

Mgr. Ing. Martin Kralovič, Na Hrebienku 11, 811 02 Bratislava

mobil : 0903 716900, e-mail : kralovic@sollaris.sk

znalec v odbore stavebníctvo, odvetvia pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel':

Aukčný Dom, s.r.o.

Pribinova 84

920 01 Hlohovec

IČO : 36 253 073

Číslo spisu

(dátum objednávky):

DDr. 052/2017

24.10.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 123/2017

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 7, na 4.NP (3.poschodí) bytového domu so súpisným číslom 2241, na Družstevnej ulici č. 31 v meste Zvolen, vrátane jeho príslušenstva a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 2241, postaveného na parcele č. 2140/89, 2140/90, 2140/91, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, parcela č. 2140/89, 2140/90, 2140/91, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, zapísaných na liste vlastníctva č. 5893, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

Počet listov (z toho príloh) :

20 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení :

4

Dátum vyhotovenia :

29.12.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 7, na 4.NP (3.poschodí) bytového domu so súpisným číslom 2241, na Družstevnej ulici č. 31 v meste Zvolen, vrátane jeho príslušenstva a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 2241, postaveného na parcele č. 2140/89, 2140/90, 2140/91, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, parcela č. 2140/89, 2140/90, 2140/91, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, zapísaných na liste vlastníctva č. 5893, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

2. Rozhodujúce dátumy :

Dátum vyžiadania posudku, dátum objednávky :	24.10.2017
Dátum miestneho šetrenia :	21.11.2017
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu:	21.11.2017
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	29.12.2017

3. Účel posudku :

Vykonanie dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

4. Podklady na vypracovanie posudku :

4.1 Dodané zadávateľom :

- a) Písomná objednávka zo dňa 24.10.2017 – originál

4.2 Získané znalcom :

- a) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5893, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, zo dňa 29.12.2017, vedený Okresným úradom Zvolen, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ – originál
- b) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 2140/89, 2140/90, 2140/91, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, zo dňa 21.11.2017, vedený Okresným úradom Zvolen, katastrálny odbor - vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ – originál
- c) Fotodokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností, zameranie skutkového stavu
- d) Index vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok k 3. štvrťroku 2017 spracovaný na základe údajov ŠÚ SR

5. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľoch.
- 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. 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.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z. z., ktorou sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení 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.
- Úplné znenie prílohy č.5 k vyhláške 490/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z. a vyhlášky č. 33/2009 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Osobitné požiadavky objednávateľa:

- Stanovíť VŠH aj bez možnosti obhliadky ohodnocovanej nehnuteľnosti z dôvodu nedostatku súčinnosti jej vlastníka
- V znaleckom posudku uviesť informáciu o subjekte, ktorý je poverený správou nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení

- V znaleckom posudku uviesť informáciu o aktuálnom telefonickom kontakte na vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (ak je takýto údaj dostupný)

8. Základné pojmy:

- Všeobecná hodnota (VŠH) – je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- Východisková hodnota (VH) – je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) – je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia.
- Technický stav (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) – je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

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.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že uvedená nehnuteľnosť nie je v súčasnosti využívaná na podnikanie ani nie je prenajímaná tretím osobám, neprináša teda výnos. Rovnako ako v čase, keď bude predmetom dobrovoľnej dražby nie je predpoklad, že bude využívaná na prenájom s cieľom dosahovať výnos.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby za posledné obdobie (zhruba 1 rok) o realizovaných prevodoch obdobných nehnuteľností.

Výpočet východiskovej hodnoty bytu je vykonaný pomocou rozpočtového ukazovateľa publikovaného v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2017. Východiskové rozpočtové ukazovatele boli stanovené s použitím posledne platných rozpočtových ukazovateľov spracovaných pôvodne ÚRS, Praha, aktualizovaných podľa štatistických údajov o vývoji cien stavebných prác uverejňovaných SŠÚ a z kalkulácií oprávnených dodávateľských nákladov vyhodnotených ÚSI pri Žilinskej univerzite. Východiskové rozpočtové ukazovatele sú spracované k termínu 4.štvrťrok 1996. Na aktuálnu cenovú hladinu sa prepočítajú pomocou priemerného indexu vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok vydávaných SŠÚ. Metodika je verejnou publikáciou. Zdrojom výpočtu týchto indexov je aj internetová stránka <http://www.usi.sk/>.

