

Znalec: Ing. Marian Novotný, Venevská 20, 990 01 Veľký Krtíš, tel. 0907 211 666,  
E - mail: [novotny.marian@post.sk](mailto:novotny.marian@post.sk) , [marian.novotny@azet.sk](mailto:marian.novotny@azet.sk) , Znalec pre odbor:  
Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad  
hodnoty stavebných prác. Evidenčné číslo znalca 912534

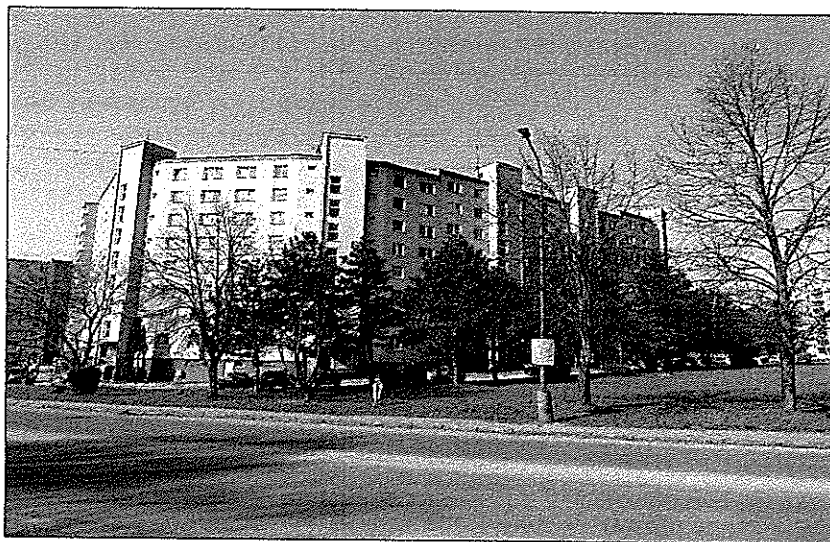
Zadávateľ: U9 a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 22.02.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 29/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty Bytu č. 15 v bytovom dome súp. č. 1000 na  
ul. Novohradskej 28 v obci Veľký Krtíš, katastrálne územie Veľký Krtíš, okres  
Veľký Krtíš.



Počet strán (z toho príloh): 23(9)  
Počet vyhotovení: 6

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálnym odborom, na LV č. 2834 pre obec a k.ú. Veľký Krtíš.

Jedná sa o Byt č. 15 s podielom priestoru 74/7186-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na príslušenstve bytového domu súp. č. 1000 na pozemku parc. č. 2724/3 na ul. Novohradskej 28 v obci Veľký Krtíš, katastrálne územie Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš.

## 2. Účel znaleckého posudku: Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): Ku dňu obhliadky k 15.03.2024

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: k 02.04.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### a) Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 2834, pre obec Veľký Krtíš, katastrálne územie Veľký Krtíš zo dňa 24.2.2024, vydal Okresný úrad Veľký Krtíš, katastrálny odbor - vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, pre obec Veľký Krtíš, k.ú. Veľký Krtíš zo dňa 22.2.2024, vydal Okresný úrad Veľký Krtíš, katastrálny odbor - cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku bytového domu s. č. 1000, vydalo SBD Veľký Krtíš dňa 26.10.2010 - fotokópia
- Objednávka zo dňa 22.2.2024 - fotokópia
- Znalecký posudok č. 95/2015, vyhotovila znalkyňa Ing. Andrea Bothová dňa 3.6.2015 -fotokópia

### b) Získané znalcom :

- zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností-prebraté z posudku č. 95/2015
- obhliadka nehnuteľnosti-exteriéru
- fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností-exteriéru

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z.z., vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z., vyhlášky MS SR 254/2010 Z.z. a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- 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.
- 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, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV.Q 2023 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

- 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 neprímeranou pohútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.
- 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. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena*.
- Technický stav stavby (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.
- Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

### b) Definície použitých postupov

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (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).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie. Kombinovanú metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je možné použiť, nakoľko nie je dostatok relevantných podkladov o prenájme nehnuteľností daného typu v tejto lokalite. Porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti na porovnanie minimálne troch nehnuteľností podobného typu a rozsahu.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. 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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).



Miestna obhliadka exteriéru nehnuteľnosti spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.3.2024 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa posudku p. Simony Chlpošovej.

Znalcovi nebola umožnená obhliadka interiéru nehnuteľnosti. Ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb., odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, bude nehnuteľnosť ohodnotená podľa ustanovenia § 12 ods. 3 ZDD, na základe dostupných údajov.

Zameranie nehnuteľnosti je prevzaté zo znaleckého posudku č. 95/2015 znalkine Ing. Andrei Bothovej a na základe obhliadky exteriéru nehnuteľnosti.

