda výnos. Rovnako ako v čase, keď bude predmetom dobrovoľnej dražby nie je predpoklad, že bude využívaná na prenájom s cieľom dosahovať výnos.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby za posledné obdobie (zhruba 1 rok) o realizovaných prevodoch obdobných nehnuteľností.

Výpočet východiskovej hodnoty bytu je vykonaný pomocou rozpočtového ukazovateľa publikovaného v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2019. Východiskové rozpočtové ukazovatele boli stanovené s použitím posledne platných rozpočtových ukazovateľov spracovaných pôvodne ÚRS, Praha, aktualizovaných podľa štatistických údajov o vývoji cien stavebných prác uverejňovaných SŠÚ a z kalkulácií oprávnených dodávateľských nákladov vyhodnotených ÚSI pri Žilinskej univerzite. Východiskové rozpočtové ukazovatele sú spracované k termínu 4.štvrťrok 1996. Na aktuálnu cenovú hladinu sa prepočítajú pomocou priemerného indexu vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok vydávaných SŠÚ. Metodika je verejnou publikáciou. Zdrojom výpočtu týchto indexov je aj internetová stránka http //www.usi.sk/.

Pod všeobecnou hodnotou sa rozumie 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 konajú s patričnou opatrnosťou a informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

1. List vlastníctva č. 1378 - čiastočný, k.ú. Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, zo dňa 14.01.2020, vedený Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ

**A. Majetková podstata:**

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku Spôsob využ. p. Spoločn. nehn. Umiest. pozemku Právny vzťah

608/1 1012 zastavaná plocha a nádvorie 15 1 1

608/2 2 zastavaná plocha a nádvorie 26 1 1 5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné čislo 608/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3706.

Legenda

 Spôsob využívania pozemku

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

26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo na parcele číslo Druh stavby Popis stavby Druh ch.n. Umiest. stavby

 473 608/1 9 obytný dom 1

Legenda

 Druh stavby

9 Bytový dom

 Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

**Byt :**

**Vchod :** 21 2. p. Byt č. 21

**Účastník právneho vzťahu:** Vlastník

17 Laco Ivan a Viera Lacová r. Rečlová, Dr.Jánskeho 21/21, Žiar nad Hronom, PSČ 965 01, SR, Dátum narodenia 19.06.1964, Dátum narodenia 22.03.1970, BSM

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia

Zmluva o prevode vlastníctva bytu č.227/21/98-92 z 13.3.1998 - V 770/98

Iné údaje

Bez zápisu.

Poznámky

Začatie súdneho konania 6C 205/2012 zo dňa 23.11.2012 (návrh na určenie vlastníckeho práva ), P 468/12 - pol.1643/12

P-284/2019 - poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva B 86/2019 zo dňa 24.10.2019 pre záložné veriteľa Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v zastúpení Bytové spoločenstvo domu č.473, Žiar nad Hronom, IČO 35 987 073, ktorý realizuje záložné právo dražbou bytu č.21 na 2.p., vo vchode č.21 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu č.s.473 a pozemkov CKN parc.č.608/1, 608/2 o veľkosti 6431/246951 v súlade so zákonom č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - pol.1836/19

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6431/24695.

**ČASŤ C:** ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 17

Záložné právo k bytu č.21 podľa § 15 zákona č.182/93 Z.z.v prospech spoločenstva,, Bytové spoločenstvo domu číslo súp.473, Žiar nad Hronom''.

Vlastník poradové číslo 17

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO 31318916 na základe V 2349/12 zo zmluvy č.ZZ1 k ÚZ č.039/3007/12SU uzatvorenej dňa 11.10.2012 ( na byt č.21 na 2.p.,vchod č.21) - pol.1520/12

Vlastník poradové číslo 17

Z 2197/14 - exekučné záložné právo EX 3453/2014 zo dňa 1.7.2015 od Exekútorského úradu, Nám.Sv.Michala 5, 920 01 Hlohovec, súdny exekútor JUDr.Ing. Roman Liščák v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa a.s., Bajkalská 29/A, 813 60 Bratislava, IČO 36 284 831 na byt č.21 na 2.p.,vchod č.21 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu č.s.473 a pozemku CKN parc.č.608/1, 608/2 o veľkosti 6431/246951 listina zapísaná dňa 13.7.2015 - pol.1229/15

