

Znalec: Ing. Ján Vítazka, Trubín 87, 966 23 Lovčica - Trubín,
evidenčné číslo 913786, tel.č. 0905 805 255

Zadávatel': E.T.C. BB s.r.o. - Dražobná spoločnosť, ČSA 25, 974 01 Banská Bystrica

Číslo spisu (objednávky): objednávka číslo 2/2015 zo dňa 29.12.2015

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 14/2016

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 21 na 7. poschodí vo vchode č. 12 v obytnej budove s.č. 5950 s príslušenstvom na pozemkoch - parc. KN-C č. 3361, 3362/1 v k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica pre účel dražby.

Počet textových a obrazových listov (z toho príloh) : 26(12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Lovčici - Trubíne dňa 24.1.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 21 na 7. poschodí vo vchode č. 12 v obytnej budove s.č. 5950 s príslušenstvom na pozemkoch - parc. KN-C č. 3361, 3362/1 v k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

2. Dátum vyžiadania posudku: 29.12.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 18.1.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18.1.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3680 - čiastočný k.ú. Radvaň zo dňa 16.1.2016, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Radvaň zo dňa 16.1.2016 - vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Potvrdenie o veku stavby od SPRÁVBYT, s.r.o., Nám. Ľ.Štúra 13, Banská Bystrica zo dňa 29.12.2015, kde sa uvádza, že stavba - dom námestie Ľudovíta Štúra 11 - 14 s.č. 5950 bol daný do užívania v roku 1981.
- Titul nadobudnutia nehnuteľnosti zadávateľ posudku nepredložil

5.2 Získané znalcom :

- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti
- Foto dokumentácia
- Snímky z orto-foto mapy
- Cenové ponuky na dvojizbové byty zo stránky www.reality.sk

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z.

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 Zákona č. 522/2007 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z. a vyhlášky č. 33/2009 Z.z.
- 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. z 28. októbra 2009, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia 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

- Žilinská univerzita v Žiline - Usmernenie k používaniu rozpočtových ukazovateľov uvedených v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) zo dňa 15.12.2008
- Žilinská univerzita v Žiline - Usmernenie k používaniu rozpočtových ukazovateľov uvedených v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) zo dňa 5.2.2010
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z. vydaný ŽU v Žiline Ústavom súdneho inžinierstva november 2010
- Zborník prednášok zo seminára Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaný ŽU v Žiline Ústavom súdneho inžinierstva február - marec 2011

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Dražba.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a porovnávacia metóda. 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 použitá z dôvodu dostatočných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby zo stránky www.reality.sk.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ stavby je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2015.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 3680-čiastočný k.ú. Radvaň

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C":

Neuvedené

Stavby:

Obytná budova + predajne s.č. 5950 na parc.KN-C č. 3361

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5950 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2724.

Obytná budova + predajne s.č. 5950 na parc.KN-C č. 3362/1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5950 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2724.

Byty a nebytové priestory:

Byt č. 21 vchod č. 12 7.p.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 647/64985

B. Vlastníci:

31 Mikovič Peter rod. Mikovič (dátum narod. 25.8.1955) a Kvetoslava Mikovičová rod. Stuchlíková (dátum narod. 9.12.1961), Nám. Ľ. Štúra 12, Banská Bystrica, PSČ 974 05, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ľarchy:

Por.č.:

Zákonné záložné právo v zmysle § 15, Z 182/93 Zb. v prospech ostatných vlastníkov bytov domu č.s. 5950 -

617/97

31 Na byt 27/VII. poschodie, vchod 12 a podiel 647/64985 na spoločných častiach a zariadeniach domu:

Záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653,

č. zml. V 4040/2010 zo dňa 6.9.2010 - ČZ 2239/2010

Ostatné ľarchy uvedené na LV č. 36802 sa nevzťahujú na predmetný byt č. 27

Iné údaje:

Obytný dom + nbytové priestory č.s. 5950, Námestie Ľ. Štúra č. 11, 12, 13, 14, Banská Bystrica