Pod všeobecnou hodnotou sa rozumie 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 konajú s patričnou opatrnosťou a informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohŕnkou.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- List vlastníctva č. 5893, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, zo dňa 29.12.2017**, vedený Okresným úradom Zvolen,, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera/m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Druh chr.n.
2140/89	210 m ²	zast. plochy a nádvoría	15	1	
2140/90	207 m ²	zast. plochy a nádvoría	15	1	
2140/91	210 m ²	zast. plochy a nádvoría	15	1	

Legenda :

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
2241	2140/89	9	Bytový dom, ul.Družstevná		1
2241	2140/90	9	Bytový dom, ul.Družstevná		1
2241	2140/91	9	Bytový dom, ul.Družstevná		1

Legenda :

Kód druhu stavby

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

Vchod : 31

3.p

Byt č.7

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku:

8117/242238

7 Vanek Vladimír r. Vanek, Záhonok 488/11, Zvolen, PSČ 96001, Slovensko
Dátum narodenia : 27.09.1982

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 3357/08 z 08.12.2008 - 3080/08

Poznámka

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností povinného vedených v časti A LV, EX 149/2017 súdny exekútor JUDr. Michala Birková, Lazovná 20, Banská Bystrica, P 241/2017 zapísané dňa 17.08.2017 - 2310/17

Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, Žilina predajom zálohu na dražbe, P 284/2017 zapísané dňa 03.10.2017 - 2816/17

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností povinného vedených v časti A LV, EX 931/17-14 súdny exekútor JUDr. Peter Stano, Michalská 7, Trnava, Z 345/2017 zapísané dňa 16.11.2017 - 3305/17

Ostatné, v tomto znaleckom posudku neohodnocované nehnuteľnosti vedené na tomto LV z dôvodu ich celkového počtu neuvádzam.

C. Ľarchy:

Por.č.:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO ZO ZÁKONA V PROSPECH VLASTNÍKOV BYTOV V DOME UL. DRUŽSTEVNÁ Č. 2241/31-35 - 2182/00.

Por.č.: 7

Na B7 - Záložné právo zo záložnej zmluvy na nehn. byt č. 7 na 3.poschodí vo vchode č. 31 v bytovom dome súp.č. 2241 postavenom na KN-C parc.č. 2140/89 - 2140/91 s podielom 8117/242238 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemkoch KN-C parc.č. 2140/89 - 2140/91 v prospech Dexia banka Slovensko a.s., Hodžova 11, Žilina, V 3305/08 z 03.12.2008 - 3034/08

Por.č.: 7

B7 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti povinného vedené v časti A LV, EX 931/17-23, súdny exekútor JUDr. Peter Stano, Michalská 7, Trnava, Z 3476/2017 zapísané dňa 27.12.2017 - 3720/17

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 21.11.2017 za účasti zástupcu vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti. Pri miestnej obhliadke bol zameraný skutočný stav nehnuteľnosti. Projektová dokumentácia vlastníkom nehnuteľnosti predložená nebola. Pre výpočet v tomto posudku boli použité údaje namerané znalcom pri obhliadke. Zameranie vykonané dňa 21.11.2017. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.11.2017. Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli identifikované pri obhliadke ani špecifikované zadávateľom.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Po právnej stránke aj technickej stránke sa predložená dokumentácia nehnuteľnosti zhoduje so skutočnosťou. Predmet ohodnotenia je riadne zapísaný na liste vlastníctva č. 5893, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen a zakreslený v katastrálnej mape.

e) Porovnanie údajov katastrálneho operátu so skutočnosťou :

Údaje o predmete tohto znaleckého posudku vedené v katastrálnom operáte príslušným katastrálnym úradom sa zhodujú so skutočnosťou zistenou pri obhliadke dňa 21.11.2017.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú predmetom znaleckého posudku v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- **Stavby :**
- Byt č. 7, 4.NP, súpisné č. 2241, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen

- **Pozemky :**
- Parcela č. 2140/89, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen
- Parcela č. 2140/90, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen
- Parcela č. 2140/91, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen

(spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k bytu č. 7 vo veľkosti 8117/242238)

zapísané na liste vlastníctva č. 5893, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom znaleckého posudku v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Všetky nehnuteľnosti uvedené na liste vlastníctva č. 5893, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, okrem nehnuteľnosti uvedenej v písm. f) kapitoly 1. časti II. tohto znaleckého posudku.