Vlastník poradové číslo 17

Z 545/15 - exekučné záložné právo EX 1831/2014-7 zo dňa 30.3.2015 od Exekútorského úradu Nové Zámky, Bezručova 16, 940 66 Nové Zámky, súdny exekútor JUDr.Ing. Jozef Štorek v prospech oprávneného Sárköziová Monika, R.Seressa 1488/6, Komárno, nar.28.3.1982 na byt. č.21 na 2.p.,vchod č.21 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu č.s.473 a pozemku CKN parc.č.608/1, 608/2 o veľkosti 6431/246951 - listina zapísaná dňa 14.7.2015 - pol.1238/15

Vlastník poradové číslo 17 Z 546/15 - exekučné záložné právo EX 1830/2014 zo dňa 30.3.2015 od Exekútorského úradu Nové Zámky, Bezručova 16, 940 66 Nové Zámky, súdny exekútor JUDr.Ing. Jozef Štorek v prospech oprávneného Sárköziová Monika, R.Seressa 1488/6, Komárno, nar.28.3.1982 na byt. č.21 na 2.p.,vchod č.21 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu č.s.473 a pozemku CKN parc.č.608/1, 608/2 o veľkosti 6431/246951 - listina zapísaná dňa 14.7.2015 - pol.1239/15

Vlastník poradové číslo 17

Z 1060/15 - Exekučné záložné právo EX 42054/14 od Exekútorského úradu Bratislava, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD. v prospech oprávneného: POHOTOVOSŤ, s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava I, IČO: 35807598 na byt č. 21, 2.p., vchod 21 v bytovom dome č.s. 473 na CKN par. č. 608/1 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemkom CKN par. č. 608/1, 608/2 o veľkosti 6431/246951 zo dňa 29.4.2015 - listina zapísaná dňa 31.7.2015 -pol. 1349/15

Vlastník poradové číslo 17

Z 1117/15 - Exekučné záložné právo EX 8201/14 od Exekútorského úradu vo Vrábľoch, 1.mája 1053, 952 01 Vráble, súdny exekútor JUDr. Anetta Demešová v prospech oprávneného: Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270, Metodova 8, 821 08 Bratislava na byt č. 21, 2.p., vchod 21 v bytovom dome č.s. 473 na CKN par. č. 608/1 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemkom CKN par. č. 608/1, 608/2 o veľkosti 6431/246951 zo dňa 30.4.2015 listina zapísaná dňa 31.7.2015 -pol. 1350/15

Vlastník poradové číslo 17

Z 2678/15 - Exekučné záložné právo EX 40918/2015 od Exekútorského úradu Bratislava, Čsl. tankistov 212, 841 06 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Matej Kršiak v prospech oprávneného: Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bajkalská 29/A, 821 08 Bratislava, IČO: 36284831 na byt č. 21, 2.p., vchod 21 v bytovom dome č.s. 473 na CKN par. č. 608/1 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemkom CKN par. č. 608/1, 608/2 o veľkosti 6431/246951 zo dňa 15.10.2015 - listina zapísaná dňa 26.10.2015 -pol. 1865/15

Vlastník poradové číslo 17

Z 1713/2016 - Exekučné záložné právo EX 14199/15 od Exekútorského úradu Bratislava, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD. v prospech oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava V, IČO: 35 724 803 na byt č. 21, 2.p., vchod 21 v bytovom dome č.s. 473 na CKN par. č. 608/1 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemkom CKN par. č. 608/1, 608/2 o veľkosti 6431/246951 zo dňa 2.8.2016 - listina zapísaná dňa 9.8.2016 -pol.1301/16

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 14.01.2020 za účasti majiteľky bytu Viery Lacovej. Obhliadka bola vykonaná dňa 14.01.2020 v čase 15:30 hod.. Byt bol v stanovenom čase sprístupnený, byt sprístupnila p. Viera Lacová a bola pri obhliadke prítomná osobne.

