Znalec: Ing. Koloman Kovalík, Jazmínova 1, Banská Bystrica, ev.číslo 911776, tel. 0905 613 160

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, Košice 040 01

Číslo spisu (objednávky): PDS-125/4-2018-MŠ zo dňa 23.10.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 75 / 2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 27 na 1. poschodí, vchod 12, súpisné číslo 1990 v k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach k bytovému domu súpisné číslo 1990 na pozemku parc.č. 1619/120, 1619/121 a 1619/122 v k.ú. Zvolen a podielu na parcelách číslo 1619/120, 1619//121 a 1619/122 v k.ú. Zvolen o veľkosti 6011/212172.

Počet listov (z toho príloh): 26 (9)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
   Podľa objednávky zo dňa 23.10.2018 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.27 na 1. poschodí, vchod 12 v bytovom dome ul. J. Bánika č.s.1990 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č.1619/120, 1619/121 a 1619/122 v k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen.

2. Účel znaleckého posudku:
   Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 20.11.2018
   (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.11.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

   a) Podklady dodané zadávateľom:
      Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku pod značkou PDS-125/4-2018-MŠ zo dňa 23.10.2018 vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou s.r.o., Masarykova 21, Košice
      Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou s.r.o., Masarykova 21, Košice zo dňa 23.10.2018
      Potvrdenie vydané Spoločenstvom vlastníkov bytov "Pri garážach", J. Bánika 1990/14, Zvolen, dňa 28.02.2007
      Pôdorys bytu a pôdorys spoločných priestorov

   b) Podklady získané znalcom:
      - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5510 k.ú. Zvolen zo dňa 24.11.2018, vytvorený cez katastrálny portál
      - Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Zvolen zo dňa 24.11.2018, vytvorená cez katastrálny portál
      - Zameranie a nákres skutkového stavu
      - Fotodokumentácia
      - Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:
   - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
   - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
   - Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
   - Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
   - Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
   - 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)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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^2 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

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

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda
Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde
HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [–],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania
Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$VŠH_S = M . VŠH_{MJ}$ [€]

kde
M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

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.

Hlavné faktory porovnávania:
a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typu pozemkov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania
Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$VŠH_{POZ} = M . VŠH_{MJ}$ [€]

kde
M - výmera hodnoteného pozemku v m^2,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :
Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5510 v k.ú. Zvolen. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"
parc. č.1619/120 zastavané plochy a nádvoria o výmere 208 m^2
parc. č.1619/121 zastavané plochy a nádvoria o výmere 201 m^2
parc. č.1619/122 zastavané plochy a nádvoria o výmere 209 m^2

Stavby
Byt číslo 27, vchod 12 na 1. poschodí v Bytovom dome ul. J. Bánika č.s. 1990 na parcelách číslo 1619/120, 1619/121 a 1619/122 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 6011/212172 v k.ú. Zvolen.

B. Vlastníci:
27 Gažík Milan r. Gažík a Mária r. Mindeková, J. Bánika 1990/12, Zvolen, PSČ 960 01, SR; spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:
Por.č.: ZÁLOŽNÉ PRÁVO ZO ZÁKONA V PROSPECH SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV PRI GARÁŽACH,ZVOLEN B26,37 vecné bremeno k nehnuteľnostiam spočívajúcom v povinnosti vlastníkov zaťaženej nehnuteľnosti strpieť doživotné užívanie a bývanie bytu číslo 26, číslo vchodu 12, prízemie v bytovom dome súpisné číslo stavby 1990 na pozemkoch registra C KN 1619/120, 1619/121, 1619/122 a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 7223/212172 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 1619/120, 1619/121, 1619/122 oprávneným z vecného bremena Ľubica Riečanská, rodné priezvisko Mozolániová, nar. 04.06.1954, J.Bánika 1990/12, Zvolen na základe zmluvy V 670/12 z 13.4.2012 - 990/12 Na B27 - Záložné právo k nehnuteľnostiam byt č. 27, číslo vchodu 12, 1.p. v bytovom dome súp. číslo stavby 1990 na pozemkoch C KN parc.č. 1619/120, 1619/121, 1619/122 v podiele 1/1 a spoluvl. podiel o veľkosti 6011/212172 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako aj na pozemkoch C KN parc.č. 1619/120, 1619/121, 1619/122 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO: 31 318 916, V 1204/13 z 27.05.2013 - 1411/13 B27 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti povinného vedené v časti A LV, 017 EX 92/17-D, súdny exekútor JUDr. Andrea Cimermanová, Francisciho 1044/6, Zvolen, Z 3371/2017 zapísané dňa 14.12.2017 - 3631/17

Iné údaje:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.11.2018 za účasti majiteľa ohodnocovanej nehnuteľnosti. Zameranie vykonané dňa 20.11.2018. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.11.2018.

d) Technická dokumentácia:
Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku. Zadávateľom nebola poskytnutá stavebná dokumentácia stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Stavby
Byt číslo 27, vchod 12 na 1. poschodí v Bytovom dome ul. J. Bánika č.s. 1990 na parcelách číslo 1619/120, 1619/121 a 1619/122 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 6011/212172 v k.ú. Zvolen.

