

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

Mgr.Alena Gregorová, správca, Horná 54, 974 01 Banská Bystrica, IČO 42186307, správca dlžníka Ing.Ivana

Strapka, A.Hlinku 903/9, 962 12 Detva

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 16.03.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 40/2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.3, vchod 9, v bytovom dome č.súp. 903 na parc.č. 5452, k.ú. Detva, obec Detva, okres Detva, včítane spoluvlastníckeho podielu 8065/876416 k pozemku parc.č. 5452, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1526 m².

Počet strán /z toho príloh/: 22 /z toho 10 strán príloh/

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.3, vchod 9, v bytovom dome č.súp. 903 na parc.č. 5452, k.ú. Detva, obec Detva, okres Detva, včítane spoluvlastníckeho podielu 8065/876416 k pozemku parc.č. 5452, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1526 m².

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre konkurzné konanie.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

14.04.2021

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 19.04.2021

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 16.03.2021.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6144 - čiastočný, k.ú. Detva - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 29.03.2021.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Detva - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 29.03.2021.
- Výkres rekonštrukcie bytového jadra.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 19.00 firmy KROS s.r.o. Žilina.
- Podklad na stanovenie veku domu /potvrdenie vydané na susediacu časť domu/ vydané Mestským úradom Detva zo dňa 22.02.2019 - kópia.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR 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 v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez primeraného výnosu z nájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.6144 - čiastočný, k.ú. Detva

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 5452, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1526 m²

Stavby

bytovka F č.súp. 903 na parc.č. 5452

B. Vlastníci:

vchod 9, 1.p., byt č.3

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8065/876416

- Ing.Ivan Strapko rod. Strapko, A.Hlinku 903/9, Detva, PSČ 962 12, SR, dát.nar. 14.09.1975, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v obytnom dome - 569/98
- Záložné práva v prospech Československej obchodnej banky, a.s. a v prospech Daňového úradu Banská Bystrica sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 14.04.2021 za účasti vlastníka bytu.

d/ Technická dokumentácia :

Predložený pôdorys rekonštrukcie bytového jadra je v súlade so zisteným skutkovým stavom , dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení a podľa podkladov z evidencie znalca, podľa listu vlastníctva zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 80,65 m².

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený bytový dom aj pozemok sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 6144 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Detva pre k.ú. Detva, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- trojizbový byt č.3, vchod 9, v obytnom dome č.súp. 903 na parc.č. 5452 včítane podielu 8065/876416 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 8065/876416 k pozemku parc.č. 5452, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1526 m²

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. 3 v bytovom dome č.súp. 903

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom panelovom obytnom dome č.súp. 903 v k.ú. Detva. Dom má celkom 1+8 podlaží, 6 vchodov, vo vchode č.9 je 16 bytov, dom má výtahy, hodnotená sekcia nemá zataplené obvodové steny, dom je napojený na všetky základné inžinierske siete vrátane rozvodov zemného plynu. Hodnotený byt je na 1.poschodí, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa s WC, loggia, komora mimo bytu na medziposchodí a pivnica v prízemí domu. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 80,65 m². Byt je zrekonštruovaný, bytové jadro je murované, pri rekonštrukcii bola kúpeľňa a WC spojené do jedného priestoru prístupného z chodby bytu, je tu smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo a WC, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi. Kuchynská linka na báze dreva je s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou a kombinovaným plynovou varnou doskou, digestorom, elektrickou rúrou, mikrovlnnou rúrou, za linkou sú keramické obklady steny. Podlahy v izbách sú plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v chodbe, v kuchyni, v kúpeľni a WC je keramická dlažba, okná sú plastové, dvere drevené plné hladké alebo zasklené dyhované, vnútorné povrchy stien tvoria vápenné hladké stierky. Vykurovanie je ústredné, z centrálného zdroja, radiátory ocelové článkové. Obytný dom aj hodnotený byt majú dobrú údržbu, čomu zodpovedá aj ich technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 8065/876416. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, zvetrie, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú výtah, práčovňa, kočíkareň, ďalšie spoločné priestory, bleskozvod, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

Obytný dom bol daný do užívania v roku 1971, vzhľadom na vykonané rekonštrukcie domu, zistený technický stav a vykonávanú údržbu stanovujem pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou jeho životnosť na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Zistená podlahová plocha 80,65 m²

