

Znalec: Ing. Jozef Elias, Internátna č. 63, 974 01 Banská Bystrica, evidenčné číslo 910689, č.t. 0903/513001,

Zadávateľ: ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 45 408 441,

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka zo dňa 13.11. 2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 75/2013

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 40 na 10. poschodí, na ulici Okružná vchod č. 4, v obytnej budove s.č. 1851 na p.č. 922 v k.ú. Radvaň, mesto Banská Bystrica, vrátane spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 6555/248977, pre účel speňaženia majetku (§ 92 ods. 1 písm. b) ZKR) zapísaného do súpisu konkurznej podstaty.

Počet listov : 24 (z toho príloh 9 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 40 na 10. poschodí, na ulici Okružná vchod č. 4, v obytnej budove s.č. 1851 na p.č. 922 v k.ú. Radvaň, mesto Banská Bystrica, vrátane spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 6555/248977, mesto Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

2. Dátum vyžiadania posudku:

13.11. 2013

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre stanovenie stavebnotechnického stavu):

18.11. 2013

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

22.11. 2013

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 3759, vyhotovený katastrálnym portálom, dňa 22.11.2013,
- Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál dňa 22.11.2013,
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorys typického podlažia,

5.2 Obstarané znalcom:

- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu bytu č. 40, na 10. poschodí, Okružná 4, Banská Bystrica,
- Ústne informácie získané pri miestnej obhliadke,
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

7. 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

- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Zákon 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR 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
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb č. 128/2000 Z.z.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v Žiline, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Index vývoja cien v stavebníctve pre odbor stavebníctvo celkom pre CÚ III. štvrťrok 2013 publikované na stránkach ÚSZ Bratislava

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

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

Speňaženie majetku (§ 92 ods. 1 písm. b) ZKR) zapísaného do súpisu konkurznej podstaty.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb“ (ISBN 80-7100-827-3).

Všeobecná hodnota bytu a pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním a kombinovanou metódou nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľností znalec nemal k dispozícii zodpovedajúce podklady pre použitie týchto metód.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

Vzhľadom na použitý katalóg („Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb“ Žilinská univerzita v Žiline, apríl 2001, ISBN 80-7100-827-3) sa východisková hodnota bytu vypočíta ako násobok počtu m² podlahovej plochy bytu a NP zistenej meraním a rozpočtového ukazovateľa stanoveného na m² podlahovej plochy bytu a NP. Koeficient vplyvu vybavenosti je stanovený na základe popisu štandardného vyhotovenia a cenových podielov uvedených v prílohe č. 5 uvedenej metodiky. Koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky a koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený v zmysle použitého katalógu. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú zohľadnené posledne známe koeficienty vývoja cien v stavebníctve pre odbor stavebníctvo celkom vydané ŠÚ SR a to pre CÚ III. štvrt'rok 2013.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z listu vlastníctva č. 3759 - čiastočný, vyhotovený katastrálnym portálom, katastrálne územie Radvaň, mesto Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, dňa 22.11.2013,

Časť A: Majetková podstata**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
922	346	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budovy označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom územia obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
1851	922	9	Obytná budova	1

Legenda:

Druh stavby

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory**Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby**

Por. č. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Byt

Vchod: 4 10.p Byt č. 40
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel
k pozemku: 6555/248977

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
83 Hrončeková Jana r. Kováčová, Sládkovičova 58, Banská Bystrica, PSČ 974 05, SR
Dátum narodenia: 27.11.1982

Spoluvlastnícky podiel: 1/1
Poznámka Oznámenie TORY INVEST, s.r.o., Štúrova 9, Brezno/IČO 46271368/ o začatí výkonu
záložného práva zo dňa 12.6.2012- 1667/12
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 2290/2010 zo dňa 25.5.2010 - ČZ 1333/2010
Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané.

Časť C: Ťarchy:

- Záonné záložné právo v zmysle par. 15 zák.č. 182/93 Z.z. V prospech ostatných vlastníkov domu s.č. 1851
- Na byt č. 40/X. poschodie, vchod 4 a podiel 6555/248977 k pozemku a na spoločných častiach a zariadeniach domu:
Záložné právo pre pohľadávku Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140 č. zml. V 2037/2010 zo dňa 14.5.2010 - ČZ 1223/2010, 1333/2010
- Na byt 40/X-poschodie, vchod 4, podiel 6555/248977 k pozemku a na spoločných častiach a zariadeniach domu:
Záložné právo pre pohľadávku TORY INVEST, s.r.o., IČO 46 271 368, Štúrova 9, Brezno č. V 599/2012 zo dňa 28.3.2012 - 727/12

Iné údaje:

Obytná budova č.s. 1851, Okružná ul. 4

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná znalcom dňa 18.11.2013 za účasti vlastníčky bytu, pani Hrončekovej a zástupcu objednávateľa ZP.
- Zameranie nehnuteľnosti a fotodokumentácia - vyhotovené znalcom dňa 18.11.2013.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

- Predložená projektová dokumentácia v rozsahu pôdorys bytu súhlasí so skutkovým stavom. Vek stavby určujem na základe potvrdenia vydaného Stavebným bytovým družstvom Banská Bystrica, Zelená 1, Banská Bystrica dňa 24.03.2010, kde je uvedené, že obytná budova bola skolaudovaná v roku 1965.

e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so skutkovým stavom:

- Stav zapísaný v KN je v súlade so skutkovým stavom.

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

- Byt č. 40 na 10. poschodí na ulici Okružná 4, Banská Bystrica v Banskej Bystrici, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve a k pozemku vo veľkosti 6555/248977.

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

- Neboli zistené.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Byt č. 40 na 10. poschodí, vchod č. 4, Okružná ul. BB

Obytná budova s.č. 1851 je postavená na parcele č. 922, v k.ú. Radvaň, na ulici Okružná.

Jedná sa o 11 podlažný montovaný panelový obytný dom, panelový systém T 08B s jedným samostatným vstupom do obytného domu. Obvodový plášť je sendvičový panelový o hrúbke 30 cm, zateplený zo štyroch strán, priečky sú tvorené panelmi o hrúbke 15 a 8 cm. Stropné konštrukcie ako i konštrukčné prvky schodišťa sú tiež panelové. Vnútorne priestory sú omietnuté. Vchodové dvere sú plastové. Podlahy spoločných častí sú vo väčšine z PVC, okná v spoločných priestoroch sú plastové.

Strecha obytného domu je plochá, pokrytá živičnou krytinou. Odvodnenie strechy je zabezpečené vnútornými strešnými zvodmi.

Objekt je napojený na centrálny rozvod tepla a TÚV z plynovej kotolne, mimo obytný dom s.č. 1851.

Objekt je odkanalizovaný do verejnej kanalizácie a je tiež napojený na verejný vodovod, zemný plyn, slaboprúdové rozvody, NN rozvody a kábelovú televíziu. Vertikálna komunikácia je zabezpečená výtahom a schodišťom.

V objekte je vybudovaná svetelná elektroinštalácia a zásuvkové rozvody.

Vek obytného domu určujem odborným odhadom s prihliadnutím na predložené potvrdenie vydané Stavebným bytovým družstvom Banská Bystrica, Zelená 1, Banská Bystrica dňa 24.03.2010, kde je uvedené, že obytná budova bola skolaudovaná v roku 1965 a teda vek obytného domu ku dňu ohodnotenia je: 2013-1965=48 rokov.

Obytný dom je v dobrom technickom stave, pravidelne udržiavaný, t.j. opotrebovanie objektu je úmerné základnej amortizácii pri pravidelnej bežnej údržbe. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť stanovujem celkovú životnosti obytného domu na 100 rokov.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu vo veľkosti 6555/248977.

S vlastníctvom bytu je spojený aj spoluvlastnícky podiel na pozemku, na ktorom je dom postavený: parcela KN C č. 922 o výmere 346 m², zastavané plochy a nádvorja, vo veľkosti 6555/248977.

Spoločné časti domu sú - základy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako i zvislé nosné konštrukcie.

Spoločné zariadenia domu sú práčovne, sušiarne, kočíkarne, bleskozvody, teplovodné prípojky od domového merača tepla, STA, vodovodné a kanalizačné prípojky i napriek tomu, že sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je byt umiestnený.

Byt č. 40:

Ohodnocovaný trojizbový byt sa nachádza na 10. poschodí (vrchnom) obytného domu s.č. 1851 a je priamo sprístupnený zo schodiskového priestoru domu.

Byt č. 40 pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva.

Príslušenstvom bytu je chodba, kúpeľňa, WC, kuchyňa, balkón a pivnica v technickom podlaží.

Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je podľa predloženého LV a kúpnej zmluvy 65,55 m².

V kúpeľni sa zo zariadení nachádza 1 ks sprchový kút, 1 ks keramické umývadlo, pákové batérie, na stenách keramický obklad do výšky 2,2 m, na podlahe keramická dlažba, kazetový podhlád so zabudovanými sietidlami.

Vo WC sa nachádza 1 ks WC misa combi, na stenách omietky na báze umelých látok, na podlahe keramická dlažba.

Inštaláčnè jadro je murované.

V kuchyni sa nachádza 1 ks kuchynská linka na báze dreva, nerezový drez s pákovou batériou, plynový šporák s plynovou rúrou, digestor, keramický obklad za linkou, na stenách je omietka na báze umelých látok, na podlahe dlažba.