Parcely registra "C"
parc. č.1619/120 zastavané plochy a nádvoria o výmere 208 m^2
parc. č.1619/121 zastavané plochy a nádvoria o výmere 201 m^2
parc. č.1619/122 zastavané plochy a nádvoria o výmere 209 m^2

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.27, vchod č.12

POPIS

Ohodnocovaný byt sa nachádza v bytovom dome súp.č. 1990, vchod č.12 na ulici J. Bánika vo Zvolene v okrajovej časti sídliska Podborová na 1. poschodí. Prístup k bytovému domu je po miestnej komunikácii. Bytový dom pozostáva z piatich nadzemných podlaží a jedného podzemného podlažia v ktorom sú umiestnené spoločné priestory a pivnice, na ostatných podlažiach sú byty. Bytový dom súpisné číslo 1990 má 3 vchody a je bez výťahu.

Bytový dom je postavený ako montovaný panelový s plochou strechou. Základy sú železobetónové s vodorovnou aj zvislou hydroizoláciou. Stropy sú vyhotovené ako železobetónové prefabrikované panely, schodisko je železobetónové s nášľapnou vrstvou z PVC. Strešná krytina je povlaková lepenková, klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Vonkajšie úpravy povrchov fasády tvorí nástrek na báze umelých látok, bytový dom bol zateplený. Vnútorné úpravy povrchov sú vápenné hladké. Vstupné dvere do bytového domu sú z plastových profilov s presklením, dvere do jednotlivých bytov sú drevené hladké, na pivniciach sú latkové. Okná na spoločných častiach bytového domu bytového domu boli vymenené za plastové, tak isto ako v predmetnom byte. Podlahy na schodiskách v spoločných priestoroch sú vyhotovené z keramickej dlažby. Bytový dom má vyhotovený bleskozvod. Vykurovanie spoločných priestorov je ústredné teplovodné, na chodbách sú osadené požiarne hydranty a v celom objekte sú zrealizované televízne rozvody.

Ohodnocovaný byt pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne, predsiene s chodbou, kúpeľne, WC a dvoch pivníc č. 11 a 29 v podzemnom podlaží.

Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, ústredného vykurovania, elektroinštalácie, kanalizácie) okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, poštová schránka, zvonček, domáci telefón. Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.
Podlahy sú v obytných miestnostiach vyhotovené ako plávajúce laminátové, v ostatných miestnostiach sú podlahy vyhotovené z keramickej dlažby. Vnútorné úpravy povrchov sú vyhotovené ako stierky. V kúpeľni aj vo WC je vyhotovený keramický obklad tak isto ako v kuchyni okolo kuchynskej linky. Dvere sú drevené dýhované osadené do oceľových zárubní. Okná boli vymenené za plastové s termoizolačným dvojsklom a s medziokennými vnútornými žalúziami. V kuchyni sa nachádza plynový sporák s teplovzdušnou rúrou, nerezový drez s pákovou batériou, nad sporákom je osadený digestor. Kuchynská linka je vyhotovená na báze dreva. Zo zariaďovacích predmetov sa v kúpeľni nachádza plastová vaňa s pákovou nerezovou sprchovou batériou spoločnou aj pre umývadlo a keramické umývadlo. Vo WC je WC misa typ combi. Bytové jadro bolo v minulosti zmodernizované. V byte je vyhotovený rozvod svetelnej elektrickej energie. Rozvody teplej a studenej vody je realizovaný oceľovým pozinkovaným potrubím. Vykurovanie je teplovodné prostredníctvom oceľových rebrových radiátorov s meraním spotreby tepla. Vo vstupnej chodbe sa nachádzajú vstavané skrine.

Bytový dom v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza má primeranú údržbu. Vek bytového domu stanovujem na základe potvrdenia vydaného predsedom SVB. Predpokladaná životnosť predmetnej stavby je podľa môjho názoru 100 rokov. Opotrebenie bytového domu a bytu počítam lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m^2]
Chodba 3,41*1,86+1,6*0,85	7,70
Obývacia izba 4,97*3,44	17,10
Spálňa 3,41*5,67	19,33
Kuchyňa 2,16*3,25	7,02
Kúpeľňa 1,61*1,41	2,27
WC 0,85*1,01	0,86
Výmera bytu bez pivnice	**54,28**
Pivnica č, I 2,13	2,13
Pivnica č,II 3,28	3,28
Vypočítaná podlahová plocha	**59,69**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,476
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02
Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,38
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,78
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,01
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,63
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,38
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,10
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,26
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,75
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,44
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,76
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,19
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,75
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,75
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,75
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,75
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,86
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,05
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,75
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,29
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,41
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,63
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,75
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,51
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,51
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	7,01
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,19
	Spolu	**100,00**		**114,10**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 114,10 / 100 = 1,141

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m^2]
$VH = 325{,}30$ €/m^2 * 2,476 * 1,037 * 1,1410 * 1,02
$VH = 972{,}07$ €/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.27, vchod č.12	1963	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	972,07 €/m^2 * 59,69m^2	58 022,86
Technická hodnota	45,00% z 58 022,86 €	26 110,29

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Posudzovaný byt č. 27 sa nachádza v bytovom dome súp. č. 1990 vo vchode č. 12 na 1.poschodí na ulici J. Bánika v okresnom meste Zvolen. Prístup k bytovému domu je po mestských komunikáciách. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

b) Analýza využitia nehnuteľností
Ohodnocovaný byt je využívaný na trvalé bývanie. Iné využitie podľa môjho názoru nie je reálne.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
Na Liste vlastníctva sú zapísané ťarchy. Iné riziká mi nie su známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb ", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, štandardu vybavenosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite vo výpočte uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,0.