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: $k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
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	4,62
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,68
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,40

4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,77
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,62
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,85
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,77
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,85
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,46
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,47
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,85
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,85
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,85
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,85
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,85
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	4,07
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,11
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,03
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,47
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,77
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	1,11
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	1,11
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,85
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,77
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,81
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,55
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,31
	Spolu	100,00		108,15	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 108,15 / 100 = 1,0815$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,652 * 1,037 * 1,0815 * 1,00$$

$$VH = 967,53 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 3 v bytovom dome č.súp. 903	1971	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$967,53 \text{ €/m}^2 * 80,65\text{m}^2$	78 031,29
Technická hodnota	50,00% z 78 031,29 €	39 015,65

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej zóne okresného mesta Detva, na ulici A.Hlinku č.9, ide o časť mesta blízku širšiemu centru mesta. Hodnotený bytový dom má celkom 1+8 podlaží, 6 vchodov, vo vchode č.9 je 16 bytov, hodnotený byt je na prvom poschodí v stredovej sekcii. V danom mieste je občianska vybavenosť a služby zodpovedajúce centrálnej zóne okresného mesta, v blízkom okolí sa nachádzajú najmä ďalšie bytové domy, ale aj obchodné prevádzky, základné služby, budova pošty a pod. Hodnotený dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky základné inžinierske siete. Na trhu s nehnuteľnosťami je v súčasnosti dopyt vyšší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu bytu v okresnom meste a súčasnú situáciu na realitnom trhu. Dostupná prímestská hromadná doprava je autobusová a železničná, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od susediacej uličnej cestnej premávky. Poloha obytného domu je štandardná, pre bývanie vhodná, vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 1,00.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je byt určený na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Na liste vlastníctva je zapísané záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s. a v prospech Daňového úradu Banská Bystrica.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 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 vyšší	II.	2,000	10	20,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,000	30	60,00

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,000	6	6,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,000	10	20,00
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				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,000	5	5,00
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 48 bytov	IV.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,000	7	14,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,550	6	3,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,100	4	0,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	5	10,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	2,000	20	40,00
	Spolu			145	251,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 251,55 / 145$	1,735
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 39\,015,65 \text{ €} * 1,735$	67 692,15 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
5452	zastavaná plocha a nádvorie	1526,00	1/1	8065/876416	14,04

Obec: Detva
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	1,30
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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,6618
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,6618$	26,51 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 8065/876416 * 40$	372,27 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 5452	$1\,526,00 \text{ m}^2 * 26,51 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8065/876416$	372,27
Spolu		372,27

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.3, vchod 9, v bytovom dome č.súp. 903 na parc.č. 5452, k.ú. Detva, obec Detva, okres Detva, včítane spoluvlastníckeho podielu 8065/876416 k pozemku parc.č. 5452, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1526 m².

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m ²)
Byt č. 3 v bytovom dome č.súp. 903	803 3	80,65

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	5452	14,04

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 3 v bytovom dome č.súp. 903	1/1	67 692,15
Pozemky		
Pozemky - parc. č. 5452 (14,04 m ²)	1/1 z 8065/876416	372,27
Všeobecná hodnota celkom		68 064,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		68 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatosemtisícsto Eur		

V Banskej Bystrici dňa 19.04.2021



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Podklad na stanovenie veku domu
- 4.6 Pôdorys bytu
- 4.7 Fotodokumentácia

Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Objednávateľ:

Obchodné meno:	Mgr. Alena Gregorová, správca
IČO:	42 186 307
Sídlo:	Horná 54, 974 01 Banská Bystrica
Zapísaný v zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR pod značkou S1347	
správca dlžníka:	Ing. Ivan Strapko, dátum narodenia: 14.09.1975, trvale bytom: A. Hlinku 903/9, Detva, PSČ 962 12 (ďalej aj len „dlžník“)

(ďalej len „objednávateľ“)

Znalec:

Obchodné meno / Meno a priezvisko:	Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor:	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko:	Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

Predmetom ocenenia:

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Obec	Číslo listu vlastníctva
Detva	Detva	Detva	6144
Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:			
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	
5452	1526	Zastavané plochy a nádvoría	
Stavby:			
Súpisné číslo	Postavená na parcele číslo	Popis stavby	
903	KN-C 5452	BYTOVKA F	
Byt:			
Vchod/Orientačné číslo	Poschodie	Číslo	
9	1.	3	
Spoluvlastnícky podiel: 1/1			
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 8065/876416			

(ďalej len „predmet ocenenia“).