Fotodokumentácia súčasného stavu exteriéru nehnuteľnosti zhotovená znalcom pri obhliadke dňa 15.3.2024

**d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Od nehnuteľnosti, ktorá je predmetom znaleckého posudku nebola predložená projektová dokumentácia. Skutočný stav bytu č. 15 v bytovom dome s. č. 1000 na ul. Novohradskej 28 v obci Veľký Krtíš bol prevzatý zo znaleckého posudku č. 95/2015, ktorý vypracovala znalkyňa Ing. Andrea Bothová, dňa 3.6.2015.

Doklady o veku nehnuteľnosti sa nezachovali. Podľa potvrdenia SBD Veľký Krtíš bol bytový dom súp. č. 1000 daný do užívania v roku 1993.

Na bytovom dome boli zhotovené v roku 2009 rekonštrukčné práce, a to zateplenie fasády a výmena otvorových konštrukcií za plastové v spoločných priestoroch. Byt je po celkovej rekonštrukcii. Opatrenie nehnuteľnosti zodpovedá jej veku, je počítané lineárnou metódou.

**e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Byt č. 15 a bytový dom súp. č. 1000 je vedený na výpise z KN z LV č. 2834, ktorý vyhotovil Okresný úrad Veľký Krtíš, katastrálny odbor dňa 23.2.2024, cez katastrálny portál. Bytový dom súp. č. 1000 na parc. č. 2724/3 je zakreslený na aktuálnej kópii katastrálnej mapy pre obec a k.ú. Veľký Krtíš, ktorú vyhotovil Okresný úrad Veľký Krtíš, katastrálny odbor dňa 24.2.2024, cez katastrálny portál.

Popisné aj geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom nehnuteľnosti zistenom pri obhliadke.

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

1. Byt č. 15 v bytovom dome s. č. 1000

**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. 15 v bytovom dome s. č. 1000**

##### **POPIS**

Zatriedenie podľa JKSO s prevodníkom na klasifikáciu stavieb KS:

JKSO 803 - Budovy pre bývanie

KS 1122 - Trojbytové a viacbytové budovy

Predpokladaná základná životnosť montovaných stavieb je 80 -100 rokov. Na základe technického stavu bytového domu zistenom pri obhliadke a zhotovenej rekonštrukcie predpokladám životnosť 100 rokov.

#### Popis bytového domu:

Bytový dom súp. číslo 1000 situovaný na parcele č. 2724/3 na ul. Novohradskej v okrajovej časti obce Veľký Krtíš. Jedná sa o 9. podlažný bytový dom s deviatymi nadzemnými podlažiami, 1. nadzemné podlažie je technické, 2. až 9. nadzemné podlažie je obytné. Je to montovaný typový bytový dom postavený v roku 1993 s 5 vchodmi, vo vchode č. 28 je 16 bytov. Dom je založený na betónových základových pásoch s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé a vodorovné nosné konštrukcie tvoria plošné panely. Strecha plochá pokrytá živičnou krytinou s tepelnou izoláciou, vybavená kompletnými klampiarskymi konštrukciami z poplastovaného plechu. Na strešnej konštrukcii namontovaný bleskozvod. Stropy rovné montované, schodisko betónové montované, nášlapná vrstva z pvc. Vnútorne úpravy povrchov hladké omietky, podlahy v spoločných priestoroch keramická dlažba a cementový poter. Dom je vybavený osobnými výtahmi. Vonkajšia úprava povrchov stien bytového domu je kontaktný zateplovací systém Stomix. Dom je napojený na verejný vodovod, rozvody NN, rozvody plynu, kanalizačnú stoku a telekomunikačné rozvody. Vykurovanie ústredné teplovodné z centrálného zdroja tepla vrátane ohrevu tuv. Byt č. 15 sa nachádza na 9. nadzemnom podlaží v stredovej časti bytového domu.

Bytový dom bol skolaudovaný v roku 1993. Vek bytového domu 2024 - 1993 = 31 rokov.

V roku 2009 boli na bytovom dome zhotovené rekonštrukčné práce v rozsahu zateplenie fasády, výmena okien a dverí za plastové a rekonštrukcia strešnej konštrukcie. V byte boli zhotovené rekonštrukčné práce. Opotrebenie nehnuteľnosti zodpovedá jej veku, je počítané lineárnou metódou.

#### Popis bytu:

Byt č. 15 pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, loggia a v 1. nadzemnom podlaží miestnosť č. 15 - skladovací priestor (pivnica).