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.1.2016 za účasti vlastníka nehnuteľností p. Mikoviča
- Zameranie vykonané dňa 18.1.2016
- Foto dokumentácia vyhotovená dňa 18.1.2016

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

- Technická dokumentácia nebola poskytnutá a porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.
- Doklady o veku stavieb sa nezachovali. Vek stavieb pre účel ohodnotenia je stanovený na základe iných dokladov - Potvrdenie o veku stavby od SPRAVBYT, s.r.o., Nám. Ľ.Štúra 13, Banská Bystrica zo dňa 29.12.2015, kde sa uvádza, že stavba - dom námestie Ľudovíta Štúra 11 - 14 s.č. 5950 bol daný do užívania v roku 1981.

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

Na základe predložených dokladov a miestnej obhliadky bolo zistené, že popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom.

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

- Byt č. 21 na 8.poschodí vo vchode č. 12 v obytnej budove s.č. 5950 na parc. KN-C č. 3361, 3362/1

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

- Pozemky - spoluvlastnícky podiel k pozemkom parc. KN-C č. 3361, 3362/1, na ktorých leží stavba 5950.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

Byt č. 21, vchod č. 12, na 7. poschodí obytnej budovy s.č. 5950 na parc. KN-C č. 3361, 3362/1 k.ú. Radvaň

Popis bytového domu :

Jedná sa o byt v obytnej dome s obvodovým pórobetónovým panelovým plášťom, ktorý bol daný do užívania podľa dostupných podkladov v roku 1981.

Dom je deväť podlažný, šesť vchodový, s osobnými výťahmi. prízemie obchodné prevádzky a spoločné priestory, ostatné podlažia tvoria byty (dva byty na podlaží).

V roku 2012 boli v celom dome vymenené pôvodné okná a dvere za plastové, dom bol zateplený, bola vymenená strešná krytina, bleskozvod a klampiarske konštrukcie, boli osadené el. vrátniky.

Popis bytu:

Byt prešiel v roku 2004 kompletnou rekonštrukciou, pričom bola jedna izba predelená na dve a tak vznikla dispozícia s tromi izbami, no jedna je priechodzia a bez priameho osvetlenia (okna), bola vybudovaná nová kúpeľňa, samostatné WC a nová kuchyňa, boli opravené omietky a položené nové podlahy a dlažby.

Bytové jadro murované s keramickým obkladom. Steny v byte stierkové. Podlahy v izbách plávajúce, v ostatných priestoroch keramická dlažba. Kuchynská linka na báze dreva dl. 2,4 bm s plynovým šporákom s elektrickou rúrou a s odsávačom pár. Kuchynský drez s nerezovým umývadlom. V kúpeľni sprchovací kút, keramické umývadlo. WC samostatné kombi s umývadlom. Vodovodné batérie nerezové pákové. Okná sú plastové s vnútornými Al žalúziami. Vnútorné dvere dyhované. Vykurovanie ústredné diaľkové, radiátory panelové s regulačnými hlaviciami a s meračmi tepla. V chodbe je vstavaná skriňa. Z jednej izby je východ na balkón.

Byt pozostáva z troch izieb a príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, balkón a pivnica. Podlahovú plochu vypočítavam podľa skutočne nameraných hodnôt.

Vzhľadom na vek, technický stav a rekonštrukcie vypočítavam opotrebenie stavby analytickou 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]
Izba 3,437*5,828	20,03
Izba 3,429*2,722	9,33
Izba 3,443*3,141	10,81
Kuchyňa 2,641*1,550+3,442*1,889	10,60
Predsieň 3,431*1,835	6,30
Kúpeľňa 1,537*1,782	2,74
WC 0,864*1,128	0,97
Výmera bytu bez pivnice	60,78
Pivnica 0,952*2,165	2,06
Vypočítaná podlahová plocha	62,84
Balkon 0,77*3,365	2,59

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: $k_{CU} = 2,298$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