Pri miestnej obhliadke bol porovnaný skutočný stav pôdorysu bytu s poskytnutým nákresom a nehnuteľnosti so stavom vedeným v katastri nehnuteľností.

Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená dňa 14.01.2020.

**d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :**

Po právnej stránke sa predložená dokumentácia nehnuteľnosti zhoduje so skutočnosťou. Zadávateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby - pôdorys bytu od správcu bytového domu. Skutkový stav sa zhoduje s technickou dokumentáciou a kópia technickej dokumentácie tvorí prílohu znaleckého posudku. Bol poskytnutý doklad o veku stavby, vek stavby pre účel ohodnotenia je určený na základe poskytnutého dokladu. Predmet ohodnotenia je riadne zapísaný na liste vlastníctva č. 1378, k.ú. Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom a zakreslený je v katastrálnej mape.

**e) Porovnanie údajov katastrálneho operátu so skutočnosťou :**

Údaje o predmete tohto znaleckého posudku vedené v katastrálnom operáte príslušným katastrálnym úradom sa zhodujú so skutočnosťou zistenou pri obhliadke dňa 14.01.2020.

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú predmetom znaleckého posudku v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

 **Stavby :**

- Byt č. 21, 2. poschodie (3.NP), BD súpisné č. 473, k.ú. Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom , okres Žiar nad Hronom

 **Pozemky :**

- Parcela č.608/1 a 608/2, k.ú. Žiar nad Hronom , obec Žiar nad Hronom , okres Žiar nad Hronom

(spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku bytu č. 21 vo veľkosti 6431/246951) .

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom znaleckého posudku v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

**Stavby:** žiadne.

**Pozemky:** žiadne.

.

### 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

#### 2.1 BYTY

##### 2.1.1 Dvojizbový byt č. 21, vchod č.21, bytový dom súp.č. 473, ul. Dr.Jánskeho, Žiar nad hronom

**POPIS**

Byt č. 21 vo vchode č. 21na 3.NP (2. poschodie) v bytovom dome č.s. 473, pozemok parc. CKN č. 608/1 a 608/2, na ul. Dr.Jánskeho v k.ú. Žiar nad Hronom, mesto Žiar nad Hronom, zapísaný na liste vlastníctva č. 1378. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, vrátane podielu k pozemku pod bytovým domom 6431 /246951-tin, pozemok pod bytovým domom C KN parc. č. 608/2 je zapísaný na liste vlastníctva č. 3706.

**Popis konštrukcií a vybavenie bytového domu:**

Bytový dom súp.č. 473 je situovaný v meste Žiar nad Hronom, na ulici Dr. Jánskeho na pozemku parc. C KN č. 608/1 a 608/2. V bytovom dome sú tri samostatné vchody, vo vchode č. 21 je 9 bytov, 4. NP (3. posch.). Podľa potvrdení o veku stavby bol bytový dom daný do užívania v roku 1959.

Dom je založený na základových pätkách zo železobetónu. Obvodové steny sú murované z tehál hr. 450mm. Vnútorné nosné a deliace priečky sú tiež murované z tehál hr. do 100mm. Stropy sú z prefabrikovaných železobetónových panelov. Schodište v dome je zo železobetónovej prefabrikovanej konštrukcie z povrchom PVC. Bytový dom je pripojený na všetky základné inžinierske siete t.j. plyn, kanalizácia, vodovod, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, centrálne ústredné kúrenie + teplá úžitková voda, spoločný televízny káblový rozvod, bytový hlásnik a telekomunikačný rozvod. Údaje o veku sa zachovali a podľa získaných informácií bol obytný dom daný do užívania v roku 1959, čo zodpovedá aj veku ostatných obytných domov v lokalite. Bytový dom prešiel rekonštrukciou v roku 2001 až 2011. Bytový dom je napojený na centrálne kúrenie z kotolne, vyregulované je vykurovanie v bytoch. Strecha je s vymenenou strešnou krytinou, oplechovaním strechy a novým latovaním strechy, pôvodné okná boli vymenené za plastové vrátane klampiarskych konštrukcií, vymenené boli balkónové dvere a vonkajšie vchodové dvere. Zároveň boli vymenené schodiskové presklenia za plastové okná. V bytovom dome boli vymenené stupačky - plyn, voda, kanalizácia. Zateplená je bočná stena bytového domu a povala, elektroinštalácia je zrekonštruovaná. Vo vchodoch bola vymenená podlahová krytina, poštové schránky. Do ul. Dr. Jánskeho bola zrekonštruovaná terasa, s montážou hydroizolácie a opravou vonkajšej omietky, s náterom. Na prízemí bytového domu sa nachádzajú obchodné priestory.