Byt je napojený na vodovodnú, elektrickú, kanalizačnú, plynovú, telefónnu a televíznu prípojku. Rozvody teplej a studenej vody z ppr potrubia. Vykurovanie ústredné teplovodné, radiátory ocelové panelové, vybavené pomernými meračmi spotreby tepla. Elektroinštalácia svetelná na poistkové automaty. Okná plastové z PVC žalúziami. Dvere plné hladké dyhované alebo zasklené, vchodové bezpečnostné. Vnútorne úpravy povrchov stien hladká omietka a stierka, keramický obklad v kuchyni okolo sporáku a kuchynskej linky a v kúpeľni. Podlahu v obytných miestnostiach a kuchyni tvorí laminátová plávajúca podlaha, na chodbe, kúpeľni a wc je keramická dlažba. Kúpeľňa vybavená smaltovanou vaňou, keramickým umývadlom s batériou, WC misa combi. Kuchyňa vybavená kuchynskou linkou vyrobená z materiálu na báze dreva, nerezovým dresom s páčkovou batériou, plynovým sporákom a digestorom. Bytové jadro obložené z časti keramickým obkladom.

Byt je po rekonštrukcii, štandardne vybavený a udržiavaný.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: vodomer na studenú a teplú vodu, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplovodné, plynové, telefónne bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie, zvonček, poštová schránka.

s vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu zodpovedajúce pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome t. j. 74/7186 - in.

Spoločné zariadenia domu sú: - práčovňa, kočíkáraň, sušiareň, inštalačné a vetracie šachty, sklady, spoločná miestnosť, osobné výťahy, bleskozvody, vodovodné, teplovodné, teplotné, kanalizačné, plynové, elektrické a telefónne prípojky a to i v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu v ktorom je byt umiestnený.

Spoločnými časťami domu sú: - základy domu, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, strešná konštrukcia, izolácie, priečelia, vchody a schodištia, ktoré sú nevyhnutné vcelku na jeho podstatu a bezpečnosť.

Podlahová plocha bytu, podľa výpisu z LV č. 2834 je 74,00 m<sup>2</sup>.

Skutočne nameraná podlahová plocha bytu je: 74,01 m<sup>2</sup>

## 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 <sup>2</sup> ]
izba 3,45*5,30	18,29
izba 3,45*5,23	18,04
izba 3,45*3,58	12,35
chodba 3,45*2,65+0,83*2,02	10,82
kúpeľňa 1,89*1,66	3,14
wc 0,80*1,29	1,03
kuchyňa 3,45*2,42	8,35
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>72,02</b>
pivnica 1,99	1,99
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>74,01</b>
loggia 2,97*1,32	3,92

## 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:**  $k_{CU} = 3,661$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**Počet izieb:** 3

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

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



		RU [%] cp <sub>i</sub>	ks <sub>i</sub>	podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	3,95
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	15,61
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,31
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,37
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,95
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,58
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,79
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	2,30	6,90	5,45
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	1,74
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,39
11	Dvere	0,50	1,70	0,85	0,67
12	Okná	5,00	1,90	9,50	7,50
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,43
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,97
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,58
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,79
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,58
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,58
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,79
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,58
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,74
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,50	6,00	4,74
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	2,10	2,10	1,66
24	Dvere	2,00	1,40	2,80	2,21
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	2,96
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,97
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	2,84
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,40	1,40	1,10
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,87
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,39
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,58
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,90	3,80	3,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	2,10	8,40	6,63
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	4,74
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	2,96
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>126,70</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

1,00

$$k_v = 126,70 / 100 = 1,267$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_M [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,661 * 1,037 * 1,2670 *$$

$$VH = 1 564,73 €/m^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 15 v bytovom dome s. č. 1000	1993	31	69	100	31,00	69,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,564,73 \text{ €/m}^2 * 74,01\text{m}^2$	115 805,67
Technická hodnota	69,00% z 115 805,67 €	79 905,91

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v obci Veľký Krtíš, katastrálne územie Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš na juhu Banskobystrického samosprávneho kraja. Obec Veľký Krtíš je okresným mestom s počtom obyvateľov do 12 000, ktoré je spoločenským a hospodárskym centrom regiónu. Spojenie s obcou je autobusovou dopravou po komunikácii I/75 Lučenec - Veľký Krtíš - Nové Zámky, alebo po komunikácii II/527 Šahy - Veľký Krtíš - Zvolen. Obec Veľký Krtíš má štandardnú občiansku vybavenosť okresného mesta. Nehuteľnosť je situovaná v okrajovej časti obce na ul. Novohradskej. Konfigurácia terénu v danom mieste je rovinnatá, prístup z obecnej spevnenej komunikácii. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Orientácia obytných miestností bytu je na východ a západ. Okolie bytového domu tvorí zástavba bytových domov, obchod s potravinami, detských ihrísk a zelen. V dosahu do 1200 m je situovaný športový areál s futbalovým štadiónom, športovou halou, letným bio kúpaliskom, krytou plavárňou a zimným štadiónom. Dosah do centra obce do 10 minút pešou chôdzou. V rámci obce Veľký Krtíš je ulica Novohradská štandardná časť obce pre účely bývania.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa v súčasnej dobe neužíva na bývanie. Možno ju využívať aj formou bežného prenájmu. Byt poskytuje štandardné bývanie.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká zmeny vo využití územia