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	4,50
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	19,37
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,19
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,70
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,50
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,80
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,90
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,24
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,80
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,05	0,53	0,47
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,29
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,25
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,80
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,90
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,80
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,80
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,90
20	Výtahy	2,00	1,00	2,00	1,80
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,80
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,60
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,90
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,80
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,70
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,25
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,70
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,90
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,90
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,80
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,70
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,60
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	7,19
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,25
Spolu		100,00		111,23	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$\begin{aligned}
 k_v &= 111,23 / 100 = 1,1123 \\
 V_H &= RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2] \\
 V_H &= 325,30 €/m^2 * 2,298 * 1,037 * 1,1123 * 1,05 \\
 V_H &= 905,37 €/m^2
 \end{aligned}$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,50	1981	200	35	0,79
2	Zvislé konštrukcie	19,37	1981	200	35	3,39
3	Stropy	7,19	1981	200	35	1,26
4	Schody	2,70	1981	200	35	0,47
5	Zastrešenie bez krytiny	4,50	1981	150	35	1,05
6	Krytina strechy	1,80	2012	80	4	0,09
7	Klampiarske konštrukcie	0,90	1981	80	35	0,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,24	2012	60	4	0,22
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,80	1981	80	35	0,79
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1981	0	0	0,00
11	Dvere	0,47	2012	80	4	0,02
12	Okná	6,29	2012	80	4	0,31
13	Povrchy podláh	0,45	1981	80	35	0,20
14	Vykurovanie	2,25	1981	50	35	1,58
15	Elektroinštalácia	1,80	1981	50	35	1,26
16	Bleskozvod	0,90	2012	50	4	0,07
17	Vnútorný vodovod	1,80	1981	50	35	1,26
18	Vnútorná kanalizácia	1,80	1981	60	35	1,05
19	Vnútorný plynovod	0,90	1981	50	35	0,63
20	Výťahy	1,80	1981	50	35	1,26
21	Ostatné	1,80	1981	50	35	1,26
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,60	2004	80	12	0,54
23	Vnútorné keramické obklady	0,90	2004	50	12	0,22
24	Dvere	1,80	2004	80	12	0,27
25	Povrchy podláh	2,70	2004	80	12	0,41
26	Vykurovanie	2,25	1981	50	35	1,58
27	Elektroinštalácia	2,70	1981	50	35	1,89
28	Vnútorný vodovod	0,90	2004	50	12	0,22
29	Vnútorná kanalizácia	0,90	2004	60	12	0,18
30	Vnútorný plynovod	0,45	2004	50	12	0,11
31	Ohrev teplej vody	1,80	2004	40	12	0,54
32	Vybavenie kuchýň	2,70	2004	35	12	0,93
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,60	2004	60	12	0,72
34	Bytové jadro bez rozvodov	7,19	2004	80	12	1,08
35	Ostatné	2,25	2004	50	12	0,54
	Opotrebenie					26,58%
	Technický stav					73,42%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	905,37 €/m ² * 62,84m ²	56 893,45
Východisková hodnota		56 893,45
Technická hodnota	73,42% z 56 893,45 €	41 771,17

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obytný dom sa nachádza na ulici Nám. L. Štúra v krajskom meste Banská Bystrica v meststkej časti Radvaň. V blízkosti je kompletná občianska vybavenosť, je tu kompletná sieť obchodných reťazcov TESCO, Lidl, Kaufland, Merkury Market, Mobelix, OBI a pod. Je tu aj známe obchodné centrum EUROPA. V meste je železničná a autobusová stanica, mestský park, historické námestie, zimný štadión, športová hala, futbalový štadión, prírodný amfiteáter, divadlo, pamätník SNP. V blízkosti mesta je aj letisko Sliač. V meste sú kompletne služby a úrady krajského mesta vrátane daňového riaditeľstva a súdov. V meste je prírodné plážové kúpalisko, krajská nemocnica, základné, stredné a vysoké školy. Orientácia obytných miestností je v smere na východ a západ.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie, čo je súlade so stavom uvedeným v katastri nehnuteľností. Iné využitie sa nedá predpokladať.
Dom a byt sú po rekonštrukcii v dobrom technickom stave.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite boli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653, č. zml. V 404/2010 zo dňa 6.9.2010 - ČZ 2239/2010