2. VÝPOČET VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Byt č. 7, 4.NP (3.poschodie), Družstevná ul. č. 31, súpisné č. 2241, parcela č. 2140/89, 2140/90, 2140/91, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen

Ohodnocovaný byt č. 7 sa nachádza na 4.NP (3.poschodí) bytového domu na Družstevnej ulici č. 31, so súpisným číslom 2241, parcela č. 2140/89, 2140/90, 2140/91, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen. Bytový dom má jeden vchod a jedno samostatné vertikálne komunikačné jadro, v ktorom sa nachádza jedno samostatné schodisko. Bytový dom má celkom 5 nadzemných podlaží a je nepodpivničený. Vo vchode č. 31 sa na 1. nadzemnom podlaží nachádza vstupná hala bytového domu, technické zázemie bytového domu, schodisko a 2 byty. Na každom podlaží počínajúc 1. nadzemným podlažím až po 5. nadzemné podlažie sú celkom po 2 byty, celkom je v tomto bytovom dome 10 bytov. Bytový dom nie je v správe spoločnosti SBD Zvolen, telefonický kontakt na vlastníka nehnuteľnosti bol v čase obhliadky nasledovný – 0905 856628 – p. Vanek.

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku - v podiele 8117/242238. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na zastavanom pozemku je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrne podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.

Spoločnými časťami bytového domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie : sú to základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, chodby, terasy, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, vstupná hala a komunikačný koridor, spoločné pivničné priestory, miestnosť pre upratovačku.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto účelu : sú to kočíkárne, práčovňa - sušiareň, kotolňa, miestnosti pre NN meranie, rozvody SKT, bleskozvody, komíny, vodovodné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, telefónne prípojky.

Spoločné časti a zariadenia bytového domu

Základy bytového domu sú riešené ako základová železobetónová doska. Zvislé obvodové a nosné konštrukcie sú zhotovené ako železobetónové montované – panelové. Stropy sú s rovným podhladom, zhotovené ako železobetónové, montované - panelové. Deliace konštrukcie sú zhotovené ako železobetónové, montované – panelové. Schodiskové ramená sú zhotovené ako železobetónové, montované. Zastrešenie je zhotovené plochou jednoplášťovou strechou s vrstvou tepelnej izolácie. Krytina strechy je zhotovená z asfaltových natavovaných pásov. Klampiarske konštrukcie strechy, t.j. oplechovanie atiky, zvody a žľaby sú zhotovené z pozinkovaného plechu. Vonkajšiu povrchovú úpravu fasád tvorí povrch z kontaktného zateplňovacieho systému opatreného povrchovou úpravou akrylátovou omietkovou zmesou. Schodiskové a vstupné priestory majú povrch stien zhotovený z omietky na báze MVC, opatrené soklom z náteru olejovou farbou. Vstupné dvere bytového domu sú hliníkové s bezpečnostným sklom, okná spoločných priestorov sú zhotovené ako plastové s izolačným dvojsklom. Vstupná hala má povrchovú úpravu podláh z keramickej dlažby, schodiskové montované železobetónové ramená majú povrch z liateho terazza a podesty na schodiskách majú povrch z lepeného PVC. Dom je napojený na tieto siete technickej infraštruktúry – verejný vodovod, verejná kanalizácia, elektro rozvod NN, plynovod, teplovod, SKT a telefónny rozvod. Bytový dom má bleskozvod a nedisponuje osobným výťahom.

Vybavenosť a technické riešenie ohodnocovaného bytu

Ohodnocovaný byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, čím sa chápe – predsieň, kuchyňa, komora, šatník, kúpeľňa a WC. Byt má loggiu. Byt má pivničnú kobku (sklad) v 4. podzemnom podlaží, jej plocha sa do celkovej plochy bytu započítava. Povrch vnútorných stien je zhotovený z omietky na báze MVC. Povrchy stien kúpeľne a WC sú zhotovené z keramickeho obkladu. Povrchy podláh obytných miestností sú zhotovené ako plávajúce laminátové parkety, povrchy podláh miestností sanity (kúpeľňa a WC) a komory sú zhotovené z keramickej dlažby a povrchy podláh ostatných komunikačných a obslužných miestností (predsieň, šatník) a kuchyne sú zhotovené ako plávajúce laminátové parkety. Vstupné dvere bytu sú zhotovené na báze DT s dyhovaným povrchom v oceľovej zárubni. Interiérové dvere sú zhotovené na báze DT v obložkových zárubniach. Okná bytu sú zhotovené ako plastové s izolačným dvojsklom. Vykurovanie a zásobovanie TUV je zabezpečené z diaľkového zdroja. V byte sa nachádzajú liatinové radiátory s termostatickými hlaviciami. Byt má pôvodné montované jadro - Umakart (kúpeľňa a WC). V byte sa nachádzajú tieto rozvody sietí technickej infraštruktúry – verejný vodovod, verejná kanalizácia, elektro rozvod NN, plynovod, ústredné vykurovanie. V byte sa nachádzajú nasledovné zariadenia predmety a predmety technického vybavenia:

Kúpeľňa	- akrylátová vaňa, sprchový kút, umývadlo, práčkový ventil, pákové nerezové batérie
WC	- WC Combi
Kuchyňa	- kuchynská linka DT – 5,000 m, varná doska P, samostatná rúra E, nerezový drez, digestor, páková batéria

Podlahová plocha bytu podľa zamerania znalca vrátane príslušenstva je 50,61 m².

Byt je vo výbornom technickom stave, dostatočne udržiavaný a v nedávnej minulosti bol komplexne rekonštruovaný. Bytový dom je zhotovený zo štandardných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá bežnej praxi, veku jednotlivých častí a platným technickým normám.

Byt je využívaný na obytné účely, nenachádzajú sa v ňom žiadne prevádzkové priestory. Bytový dom bol podľa verbálnej informácie od vlastníka nehnuteľnosti a odborného odhadu znalca daný do užívania v roku 1986 a v roku 2013 prešiel komplexnou rekonštrukciou. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že väčšina konštrukcií je v dobrom technickom stave, opotrebenie bytu som stanovil na základe odborného odhadu. Celkové, výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke. Základná životnosť bytového domu je znalcom stanovená na 90 rokov, predpokladaný rok dožitia bytového domu je rok 2076. Dokončenosť jednotlivých častí a konštrukcií rozostavaných častí bytu a bytového domu určujem v percentách.

Pri výpočte VŠH bytu bol použitý softvér HYPO pre súdnych znalcov firmy KROS verzia 7.10

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Začiatok užívania: 1986

Vek: 2017-1986 = 31 r.
Životnosť: 90 r.
Opotrebenie obytného domu: $31 * 100\% / 90 = 34,44 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,020
Počet izieb: 3

Podlahová plocha:

predsieň	
1,31*2,16+2,61*1,27	6,14 m ²
šatník	
1,22*2,07	2,53 m ²
WC	
0,80*1,20	0,96 m ²
kúpeľňa	
1,92*1,68+1,01*1,73	4,97 m ²
kuchyňa	
2,78*3,42	9,51 m ²
komora	
2,47*1,66	4,10 m ²
izba	
3,22*3,42	11,01 m ²
izba	
4,60*3,42	15,73 m ²
izba	
6,08*3,42	20,79 m ²
pivnica	
1,50*2,50	3,75 m ²
Vypočítaná podlahová plocha	79,49 m²

Rozpočtový ukazovateľ: 9800 / 30,1260 = 325,30 EUR/m²
Koeficient konštrukcie: montovaná z dielcov betónových plošných > K_k = 1,037

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
	Spoločné priestory:						
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	4,85	100	4,85
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,88	100	15,88
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,06	100	7,06
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,65	100	2,65
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,41	100	4,41
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,76	100	1,76
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88	100	0,88
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	3,97	100	3,97
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,76	100	1,76
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,50	0,25	0,22	100	0,22
11	Dvere	0,50	1,25	0,63	0,55	100	0,55
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,62	100	6,62
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44	100	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,21	100	2,21
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,76	100	1,76
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88	100	0,88
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,76	100	1,76
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,76	100	1,76
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88	100	0,88
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00

21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,65	100	2,65
	Zariadenie bytu:						
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,53	100	3,53
23	Vnúťorné ker. obklady	1,00	1,50	1,50	1,32	100	1,32
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,65	100	2,65
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,31	100	3,31
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,21	100	2,21
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,65	100	2,65
28	Vnúťorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88	100	0,88
29	Vnúťorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88	100	0,88
30	Vnúťorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44	100	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,76	100	1,76
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,53	100	3,53
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,29	100	5,29
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,29	100	5,29
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,31	100	3,31
	Spolu	100,00		113,38	100,00		100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $K_v = 113,38 / 100 =$
Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom:
Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu:

1,1338
62,95 %
37,05 %

Východisková hodnota na MJ: $325,30 \text{ EUR/m}^2 \cdot 2,397 \cdot 1,037 \cdot 1,1338 \cdot 1,02 =$