- nie sú známe - zmena sa nepripravuje

Stavebno - konštrukčné riziká

- pokles základov - nie sú

- deformácie nosných konštrukcií - nezistené

- zosuvné územia - nezistené

- poddolované územia - nedotýkajú sa

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov

- hygienické ochranné pásma - nie sú

- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi - nie sú

- radónové riziko - nie je podrobný prieskum

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov

- stavby nezapísané v KN - nie sú

- pozemky nezapísané v KN - nie sú

- užívanie pozemkov a stavby - totožné

- vecné bremeno - nie je žiadne

- tarchy:

ZÁKONNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V BYTOVOM

DOME S.Č.1000 UL.NOVOHRADSKÁ

VECNÉ BREMENO V PROSPECH VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V BYTOVOM DOME

SPOČÍVAJÚCE V PRÁVE UŽÍVANIA STAVBY, V PRÁVE VSTUPU A PRECHODU

ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH SLOVENSKEJ ZÁRUČNEJ A ROZVOJOVEJ BANKY, ŠTÁTNY PEŇAŽNÝ ÚSTAV, BRATISLAVA, IČO: 00 682 420 , ZRIADENÉ ZMLUVOU O POSTÚPENÍ POHLADÁVOK ZO DŇA 27.8.2001 -Z 1946/2001 - 31/2002

Por. č.:

16 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s., Tomášiková 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 zriadené zmluvou zo dňa 16.6.2015 Vz 954/15

Ziadne iné prípadné riziká, okrem vyššie uvedených, spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Orientačný priemerný koeficient predajnosti bytov a nebytových priestorov pre okresné mestá sa pohybuje v rozmedzí 0,4 až 0,5. Vzhľadom na lokalitu v ktorej sa nehnuteľnosť a obec nachádza, stanovujem priemerný koeficient predajnosti na hodnotu 0,5, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty nehnuteľností daného typu v danom čase v tejto lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,000	10	10,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	7	7,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	5	7,50
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,500	6	3,00
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,000	10	10,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	8	8,00
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,500	6	3,00
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,000	5	5,00
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,275	9	2,48
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,500	7	3,50
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,275	7	1,93
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	6	9,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	4	2,00
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	5	5,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerný byt	III.	0,500	20	10,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>117,40</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 117,4 / 145$	0,81
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 79\,905,91 \text{ €} * 0,810$	64\,723,79 €

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

#### 1. Otázky zadávateľa

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 15 v bytovom dome súp. č. 1000, k.ú. Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš

#### 2. Odpovede na otázky

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 vyhlášky č 213/2017 Z.z.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Byt č. 15 v bytovom dome s. č. 1000	64 723,79
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>64 723,79</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>64 700,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Šesťdesiatštyritisíc sedemsto Eur</b>	

Vo Veľkom Krtíši, dňa 02.04.2024



Ing. Marian Novotný/  
znalec

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 22.02.2024
- LV č. 2834 zo dňa 24.2.2024 2 x A4
- Katastrálna mapa zo dňa 24.2.2024
- Doklad SBD Veľký Krtíši zo dňa 26.10.2010
- Pôdorys bytu
- Ortofotomapa obce s lokalizáciou nehnuteľnosti
- fotodokumentácia



U9, a.s.  
Zelinárska 6  
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111  
E-mail: zaujem@u9.sk  
Web: www.u9.sk

ing. Marian Novotný  
Venevská 769/20  
990 01 Veľký Krtíš

V Bratislave, dňa 22.02.2024

**Vec: Objednávka znaleckého posudku.**

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

<b>PREDMET DRAŽBY :</b>			
<b>Základná špecifikácia:</b>			
Číslo LV: 2834	Okres: Veľký Krtíš Obec: Veľký Krtíš Katastrálne územie: Veľký Krtíš	Okresný úrad – katastrálny odbor: Veľký Krtíš	
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.):	s.č. stavby (popis stavby – bytový dom):	Postavený na parc.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve:
Byt č. 15, vchod: 28, 8.p,	1000	2724/3	74/7186

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2724/3 pod stavbou s.č. 1000 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3921.