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

BYTY

Podľa použitej metodiky ÚSI ŽU v Žiline je odporúčaný koeficient polohovej diferenciácie v rozmedzí 0,5 až 0,6 s tým, že v prípadoch ak ide o samostatnú obec, ktorá tvorí obytnú časť mesta alebo oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciácie zvýšiť max. o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu. Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti stanovujem preto priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 0,75.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

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.	1,500	10	15,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,250	30	67,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,250	7	15,75

4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie,	I.	2,250	5	11,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,750	6	4,50
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,750	10	7,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,500	8	12,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,750	6	4,50
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,500	5	7,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,750	9	6,75
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,750	7	5,25
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,250	7	15,75
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,250	6	13,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,413	4	1,65
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	5	7,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,500	20	30,00
	Spolu			145	225,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 225,9 / 145$	1,558
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 41\,771,17 \text{ €} * 1,558$	65 079,48 €

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Cenové ponuky boli vybraté zo stránky www.realty.sk pre mesto Banská Bystrica. Zvolil som kritérium sídlisko sídlisko Fončorda, 2 izbopvé byty, rok výstavby 1970 - 1994 a podlahová plocha od 60 do 65 m². Zostali 3 ponuky, ktoré sú v prílohe znaleckého posudku. Ponuka č. 1 sa týkala novostavby, čo som zohľadnil pri porovnávaní.

Ohodnocovaný byt sa nachádza na námestí Ľudovíta Štúra. Na tomto námestí sa nachádzali len ponuky na byty v novostavbe.

Cenu spoluvlastníckych podielov k pozemku som odhadol podľa výmery porovnávaných bytov, ich polohy a vypočítaného podielu k ohodnocovanému bytu.

Vybral som ekonomický faktor - realizácia predajnej ceny, polohové faktory - poloha bytového domu v meste a poloha bytu v bytovom dome a konštrukčné faktory - stav bytového domu a stav bytu. Klasifikáciu faktorov, ceny a výmery bytov som určil podľa popisu v inzerátoch.

Počet MJ stavby:

62,84 m² PP

ZOZNAM POROVNÁVANÝCH STAVIEB**Byt č. 1 - HALO REALITY - Predaj, dvojizbový byt Banská Bystrica, novostavba Fončorda**

Ponúkame na predaj dvojizbový byt v novostavbe v Banskej Bystrici na ulici Družby. Konkrétny byt sa nachádza na 4. nadzemnom podlaží. Má Obytnú plochu 62 m². K bytu prináleží balkón s výmerou 8,69m². Byt sa predáva ako holobyť. K bytu je možné dokúpiť kobku (pivnicu) umiestnenú v podzemných garážach. Tak isto je možné dokúpiť aj parkovacie miesto v podzemnej garáži alebo vonkajšie parkovacie státie. Vo vybraných bytoch sa nachádza príprava na klimatizáciu a krbovú vložku. BÝVANIE NA DRUŽBY je spojením komfortu, bezpečnosti a pohodlia bývania s kompletnou infraštruktúrou a občianskou vybavenosťou. Lokalita je obklopená zeleňou. Bližšie informácie Vám radi poskytneme na telefónnom čísle 0903 503 355 alebo na e-maile: hanadubovska@haloreality.sk. ID ponuky: BB-26364 Kancelária pre danú lokalitu: Nám. Slobody 9, B.Bystrica, 974 01 HALO reality - Váš spoľahlivý partner PREDÁME AJ VAŠU NEHNUTEĽNOSŤ A NEBUDE VÁS TO STÁŤ ANI CENT! Na našom webe www.haloreality.sk nájdete viac ako 2700 AKTUÁLNYCH PONÚK! Aj priamo v tejto lokalite/meste máme odborníka na predaj nehnuteľností!