Predmet ocenenia je vo výlučnom vlastníctve dlžníka:

Titul, meno a priezvisko:	Ing. Ivan Strapko
Dátum narodenia:	14.09.1975
Trvale bytom:	A. Hlinku 903/9, Detva, PSČ 962 12

Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr do 10 pracovných dní od termínu obhliadky.

V Banskej Bystrici, dňa 16.03.2021


Mgr. Alena Gregorová, správca

V rámci tejto záväznej objednávky žiadame:

- Vyhotoviť a doručiť objednávateľovi znalecký posudok predmetu ocenenia v 4 rovnopisoch,
- Doručiť znalecký posudok a fotodokumentáciu v elektronickej podobe (PDF/doc/docx) prostredníctvom e-mailu alebo CD
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca za vykonané ohodnotenie.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: **Detva**
Obec: **DETVA**
Katastrálne územie: **Detva**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **29.03.2021**
Čas vyhotovenia: **12:01:27**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6144

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5452	1526	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
903	5452	9	BYTOVKA F		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Byt

Vchod : 9 1. p. Byt č. 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

8065 / 876416

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

123 Strapko Ivan r. Strapko, Ing., A. Hlinku 903/9, Detva, PSČ 962 12, SR

Dátum narodenia : 14.09.1975

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka Z-1621/2018 - rozh. č. 101747253/2018 zo dňa 06. 09. 2018 Daňový úrad Banská Bystrica - zákaz nakladať s predmetom záložného práva - byt č. 3, vchod 9, 1. posch., v bytovom dome s.č. 903, spoluvlastnícky podiel 8065/876416 na spoločných častiach, zariadeniach a pozemku parc. C-KN č. 5452 bez súhlasu správcu dane - 2032/2018

Poznámka Z-563/2019-rozh.č.100509780/2019 zo dňa 25.2.2019-zákaz nakladania s nehnuteľ.byt č.3,posch.1,vchod 9 bytového domu s.č.903 spolu s podielom na spol.častiach,zariadeniach a k pozemku parc.č.KN 5452 bez predchádzajúceho písomného súhlasu Daňového úradu Banská Bystrica-1054/2019.

Poznámka Z-1140/2019-rozh.č.101434380/2019 zo dňa 11.6.2019-zákaz nakladania s nehnuteľ.byt č.3,posch.1,vchod 9 bytového domu s.č.903 spolu s podielom na spol.častiach,zariadeniach a k pozemku parc.č.KN 5452 bez predchádzajúceho písomného súhlasu Daňového úradu Banská Bystrica-1808/2019.

Poznámka Z-133/2020-rozh.č.102594176/2019 zo dňa 12.11.2019-zákaz nakladania s nehnuteľ.byt č.3,posch.1,vchod 9 bytového domu s.č.903 spolu s podielom na spol.častiach,zariadeniach a k pozemku parc.č.KN 5452 bez predchádzajúceho písomného súhlasu Daňového úradu Banská Bystrica-546/2020.

Titul nadobudnutia dohoda o vyporiadaní BSM V 1463/2013 - 1150/2013

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Vchod : 9

1. p.

Byt č. 3

123 Strapko Ivan r. Strapko, Ing., A. Hlinku 903/9, Detva, PSČ 962 12, SR

Dátum narodenia : 14.09.1975

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

**ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV BYTOV V OBYTNOM DOME -569/98
VECNE BREMENO V PROSPECH VLASTNÍKA TEPELNÝCH ZDROJOV SPOČÍVAJÚCE V PRÍSTUPE DO
OZNAČENEJ MIESTNOSTI ZA ÚČELOM ZABEZPEČ. NERUŠENEJ PREVÁDZKY ZRIADENEJ VÝMENÍKOVEJ
STANICE-569/98
Vecné bremeno v zmysle § 10 zákona č.657/2004 Z.z.na priznanie práva uloženia,správy a údržby inžinierskych
sietí na pozemku parc.C-KN 5452 v rozsahu vyznačenom v geom.pláne č.31644341-054/2017 v prospech BYTES
s.r.o.,Bottova 1,962 12 Detva /IČO: 31596908/-Z-856/2017-1248/2017.**