Bytový dom je v dobrom technickom stave, dobre udržiavaný, bytový dom je bez výťahu. Vnútorné konštrukcie a vybavenie domu sú vyhotovené z klasických stavebných materiálov používaných v čase výstavby. Základná životnosť bytového domu je znalcom stanovená na 120 rokov. Opotrebenie som vzhľadom k vykonaným stavebným úpravám na bytovom dome stanovila analytickou metódou.

**Spoločnými časťami domu sú:** časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami domu sú:** zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočikárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je byt umiestnený.

**Popis konštrukcií a vybavení bytu:**

Nehnuteľnosť tvorí byt č. 21 v bytovom dome súp.č. 473 na parcele CKN č. 608/1 a 608/2. Jedná sa o byt I. kategórie. Ohodnocovaný byt je dvoj-izbový. Dispozične pozostáva z kuchyne, komory, dvoch izieb, predsiene, kúpeľne, WC a balkóna, bez pivnice. Byt je situovaný na 2. poschodí bytového domu. Byt je v čase obhliadky v pôvodnom stave, bez rekonštrukcie. V byte je rozvod elektro, vody, kanalizácie, plynu a kúrenia. Pôvodné murované kúpeľňové jadro je bez rekonštrukcie, s vaňou a umývadlom, WC je samostatané, keramické obklady do výšky 1,5m, všetko v pôvodnom stave. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom, nerezovými pákovými batériami, elektrický sporák s plynovou varnou doskou, bez odsávača pár, dvere sú dýhované, hladké plné alebo zasklené, všetko v pôvodnom stave. Okná sú plastové, s izolačným dvojsklom, so žalúziami. Vnútorné omietky sú hladké, podlahy v jednej izbe, chodbe a v kuchyni sú z PVC, v kúpeľni je keramická dlažba, vo WC laminátová podlaha a v jednej izbe sú drevené parkety. Vykurovanie je ústredné cez rebrové radiátory s lokálnymi meračmi tepla.

Pri výpočte VŠH bytu bol použitý softvér HYPO pre súdnych znalcov firmy KROS verzia 17.

**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 [m2]** |
| Predsieň 3,8\*1,35+1,375\*1,78+0,65\*1,05 | 8,26 |
| Kúpeľňa 1,7\*1,53 | 2,60 |
| WC 1,45\*0,8 | 1,16 |
| Kuchyňa 3,52\*3,4-0,7\*0,9 | 11,34 |
| Komora 0,8\*0,75 | 0,60 |
| Izba 3,4\*3,95+0,23 | 13,66 |
| Izba 3,5\*5,4+0,23 | 19,13 |
| **Vypočítaná podlahová plocha** | **56,75** |
| Balkón 2\*1,0 | 2,00 |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m2**Koeficient konštrukcie:**  kK = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,00**Počet izieb:** 2