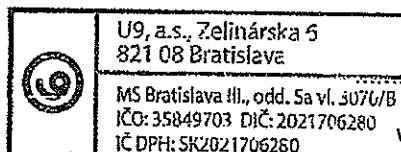
<b>VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1)</b>	
Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov :	Ladislav Škerlec
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / IČO :	

**Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 15.03.2024 o 10:00 hod.**

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe, vrátane fotografií** na adresu: zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.  
z. Mgr. Mária Chlípálová

**Prílohy:** - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Oblasť : 610 Veľký Krtíš  
Obec : 515850 Veľký Krtíš  
Katastrálne územie : 869058 Veľký Krtíš

Dátum vyhotovenia : 24.2.2024  
Čas vyhotovenia : 16:10:47  
Údaje platné k : 23.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2834  
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1000	2724/3	9	bytový dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2724/3 pod stavbou s.č. 1000 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3921.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
28	8	15	74/7186



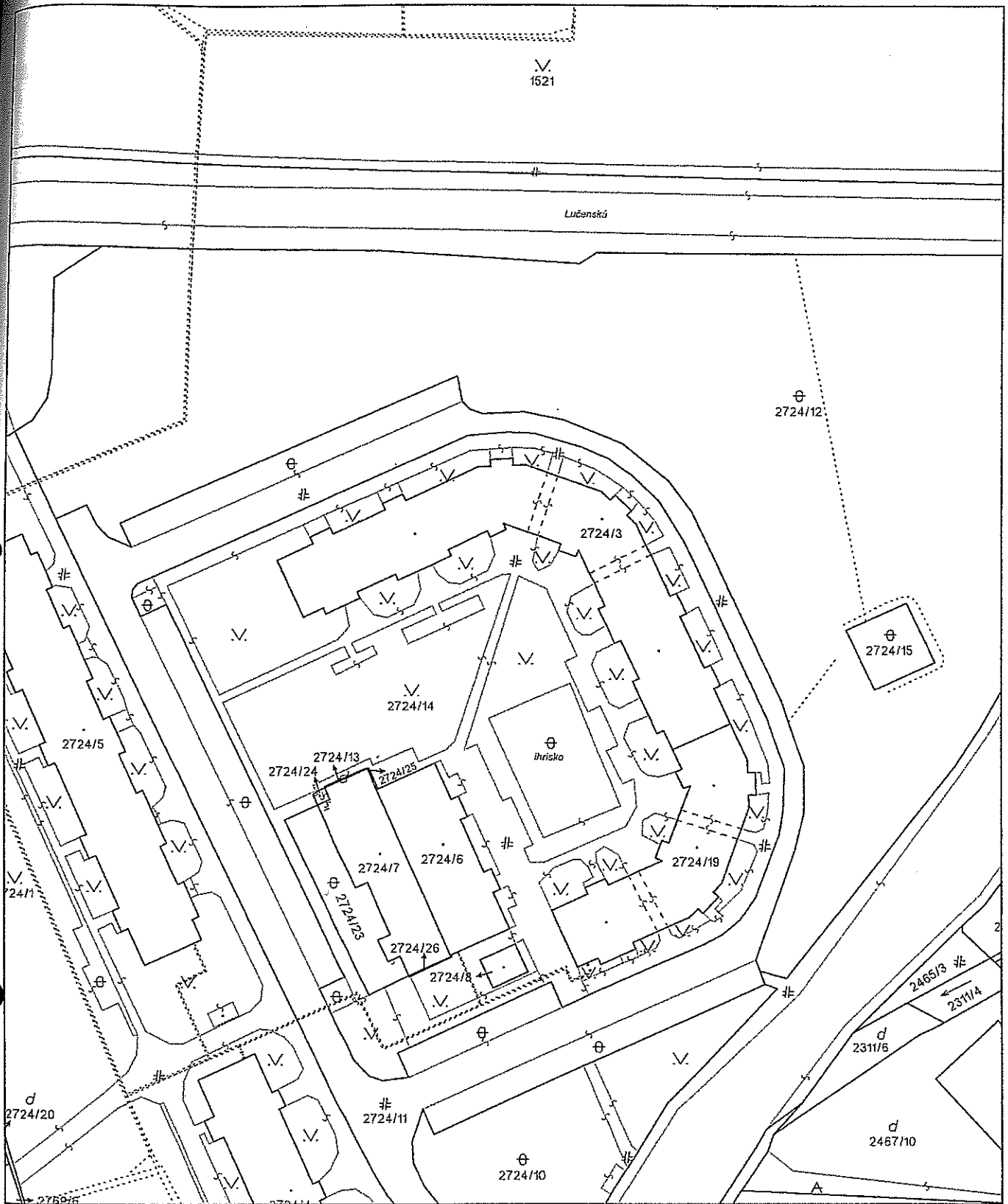
Stápisné číslo 1000	Miestna časť	
Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
16	Škerlec Ladislav	1/1
Titul nadobudnutia		
Zmluva č. 40015/PV - 0978 o prevode vlastníctva družstevného bytu - V 227/2015 zo dňa 25.3.2015 - 459/2015		
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Dňa 9.11.2023 poznamenáva sa Oznámenie Slovenskej sporiteľne a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 č. 0292/142225/2023 zo dňa 3.11.2023 o začatí výkonu záložného práva zriadeného záložnou zmluvou č. V 946/2015 a to predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe - P 461/2023 zo dňa 9.11.2023 - vz 865/23		-
<b>Správca</b>		
Neevidovaní		
<b>Iná oprávnená osoba</b>		
Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č.s. 1000 ul. Novohradská
-	Vecné bremeno v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome spočívajúce v práve užívania stavby, v práve vstupu a prechodu
-	Záložné právo v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, štátny peňažný ústav Bratislava, IČO: 00 682 420 , zriadené zmluvou o postúpení pohľadávok zo dňa 27.8.2001 - Z 1946/2001 - 31/2002 (len k bytom vlastníka Stavebné bytové družstvo Veľký Krtíš)
Vlastník poradové číslo 16	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, zriadené zmluvou zo dňa 16.6.2015 - V 946/2015 zo dňa 15.07.2015 - vz 954/15