- 123 Záložné právo na zabezpeč.pohľadávky v prospech Československé obchodní banky,a.s.Praha 1-Nové Město /IČO: 00001350/ na nehnuteľ.byt č.3,posch.1,vchod 9 bytového domu s.č.903 spolu s podielom na spol.častiach,zariadeniach a k pozemku parc.č.KN 5452 na základe Zmluvy o poskytnutí úveru č.8225/214382/2006/USU100-č.V 515/06-640/2006.
- 123 Záložné právo na zabezpeč.pohľadávky v prospech Československej obchodnej banky,a.s.Bratislava /IČO: 36854140/ na nehnuteľ.byt č.3,posch.1,vchod 9 bytového domu s.č.903 spolu s podielom na spol.častiach,zariadeniach a k pozemku parc.č.KN 5452 na základe Zmluvy o poskytnutí úveru č.068410-č.V 422/08-554/2008.
- 123 Z-376/2019-rozh.č.101747253/2018 zo dňa 6.9.2018-Daňový úrad Banská Bystrica-zriadenie záložného práva na nehnuteľ.byt č.3,posch.1,vchod 9 bytového domu s.č.903 spolu s podielom na spol.častiach,zariadeniach a k pozemku parc.č.KN 5452-819/2019.
- 123 Z-645/2019-rozh.č.100509780/2019 zo dňa 25.2.2019 Daňový úrad Banská Bystrica zriadenie záložného práva byt č.3,posch.1,vchod 9 bytového domu s.č.903 spoluvlastnícky podiel 8065/876416 na spol.častiach,zariadeniach a k pozemku parc.č.KN 5452 - 1166/2019
- 123 Z-1226/2019-rozh.č.101434380/2019 zo dňa 11.06.2019 Daňový úrad Banská Bystrica zriadenie záložného práva byt č.3,posch.1,vchod 9 bytového domu s.č.903 spoluvlastnícky podiel 8065/876416 na spol.častiach,zariadeniach a k pozemku parc.č.KN 5452 - 1918/2019
- 123 Z-86/2020-rozh.č.102594176/2019 zo dňa 12.11.2019-Daňový úrad Banská Bystrica-zriadenie záložného práva na nehnuteľ.byt č.3,posch.1,vchod 9 bytového domu s.č.903 spolu s podielom na spol.častiach,zariadeniach a k pozemku parc.č.KN 5452-546/2020.

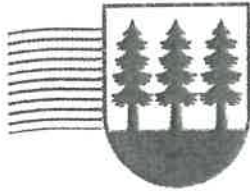
Iné údaje:

- 200 K vlastníkovi č. 10 je správa k nehnuteľnosti byt č. 10, vchod 4, 4. posch., v bytovom dome s.č. 903, spoluvlastnícky podiel 6434/876416 na spoločných častiach, zariadeniach a pozemku parc. C-KN č. 5452 - 3030/2020

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.



Mestský úrad Detva

Oddelenie správy majetku

Č.o.: 3507/2019/AŠa

Vybavuje:
Jana Šufliarská

V Detve, dňa 22.2.2019

P o t v r d e n i e

Mestský úrad v Detve, oddelenie správy majetku týmto potvrdzuje, že na základe dokladu "Zápisnica o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb alebo ich ucelených častí" č. 652/stav. zo dňa 11. 8. 1971 je dátum dokončenia výstavby bytového domu v Detve, Ul. A. Hlinku č. 13 - 15, súp. č. 905, parcela KN-C p.č. 3950: **august 1971.**