Celková podlahová plocha 62,00 m²

Nadzemné podlažie ostatné podlažie

Výťah Áno

Stav nehnuteľnosti novostavba

Konštrukcia bytu zmiešaná

Rok kolaudácie 1970_1994

Druh dokladu: Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu: RE0004487-15-013260

Dátum k dokladu: 21. 1. 2016

Počet MJ stavieb: 62,00 m² PP

Cena stavby podľa dokladu: 101 736,00 €

Cena stavby na MJ: 1 640,90 €/m² PP

Byt č. 2 - HALO REALITY - Predaj, dvojizbový byt, Banská Bystrica, Tulská ulica

Ponúkame na predaj veľký dvojizbový byt v pôvodnom stave, s výmerou 64m². Nachádza v Banskej Bystrici časť Fončorda. Byt je zateplený bytovým dome, kde boli menené dve okná a komplet logia. Orientácia je východ-západ. Je vo vlastníctve bytového družstva, avšak anuita je nulová. Z okna je krásny výhľad na okolitú prírodu. V blízkosti kompletná občianska vybavenosť. Bližšie informácie Vám radi poskytneme na telefónnom čísle 0918 521 107 alebo na e-maile: zuzanamacuhova@haloreality.sk. ID ponuky: BB-27593 Kancelária pre danú lokalitu: Nám. Slobody 9, B.Bystrica, 974 01 HALO reality - Váš spoľahlivý partner PREDÁME AJ VAŠU NEHNUTEĽNOSŤ A NEBUDE VÁS TO STÁŤ ANI CENT! Na našom webe www.haloreality.sk nájdete viac ako 2700 AKTUÁLNYCH PONÚK! Aj priamo v tejto lokalite/meste máme odborníka na predaj nehnuteľností!

Celková podlahová plocha 64,00 m²

Nadzemné podlažie ostatné podlažie

Výťah Áno

Stav nehnuteľnosti pôvodný stav

Konštrukcia bytu zmiešaná

Rok kolaudácie 1970_1994

Druh dokladu: Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu: RE0004487-15-012760

Dátum k dokladu: 21. 1. 2016

Počet MJ stavieb: 64,00 m² PP

Cena stavby podľa dokladu: 60 990,00 €

Cena stavby na MJ: 952,97 €/m² PP

Byt č. 3 - HALO REALITY - Predaj, dvojizbový byt Banská Bystrica, Fončorda

Ponúkame na predaj veľký, slnečný dvojizbový byt o výmere 64m² na Fončorde. Byt pozostáva z: vstupná chodba, samostatné WC, kuchyňa, kúpeľňa, obývací izba, priestraná spálňa s balkónom. Rekonštrukcia zahŕňa: plastové okná, murovaná kúpeľňa + samostatné WC, praktická kuchynská linka, podlahy v kuchyni, chodbe a soc. zariadení keramická dlažba, obývací časť a spálňa plávajúca podlaha, bezpečnostné dvere. Bytový dom sa nachádza v blízkosti kompletnej občianskej vybavenosti a v krásnom prostredí obklopenom prírodou. Vhodný najmä pre mladé rodiny s deťmi. Náklady celkovo 150 Eur. V bezprostrednej blízkosti sa nachádza zastávka MHD, sieť obchodov, Billa, zdravotné stredisko, upravené detské ihriská. Cena je vrátane kompletnej vybavenosti bytu /LED televízor, nová sušička prádla s tepelným čerpadlom, práčka, chladnička, umývačka riadu, nábytok atď./ Byt je voľný ku koncu roka

2015 Bližšie informácie Vám radi poskytneme na telefónnom čísle 0911 505 484 alebo na e-maile: andreasimoncikova@haloreality.sk. ID ponuky: BB-28934 Kancelária pre danú lokalitu: Nám. Slobody 9, B.Bystrica, 974 01 HALO reality - Váš spoľahlivý partner PREDÁME AJ VAŠU NEHNUTEĽNOSŤ A NEBUDE VÁS TO STÁŤ ANI CENT! Na našom webe www.haloreality.sk nájdete viac ako 2700 AKTUÁLNYCH PONÚK! Aj priamo v tejto lokalite/meste máme odborníka na predaj nehnuteľností!