V obytných miestnostiach sú na stenách omietky na báze umelých látok, podlahy sú bukové, vlysové.

V byte sú liatinové rebrové radiátory s meračmi tepla. V obývacej miestnosti sa nachádza výlez na balkón.

Na chodbe sa nachádza 1 ks šatníková skriňa ROLDOR, na podlahe keramická dlažba, na stenách omietky na báze umelých látok.

V celom byte sú plastové okná so žalúziami, kazetové podhlady, na stenách omietky na báze umelých látok, dvere v byte sú drevené hladké.

Byt bol komplexne zrekonštruovaný predchádzajúcim majiteľom.

Do bytu je dodávané teplo a TUV z kotolne, ktorá sa mimo obytný dom s.č. 1851. Pôdorysné usporiadanie bytu je zrejmé z priloženého pôdorysu.

Vo vstupnej chodbe je zásuvka na pripojenie telefónu. V inštaláčnej šachte sú zabudované merače spotreby studenej i teplej vody.

Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, kanalizácie) okrem stúpajúcich vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, ďalej sú to poštová schránka, zvonček a domáci telefón.

Byt je ohraničený vstupnými dverami a priečkami bytu, do vlastníctva bytu patrí aj hlavná elektronická odbočka s hlavným istením. Bytové ističe sú umiestnené vo vstupnej chodbičke.

Merače spotreby elektrickej energie sú na chodbe.

Pivnica k bytu sa nachádza v technickom podlaží.

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: 1,68*1,72+3,42*1,46	7,88
Kuchyňa: 1,72*0,92+3,4*2,16	8,93
WC: 0,81*1,12	0,91
Kúpeľňa: 1,49*1,45	2,16
Izba: 3,43*5,31	18,21
Izba: 3,41*3,43	11,70
Izba: 3,46*3,44	11,90
Výmera bytu bez pivnice	61,69
Pivnica: 2,2*1,0	2,20
Vypočítaná podlahová plocha	63,89

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,220$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Počet izieb:

$$3$$

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	4,37
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,77
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,62
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,37
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,75
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,25
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	1,80	0,90	0,79
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,87
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	0,87
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	0,87
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,75
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,75
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,20
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,70	1,70	1,49
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,75
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,28
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,41
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,62
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,87
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,87
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	1,80	3,60	3,15
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,25
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,20
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,19
	Spolu	100,00		114,30	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 114,30 / 100 = 1,143$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,220 * 1,037 * 1,1430 * 1,02$$

$$VH = 873,10 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Byt č. 40 na 10. poschodí, vchod č. 4	1965	48	52	100	48,00	52,00
--	------	----	----	-----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	873,10 €/m ² * 63,89m ²	55 782,36
Technická hodnota	52,00% z 55 782,36 €	29 006,83

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Obytný dom s.č. 1851 je situovaný v sídliskovej časti RADVAŇ mesta Banská Bystrica, na ulici Okružná, na parcele č. 922, k.ú. Radvaň.

Jedná sa o 11. podlažný panelový dom s plochou strechou. Hodnotený byt sa nachádza na 10. poschodí (vrchnom), kde zo spoločnej chodby je prístup do štyroch bytov. Doprava v okolí nehnuteľnosti je zabezpečená MHD, autobusom, železnicou a taxi službou.

Súčasný technický stav obytného domu je úmerný základnej amortizácii, pri pravidelnej bežnej údržbe, technický stav bytu a domu je dobrý vzhľadom na pravidelnú bežnú údržbu a rekonštrukciu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť - byt č. 40, nachádzajúci sa na 10. poschodí v obytnej budove s.č. 1851 je určený na trvalé bývanie. Byt č. 40 pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je chodba, WC, kúpeľňa, kuchyňa, balkón a pivnica v technickom podlaží. Byt je v čase ohodnocovania trvalo obývaný.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Byt č. 40 na 10. poschodí v obytnej budove s.č. 1851 na ulici Okružná, Banská Bystrica vrátane podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku je majetkovo právne vysporiadaný.

Technický stav bytu nevyžaduje bezpodmienečné vynútené investície do prípadných nutných opráv.