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Veľký Krtíš	Veľký Krtíš	Veľký Krtíš
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b>			
na parcelu 2724/3			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	24.2.2024 16:13:26	Bez autorizácie	
Údaje platné k	23.2.2024 18:00:00		

# STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO VEĽKÝ KRŤIŠ

## ZOZNAM BYTOVÝCH DOMOV

Ekon.č.	Ulica	Č.vchodov	Súp.č.	Parc.č.	Rok zač. užív.
1	Písecká	2,4,	748	664	1970
2	Písecká	16,18,	746	666	1970
9	Komenského	2, Čebovce	268	329	1971
10	Venevská	11,13,15,17	763	2973	1973
11	Venevská	19,21,23,25	764	2975	1973
12	A.H.Škultétyho	2,4,	373	669	1977
13	Lučenská	65,67,	401	1490	1978
14	Lučenská	79,81,83,85	837	1518	1982
15	P.O.Hviezdoslava	9,11,13,15,17,19,21,23	816	1504	1979
16	P.O.Hviezdoslava	25,27,29,31	818	1500	1980
17	P.O.Hviezdoslava	2,4,	822	1452	1980
18	P.O.Hviezdoslava	6,8,	823	1454	1980
19	P.O.Hviezdoslava	45,47,49	821	1468	1980
20	P.O.Hviezdoslava	39,41,43	820	1465	1981
21	P.O.Hviezdoslava	14,16,	825	1459	1981
22	P.O.Hviezdoslava	10,12,	824	1456	1981
23	Ľ.Štúra	1,3,5,7,9	835	1511	1981
24	Železničná	17,19,21	844	2489	1983
25	Železničná	23,25,27	845	2490/1	1983
26	B.Nemcovej	1,3,5,7,9,11,13	872	1312	1985
27	B.Nemcovej	15,17,19	873	1314	1984
28	B.Nemcovej	2,4,6,8,10,12,14	874	1245	1984
29	B.Nemcovej	16,18,20	875	1244	1984
30	B.Nemcovej	57,59,	959	1323	1986
31	B.Nemcovej	37,39,41,43	956	1320	1987
32	B.Nemcovej	45,47,	957	1321	1987
33	B.Nemcovej	27,29,	954	1317/2	1988
34	B.Nemcovej	21,23,25	953	1317/1	1988
35	B.Nemcovej	22,24,26,28	962	1241/9	1989
36	B.Nemcovej	30,32,34	963	1241/3	1989
37	Novohradská	2,4,6,8,10	996	2724/5	1991
38	Novohradská	18,20,	998	2724/6	1991
39	Novohradská	22,24,26	999	2724/19	1991
40	Novohradská	28,30,32,34,36,38	1000	2724/3	1993