Celková podlahová plocha 64,00 m²

Nadzemné podlažie	ostatné podlažie
Výťah	Áno
Stav nehnuteľnosti	čiastočná rekonštrukcia
Konštrukcia bytu	zmiešaná
Rok kolaudácie	1970_1994

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: RE0004487-15-012161
Dátum k dokladu: 21. 1. 2016
Počet MJ stavieb: 64,00 m² PP
Cena stavby podľa dokladu: 67 990,00 €
Cena stavby na MJ: 1 062,34 €/m² PP

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	Byt č. 1 - HALO REALITY - Predaj, dvojizbový byt Banská Bystrica, novostavba Fončorda	Byt č. 2 - HALO REALITY - Predaj, dvojizbový byt, Banská Bystrica, Tulská ulica	Byt č. 3 - HALO REALITY - Predaj, dvojizbový byt Banská Bystrica, Fončorda
Cena porovnateľného majetku [€]	101 736,00 (ponuková cena)	60 990,00 (ponuková cena)	67 990,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ² PP]	1 640,90	952,97	1 062,34
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - aktuálnosť porovnateľnej ceny	- 5,00 % ponuková cena	- 5,00 % ponuková cena	- 5,00 % ponuková cena
Polohové faktory - vplyv polohy stavby v obytnej zóne	- 5,00 % Družby	+ 5,00 % Fončorda	± 0,00 % Fončorda
Polohové faktory - vplyv polohy bytu v bytovom dome	- 5,00 % 4 NP	± 0,00 % ostatné podlažie	± 0,00 % ostatné podlažie
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav bytového domu	- 10,00 % novostavba	± 0,00 % zateplený dom	+ 5,00 % čiastočná rekonštrukcia
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav bytu	- 10,00 % nadštandard	+ 5,00 % pôvodný stav	- 5,00 % kompletná rekonštrukcia, plus vybavenie
Spolu:	- 35,00 %	+ 5,00 %	- 5,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ² PP]	1 066,59	1 000,62	1 009,22
Priemerná porovnateľná hodnota			1 025,48 €/m² PP

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 025,48 €/m ² PP
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH _S = 62,84 m ² PP * 1 025,48 €/m ² PP	64 441,16 €

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	65 079,48
Porovnávacia metóda	64 441,16

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá porovnávacia metóda

VŠH stavieb = 64 441,16 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 21 na 7. poschodí vo vchode č. 12 obytnej budovy s.č. 5950 s príslušenstvom na pozemkoch - parc. KN-C č. 3361, 3362/1 v k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica pre účel dražby.

Pre dražbu je obmedzujúce záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne uvedené na liste vlastníctva.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Vzhľadom na dostupné podklady a ich hodnovernosť, stanovujem porovnávaciu metódu za určujúcu pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota porovnávacou metódou:

64 441,16 €

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory):

65 079,48 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá porovnávacia metóda

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

0,00 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Nehnuteľností a stavieb podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z.:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 21, vchod č. 12, na 7. poschodí obytnej budovy s.č. 5950 na parc. KN-C č. 3361, 3362/1 k.ú. Radvaň	64 441,16
Spolu VŠH	64 441,16
Zaokrúhlená VŠH spolu	64 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **64 400,00 €**

Slovom: **Šestdesiatštyritisícštyristo Eur**

V Lovčici - Trubíne dňa 24.1.2016

Ing. Ján Vítázka

IV. PRÍLOHY

- objednávka
- výpis z listu vlastníctva
- kópia z katastrálnej mapy
- potvrdenie o veku stavby
- snímky z orto-foto mapy
- cenové ponuky na dvojizbové byty zo stránky www.reality.sk
- náčrtok
- foto dokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností a Stavebný materiál, evidenčné číslo znalca 913786.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 14/2016 znaleckého denníka č.2/2015.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 14/2016.

Ing. Ján VÍŤAZKA