Na hodnotený byt sú zapísané na výpise z listu vlastníctva č. 922 nasledovné tarchy:

- Záonné záložné právo v zmysle par. 15 zák.č. 182/93 Z.z. V prospech ostatných vlastníkov domu s.č. 1851

- Na byt č. 40/X. poschodie, vchod 4 a podiel 6555/248977 k pozemku a na spoločných častiach a zariadeniach domu:

Záložné právo pre pohľadávku Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140 č. zml. V 2037/2010 zo dňa 14.5.2010 - ČZ 1223/2010, 1333/2010

- Na byt 40/X-poschodie, vchod 4, podiel 6555/248977 k pozemku a na spoločných častiach a zariadeniach domu:

Záložné právo pre pohľadávku TORY INVEST, s.r.o., IČO 46 271 368, Štúrova 9, Brezno č. V 599/2012 zo dňa

28.3.2012 - 727/12

Znalcovi nie sú známe ďalšie riziká spojené s využívaním bytu.

3.0.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.0.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Obytná budova s.č. 1851, vchod č. 4, v ktorom sa ohodnocovaný byt č. 40 nachádza, je postavený v sídliskovej časti RADVAŇ v Banskej Bystrici na ulici Okružná. V predmetnej lokalite sú vybudované nasledovné inžinierske siete: rozvody vody, zemný plyn, kanalizácia, NN rozvody, slaboprúdové rozvody, káblová televízia, diaľkové vykurovanie, je tu sieť obchodov, služieb, neďaleko je základná škola, materská

škola. V meste je rozvinuté školstvo, zdravotníctvo, úrady okresného a krajského formátu, je tu dôležitý železničný uzol, blízko letisko Sliač. Polohu obytného domu k centru obce, komunikačným a dopravným väzbám hodnotím ako časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk. Obytná budova sa nachádza v blízkosti zastávky MHD.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie v súlade „ Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydanéj ÚSI Žilina“. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,25. Byt je v ponuke na odpredaj od začiatku roka 2013, preto pri výpočte VŠH bytu uvažujem
Trh s bytmi v lokalite - dopyt v porovnaní s ponukou je nižší.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,25
Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,250 + 2,500)	3,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,500
III. trieda	Priemerný koeficient	1,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,688
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,250 - 1,125)	0,125

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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 nižší	IV.	0,688	10	6,88
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,500	30	75,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,500	7	17,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,750	5	18,75
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,250	6	7,50
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,500	10	25,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	1,250	8	10,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,250	6	7,50
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,500	5	12,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výtahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,688	9	6,19
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,688	7	4,82
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,500	7	17,50

13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,750	6	22,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,688	4	2,75
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,500	5	12,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,250	20	25,00
	Spolu			145	271,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 271,89 / 145$	1,875
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 29\,006,83 \text{ €} * 1,875$	54 387,81 €

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvorcia KN-C č. 922, k.ú. Radvaň

Pozemok p.č. 922 sa nachádza pod obytnou budovou s.č. 1851 je vedený na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvorcia. K bytu č. 40 prináleží spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 6555/248977. Všeobecnú hodnotu pozemku určujem metódou polohovej diferenciacie. Jedná sa o pozemok v krajskom meste Banská Bystrica s východiskovou hodnotou vo výške 26,56,- EUR/m². Pozemok sa nachádza v blízkosti zastávky MHD. V danej lokalite sú vybudované všetky inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, zemný plyn, NN rozvody, slaboproudové rozvody, diaľkové vykurovanie, káblová televízia).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
922	zastavaná plocha a nádvorie	346	346,00	6555/2489 77	9,11

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20

koeficient obchodnej a priemyselnej polohy		
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,3400
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,3400$	62,15 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 346,00 \text{ m}^2 * 62,15 \text{ €/m}^2$	21 503,90 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 6555/248977 * 21 503,90$	566,15 €

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota pozemku je počítaná metódou polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota bytu je počítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnaním a výnosovou metódou nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti znalec nemal k dispozícii zodpovedajúce podklady pre použitie týchto metód.

Vypočítaná všeobecná hodnota je znaleckým odhadom hodnoty, za ktorú by bolo možné bez problémov realizovať predmetné nehnuteľnosti s príslušenstvom na trhu s nehnuteľnosťami v bežnom obchodnom styku.

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č. 40 na 10. poschodí, vchod č. 4	54 387,81	1/1	54 387,81
Pozemky			
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 922 (9,11 m ²)	21 503,90	6555/248977	566,15
Spolu VŠH			54 953,96
Zaokrúhlená VŠH spolu			55 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **55 000,00 €**

Slovom: Päťdesiatpäťtisíc Eur

V Banskej Bystrici dňa 22.11.2013

Ing. Jozef Elias
Internátna č. 63
Banská Bystrica

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 3759 k.ú. Radvaň
2. Informatívna kópia z mapy
3. Doklad o veku stavby
4. Pôdorys bytu
5. Fotodokumentácia
6. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910689, zo dňa 21.11. 2000, v odbore stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910689.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 75/2013 znaleckého denníka č.1/2013.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 75/2013.

V Banskej Bystrici dňa 22.11. 2013

Ing. Jozef Elias