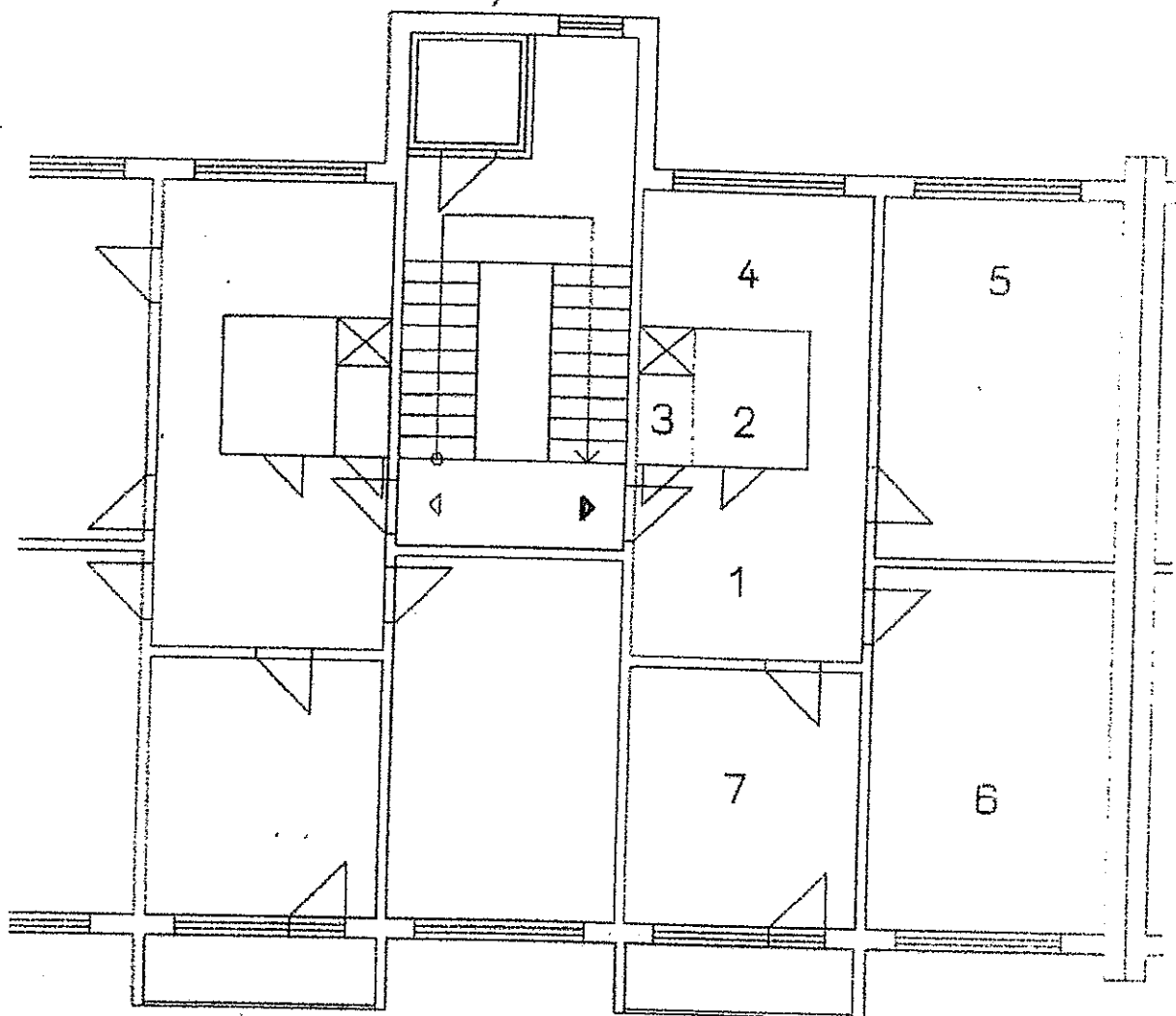
Vo Veľkom Krtiši, 26. 10. 2010

.....  
 Ing. Dušan Kováč  
 riaditeľ Stavebného bytového družstva

STÁVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO  
 VEĽKÝ KRŤIŠ  
 Železničná 18  
 990 01 Veľký Krtiš  
 IČO: 175901

⑤

Bytový dom č.s. 1000 na parc.č. 2724/3 k.ú. Veľký Krtíš  
 Byt č. 15 na 8 posch. (9.NP) vchodu č.28, Ul. Navhradská



LEGENDA:

Názov miestnosti a výpočet: Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]

Čistková plocha bytu podľa zamerania:

1 - chodba	$3,45+2,65+0,83+2,02$	10,92
2 - kúpeľňa	$1,89+1,66$	3,55
3 - WC	$0,80+1,29$	2,09
4 - kuchyňa	$3,45+2,42$	5,87
5 - izba	$3,45+5,30$	8,75
6 - izba	$3,45+5,23$	8,68
7 - izba	$3,45+3,68$	7,13
Výmera bytu bez pivnice		72,02
pivnica	1,99	1,99
Vypočítaná podlahová plocha		74,01
loggia	$2,87+1,32$	4,19