Dopyt po nehnuteľnostiach je v porovnaní s ponukou v súčasnosti vyšší. Byt bol v minulosti zmodernizovaný, bytový dom je zateplený. Bytový dom bol postavený v roku 1963, je trojvchodový, päťpodlažný. V jeho okolí sa nachádzajú prevažne bytové domy ale aj občianska vybavenosť okresného mesta. Pracovné možnosti sú dostatočné (nezamestnanosť je do 10%). Bytový dom je čiastočne podpivničený. Podľa môjho názoru sa jedná o dobrú nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,000	10	20,00
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,000	30	90,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,550	6	3,30
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,000	10	10,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,000	8	16,00
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,000	6	12,00
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,000	5	10,00
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,000	9	18,00
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,000	7	7,00
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,000	7	21,00
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,000	6	12,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				

	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,550	4	2,20
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	5	10,00
16	**Názor znalca**				
	dobrý byt	II.	2,000	20	40,00
	Spolu			**145**	**300,50**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 300,5/ 145	2,072
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 26 110,29 € * 2,072	**54 100,52 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Jedná sa o pozemky patriace k domu súpisné číslo 1990 v k.ú. Zvolen. Pozemky sa nachádzajú v dobrej obytnej polohe v okresnom mesta Zvolen. Na ohodnocovaných pozemkoch je postavený bytový dom v ktorom sa nachádza ohodnocovaný byt. Vzhľadom na skutočnosť že sa jedná o pozemky v lokalite v ktorej je zvýšený záujem o kúpu pozemkov stanovujem koeficient povyšujúcich faktorov na hodnotu 2,0.

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel k pozemkom patriaci k ohodnocovanému bytu o veľkosti 6011/212172.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m^2]	Podiel	Výmera podielu [m^2]
1619/120	zastavané plochy a nádvoria	208	208,00	6011/212172	5,89
1619/121	zastavané plochy a nádvoria	201	201,00	6011/212172	5,69
1619/122	zastavané plochy a nádvoria	209	209,00	6011/212172	5,92
Spolu výmera			**618,00**		**17,50**

Obec: Zvolen

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 16,60 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient 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	1,10

k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 1,00	4,1580
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 16,60 €/m^2 * 4,1580	69,02 €/m^2
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 618,00 m^2 * 69,02 €/m^2	**42 654,36 €**

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1619/120	208,00 m^2 * 69,02 €/m^2 * 6011 / 212172	406,72
parcela č. 1619/121	201,00 m^2 * 69,02 €/m^2 * 6011 / 212172	393,03
parcela č. 1619/122	209,00 m^2 * 69,02 €/m^2 * 6011 / 212172	408,68
Spolu		**1 208,43**

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu číslo 27 vchod 12, súpisné číslo 1990 v k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach k bytovému domu súpisné číslo 1990 na pozemku parc.č. 1619/120, 1619/121 a 1619/122 v k.ú. Zvolen a podielu na parcelách číslo 1619/120, 1619//121 a 1619/122 v k.ú. Zvolen o veľkosti 6011/212172.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.27, vchod č.12	**1/1**	**54 100,52**
Pozemky		
Pozemky - parc. č. 1619/120 (5,89 m^2)	6011/212172	406,72
Pozemky - parc. č. 1619/121 (5,69 m^2)	6011/212172	393,03
Pozemky - parc. č. 1619/122 (5,92 m^2)	6011/212172	408,68
Spolu pozemky (17,50 m^2)		**1 208,43**
Všeobecná hodnota celkom		**55 308,95**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		**55 300,00**

Slovom: Pätdesiatpäťtisíctristo Eur

V Banskej Bystrici dňa 26.11.2018 Ing. Koloman Kovalík

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku pod značkou PDS-125/4-2018-MŠ zo dňa 23.10.2018 vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou s.r.o., Masarykova 21, Košice
2. Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou s.r.o., Masarykova 21, Košice zo dňa 23.10.2018
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5510 k.ú. Zvolen zo dňa 24.11.2018, vytvorený cez katastrálny portál

4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Zvolen zo dňa 24.11.2018, vytvorená cez katastrálny portál

5. Potvrdenie vydané Spoločenstvom vlastníkov bytov "Pri garážach", J. Bánika 1990/14, Zvolen, dňa 28.02.2007

6. Pôdorys bytu a pôdorys spoločných priestorov

7. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 06 Stavebníctvo, odvetví 37 10 02, pod evidenčným číslom 911776.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 75/2018.

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