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel RU [%] cpi** | **Koef. štand. ksi** | **Úprava podielu cpi \* ksi** | **Cenový podiel hodnotenej stavby [%]** |
|  | **Spoločné priestory** |  |  |  |  |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 3,57 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,80 | 32,40 | 23,11 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 5,70 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,14 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,50 | 7,50 | 5,35 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 2,50 | 5,00 | 3,57 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 2,50 | 2,50 | 1,78 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,80 | 5,40 | 3,85 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,43 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,36 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 2,80 | 1,40 | 1,00 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,90 | 9,50 | 6,77 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,80 | 0,90 | 0,64 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 2,10 | 5,25 | 3,74 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 2,10 | 4,20 | 2,99 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,80 | 1,80 | 1,28 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 2,30 | 4,60 | 3,28 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 2,30 | 4,60 | 3,28 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 2,30 | 2,30 | 1,64 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 1,20 | 2,40 | 1,71 |
|  | **Zariadenie bytu** |  |  |  |  |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 2,85 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,71 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,43 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 1,78 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 1,78 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,14 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,71 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,71 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,36 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,43 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,43 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 2,85 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov  | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 2,85 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 1,78 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **140,25** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 140,25 / 100 = 1,4025**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kK \* kV \* kM [€/m2 ] VH = 325,30 €/m2 \* 2,572 \* 0,939 \* 1,4025 \* 1,00 VH = 1 101,85 €/m2

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou s priemernou životnosťou prvkov .

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel [%]** | **Rok užívania** | **Životnosť** | **Vek** | **Opotrebenie [%]** |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 3,57 | 1959 | 200 | 61 | 1,09 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 23,11 | 1959 | 200 | 61 | 7,05 |
| 3 | Stropy | 5,70 | 1959 | 200 | 61 | 1,74 |
| 4 | Schody | 2,14 | 1959 | 200 | 61 | 0,65 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,35 | 1959 | 150 | 61 | 2,18 |
| 6 | Krytina strechy | 3,57 | 2003 | 80 | 17 | 0,76 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,78 | 2003 | 80 | 17 | 0,38 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,85 | 2008 | 80 | 12 | 0,58 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 1,43 | 1959 | 80 | 61 | 1,09 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,36 | 1959 | 80 | 61 | 0,27 |
| 11 | Dvere | 1,00 | 2008 | 80 | 12 | 0,15 |
| 12 | Okná | 6,77 | 2009 | 80 | 11 | 0,93 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,64 | 2008 | 80 | 12 | 0,10 |
| 14 | Vykurovanie | 3,74 | 2001 | 80 | 19 | 0,89 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,99 | 1959 | 80 | 61 | 2,28 |
| 16 | Bleskozvod | 1,28 | 2003 | 80 | 17 | 0,27 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 3,28 | 2009 | 80 | 11 | 0,45 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 3,28 | 2009 | 80 | 11 | 0,45 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,64 | 2009 | 80 | 11 | 0,23 |
| 20 | Výťahy | 0,00 | 1959 | 0 | 0 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 1,71 | 2011 | 80 | 9 | 0,19 |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,85 | 1959 | 80 | 61 | 2,17 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 0,71 | 1959 | 80 | 61 | 0,54 |
| 24 | Dvere | 1,43 | 1959 | 80 | 61 | 1,09 |
| 25 | Povrchy podláh | 1,78 | 1959 | 80 | 61 | 1,36 |
| 26 | Vykurovanie | 1,78 | 1959 | 79 | 61 | 1,37 |
| 27 | Elektroinštalácia | 2,14 | 1959 | 79 | 61 | 1,65 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 0,71 | 1959 | 79 | 61 | 0,55 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 0,71 | 1959 | 79 | 61 | 0,55 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,36 | 1959 | 79 | 61 | 0,28 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 1,43 | 1959 | 79 | 61 | 1,10 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 1,43 | 1959 | 79 | 61 | 1,10 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 2,85 | 1959 | 79 | 61 | 2,20 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov  | 2,85 | 1959 | 80 | 61 | 2,17 |
| 35 | Ostatné | 1,78 | 1959 | 79 | 61 | 1,37 |
|  | **Opotrebenie** |  |  |  |  | **39,23%**  |
|  | **Technický stav** |  |  |  |  | **60,77%** |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 1 101,85 €/m2 \* 56,75m2 | 62 529,99 |
| Technická hodnota | 60,77% z 62 529,99 € | 37 999,47 |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a)Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území okresného mesta Žiar nad Hronom na parcele CKN č.608/1 a 608/2, ul.Dr. Jánskeho v tesnej blízkosti centra mesta. Byt č 21, vchod č. 21 v bytovom dome súp. č. 473 sa nachádza na druhom poschodí bytového domu, na prízemí bytového domu sú obchodné priestory. V danej lokalite sú vybudované kompletné inžinierske siete. Pozemok je rovinatý, prístup k bytovému domu z ulice je dobrý, priamo z ulice Dr. Jánskeho. V blízkosti sa nachádza škola, škôlka, pošta, kompletná sieť obchodov a služieb. V bezprostrednom okolí bytového domu je bežný hluk a prašnosť od dopravy. V meste je kompletná občianska vybavenosť – stredná škola, základná škola, materská škôlka, poliklinika, nemocnica, dom kultúry, obchody, supermarket TESCO, Kaufland, Lidl, Billa a občianska vybavenosť (úrady) okresného mesta. V meste sa nachádza autobusová a železničná stanica, mestská hromadná doprava. Prístup je po asfaltovej komunikácii, do centra mesta pešou chôdzou je cca 5 min. V mieste je trh s nehnuteľnosťami s dopytom v rovnováhe. Pracovné možnosti obyvateľstva v meste sú - nezamestnanosť do 5%.