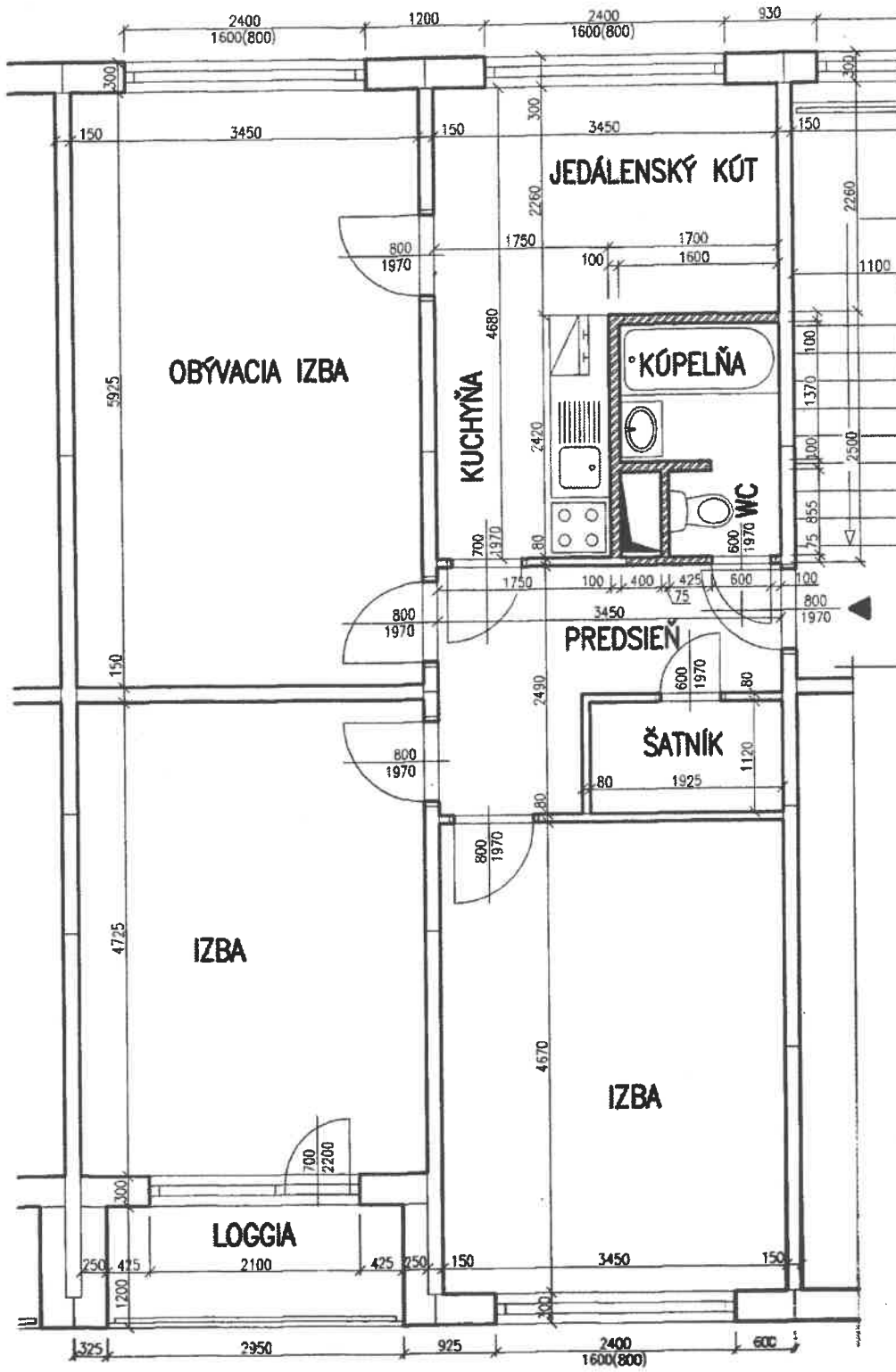
Uvedené potvrdenie sa vydáva na vyžiadanie vlastníka bytu č. 4 na 2.poschodí bytového domu v Detve, Ul.A. Hlinku č. 14 /Anna Zatková, rod. Chebeňová, spoluvl.podiel 1/1/.

(POZN.:
SUSEDIACA ČASŤ DOMU)

Ing. Jana P á l k o v á
vedúca oddelenia správy majetku
Mestský úrad Detva
oddelenie
správy majetku

-1-

REKONŠTRUKCIA BYTOVEHO JADRA







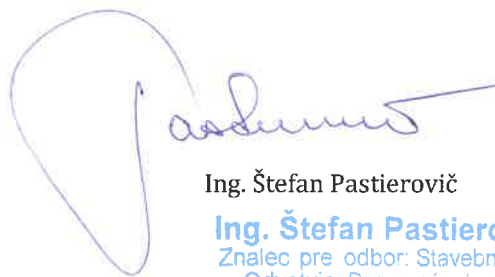


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 40/2021.

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



Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerské cesta 65, Ban. Bystrica