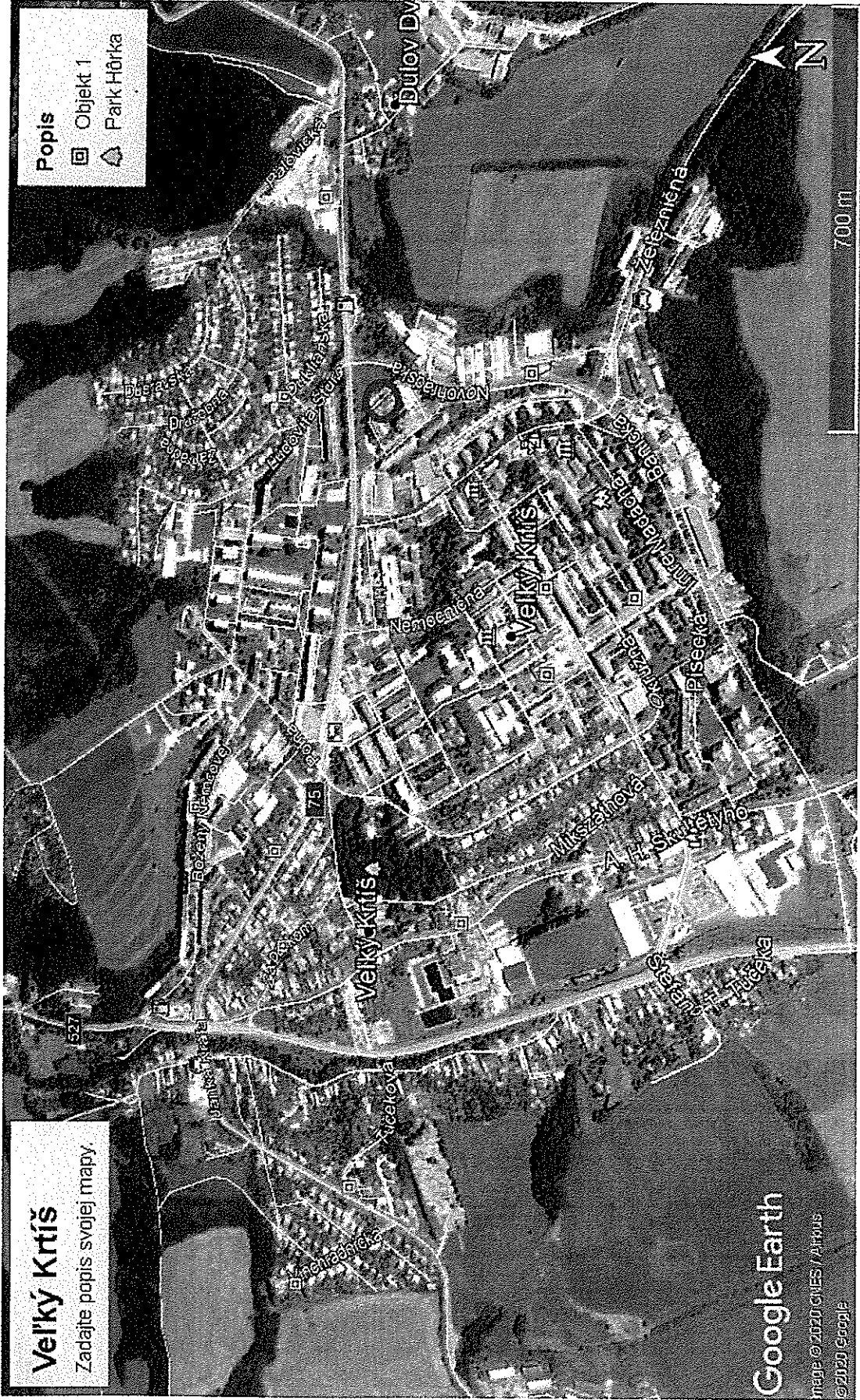
M 1:100

# Velký Krtíš

Zadejte popis svojej mapy.

## Popis

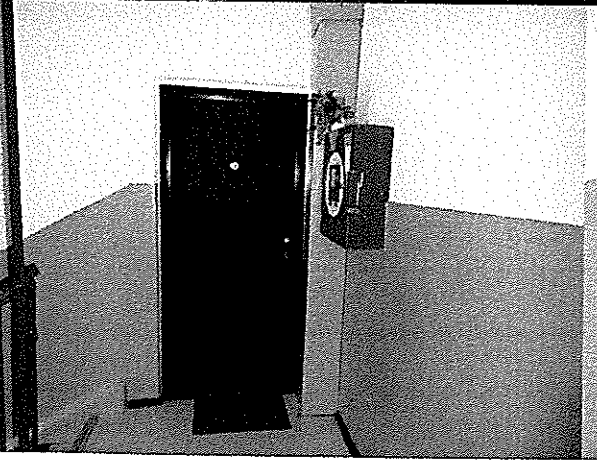
- Objekt 1
- Park Hôrka



Google Earth

mape © 2020 CNES / Airbus  
© 2020 Google





## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 912534.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 29/2024

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

znalec