**b)Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Nehnuteľnosť je v súčasnosti využívaná v zmysle svojho určenia ako bytový dom s troma bytmi na jednom podlaží, prístupnými z jedného schodišťa bez výťahu. Aktuálny technický stav bytového domu možno charakterizovať ako dobrý, vyžadujúci si bežnú údržbu a bežné opravy. Bytový dom je v čase obhliadky čiastočne zrekonštruovaný. Technický stav bytu je v pôvodnom stave, vyžaduje rekonštrukciu. Pôvodný obytný dom bol postavený v roku 1959.

**c)Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká, spojené s využívaním nehnuteľnosti na účel bývania. Byt v bytovom dome je zaťažený ťarchami, záložné právo podľa listu vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 BYTY

**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s “Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb”, vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Pre okresné mestá je podľa tabuľky č.7 Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľnosti doporučený priemerný koeficient predajnosti 0,4-0,5. V prípadoch ak ide o samostatnú obec, ktorá tvorí obytnú časť mesta alebo oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciácie zvýšiť max. o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu. Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti a záujem o kúpu nehnuteľnosti v danej obci stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 0,65. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,65**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300) | 1,950 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 1,300 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,650 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,358 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585) | 0,065 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha****vI** | **VýsledokkPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 0,650 | 10 | 6,50 |
| **2** | **Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách | I. | 1,950 | 30 | 58,50 |
| **3** | **Súčasný technický stav bytu a bytového domu** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 1,300 | 7 | 9,10 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.) | II. | 1,300 | 5 | 6,50 |
| **5** | **Príslušenstvo bytového domu** |  |  |  |  |
|  | práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti | II. | 1,300 | 6 | 7,80 |
| **6** | **Vybavenosť a príslušenstvo bytu** |  |  |  |  |
|  | byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu | V. | 0,065 | 10 | 0,65 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**  |  |  |  |  |
|  | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I. | 1,950 | 8 | 15,60 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku** |  |  |  |  |
|  | priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov | II. | 1,300 | 6 | 7,80 |
| **9** | **Orientácia obytných miestností k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV | II. | 1,300 | 5 | 6,50 |
| **10** | **Umiestnenie bytu v bytovom dome** |  |  |  |  |
|  | byt v stredovej sekcii na 2-6 NP | I. | 1,950 | 9 | 17,55 |
| **11** | **Počet bytov vo vchode - v bloku** |  |  |  |  |
|  | počet bytov vo vchode: do 10 bytov | II. | 1,300 | 7 | 9,10 |
| **12** | **Doprava v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút | I. | 1,950 | 7 | 13,65 |
| **13** | **Občianska vybavenosť v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I. | 1,950 | 6 | 11,70 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,358 | 4 | 1,43 |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 1,300 | 5 | 6,50 |
| **16** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerný byt | III. | 0,650 | 20 | 13,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **145** | **191,88** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 191,88/ 145 | 1,323 |
| Všeobecná hodnota | VŠHB = TH \* kPD = 37 999,47 € \* 1,323 | **50 273,30 €** |

#### 3.2 POZEMKY

##### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Spolu výmera [m2]** | **Spoluvlastnícky podiel** | **Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku** | **Výmera podielu [m2]** |
| 608/1 | zastavané plochy a nádvoria | 1012,00 | 1/1 | 6431/246951 | 26,35 |
| 608/2 | zastavané plochy a nádvoria | 2,00 | 1/1 | 6431/246951 | 0,05 |
| **Spolu výmera**  |  |  |  |  | **26,40** |

**Obec:**  Žiar nad Hronom**Východisková hodnota:**  VHMJ = 9,96 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kSkoeficient všeobecnej situácie | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,30 |
| kVkoeficient intenzity využitia | 8. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy | 1,30 |
| kDkoeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy | 1,00 |
| kFkoeficient funkčného využitia územia | 1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha) | 2,00 |
| kIkoeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,50 |
| kZkoeficient povyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kRkoeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 1,30 \* 1,30 \* 1,00 \* 2,00 \* 1,50 \* 1,00 \* 1,00 | 5,0700 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 9,96 €/m2 \* 5,0700 | **50,50 €/m2** |

**VYHODNOTENIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| parcela č. 608/1 | 1 012,00 m2 \* 50,50 €/m2 \* 1/1\*6431/246951 | 1 330,88 |
| parcela č. 608/2 | 2,00 m2 \* 50,50 €/m2 \* 1/1\*6431/246951 | 2,63 |
| **Spolu** |  | **1 333,51** |

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bytu č. 21, vchod č. 21, v bytovom dome súp. č. 473 na parc. C KN č. 608/1 a 608/2 a podiel na pozemku parc. CKN č. 608/1 a 608/2 v meste Žiar nad Hronom, k.ú. Žiar nad Hronom zapísaných na liste vlastníctva č. 1378 v spoluvlastníckom podiele 1/1, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a spoluvlastníckeho podielu k pozemku. 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 14.1.2020, 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.

**Odpoveď:** Na základe dodaných podkladov od zadávatel'a, podkladov získaných pri miestnej obhliadke bola stanovená hodnota predmetných nehnutel'ností v spoluvlastníckom podiele 1/1 na 51 600,00 euro. Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších noviel.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Spoluvl. podiel** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |  |
| **Dvojizbový byt č. 21, vchod č.21, bytový dom súp.č. 473, ul. Dr.Jánskeho, Žiar nad hronom** | **1/1** | **50 273,30** |
| **Pozemky** |  |  |
|  List vlastníctva č. 1378 - parc. č. 608/1 (26,35 m2) | 1/1 z 6431/246951 | 1 330,88 |
|  List vlastníctva č. 1378 - parc. č. 608/2 (0,05 m2) | 1/1 z 6431/246951 | 2,63 |
| **Spolu pozemky (26,40 m2)** |  | **1 333,51** |
| **Všeobecná hodnota celkom** |  | **51 606,81** |
| **Všeobecná hodnota zaokrúhlene** |  | **51 600,00** |

**Slovom: Pätdesiatjedentisícšesťsto Eur**

V Horných Hámroch dňa 20.01.2020 Ing. Dana Tatarkovičová

## IV. PRÍLOHY

- písomná objednávka zo dňa 03.12.2019

- výpis z listu vlastníctva č.1378-čiastočný, k.ú.Žiar nad Hronom

- výpis z listu vlastníctva č.3706, k.ú.Žiar nad Hronom

- kópia z katastrálnej mapy

- potvrdenie o veku stavby

- vyjadrenie správcu bytového domu k rekonštrukcii bytového domu

- pôdorys bytu - kópia dokumentácie

- fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 – Stavebníctvo a odvetvie 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915358.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 6/2020. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.