935,12 EUR/m²

Východisková hodnota:	935,12 EUR/m ² * 79,49 m ²	74 332,69 EUR
Technický stav:	100% - 34,44%	65,56 %
Technická hodnota spolu:	65,56% z 74 332,69 EUR	48 732,51 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 Metóda polohovej diferenciácie

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocovaný byt sa nachádza na Družstevnej ulici č. 31 v meste Zvolen, v okrese Zvolen, na území Banskobystrického kraja. Ohodnocovaný byt je zapísaný na liste vlastníctva č. 5893, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen ako byt č. 7, na 3.p, vo vchode č. 31. Pozemok, na ktorom je bytový dom, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza postavený je zapísaný na liste vlastníctva č. 5893, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen a tento pozemok je vedený ako zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území obce. Tento pozemok je priamo prístupný z verejnej komunikácie, Družstevnej ulice v meste Zvolen. Zvolen je okresným mestom na území Banskobystrického kraja. Zvolen je mestom s približne 43.000 trvale žijúcimi obyvateľmi, nehnuteľnosť je od centra okresného mesta Zvolen vzdialená cca 2 km, od centra krajského mesta Banská Bystrica je vzdialená cca 21 km.

Trh z nehnuteľnosťami podobného charakteru je v tejto obci úrovni dopytu, ktorý je porovnateľný s existujúcou ponukou. Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je typická funkciou bežného bývania v bytových domoch – časti obce vhodné k bývaní, bežné sídliská. Ide o byt v bežnom bytovom dome s priebežnou údržbou - nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Prevládajúcu zástavbu v okolí tvorí viacpodlažná zástavba bytovými domami - objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky. Príslušenstvo bytového domu tvorí sušiareň, práčovňa, miestnosť pre bicykle. Bytový dom nemá výťah. Ide o byt po rozsiahlej rekonštrukcii - komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením. V okolí je dostatok pracovných príležitostí, dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť v tomto okrese je do 10%. Hustota obyvateľstva v tejto lokalite je vzhľadom na uvedený typ okolitej zástavby priemerná, konfliktné skupiny pri ohliadke zistené neboli. Orientácia obytných miestností bytu je na juh. Byt sa nachádza strednej sekcii, na 4.NP - byt na 4. a vyššom podlaží bez výťahu, vo vchode je celkom 10 bytov. Doprava v okolí nehnuteľnosti je zabezpečená formou verejnej autobusovej dopravy, železnice a taxislužby. V meste sa nachádza mestský úrad, úrady na úrovni okresu, základná škola, stredná škola, zdravotné stredisko, nemocnica, lekáreň, kompletná sieť obchodov a služieb a nákupné centrum. Dostupnosť úradov na úrovni okresu v centre mesta Zvolen je vo vzdialenosti cca 2 km, krajského úradu Banskobystrického kraja a úradov štátnej správy na úrovni kraja v krajskom meste Banská Bystrica je vo vzdialenosti cca 21 km. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nenachádzajú žiadne prírodné útvary - žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí. Kvalita životného prostredia je zaťažená bežným hlukom a prašnosťou od dopravy. Ako znalec hodnotím ohodnocovaný byt ako dobrý.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitelnosť je z hľadiska účelu daná charakterom okolitej zástavby, technickými a priestorovými parametrami danými na mieste. Ohodnocovaný byt (vzhľadom na charakter bytového domu) môže slúžiť na bývanie, nie sú v ňom umiestnené prevádzkové priestory.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt je podľa informácií z listu vlastníctva č. 5893, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen zaťažený právami tretích osôb vecnej povahy, t.j. záložným právom ku ohodnocovanej nehnuteľnosti. Pozemok, na ktorom je bytový dom, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza postavený je vlastnícky usporiadaný, je zapísaný na liste vlastníctva č. 5893, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen a vlastníčkovi ohodnocovaného bytu ku nemu patrí spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 8117/242238. Pozemok, na ktorom sa bytový dom nachádza je priamo prístupný z verejnej komunikácie, Družstevnej ulice v meste Zvolen. Podstatné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti nie sú znalcovi známe. Na ohodnocované nehnuteľnosti sa viažu tieto práva a ťarchy v prospech tretích osôb -

- ZÁLOŽNÉ PRÁVO ZO ZÁKONA V PROSPECH VLASTNÍKOV BYTOV V DOME UL. DRUŽSTEVNÁ Č. 2241/31-35 - 2182/00.
- Na B7 - Záložné právo zo záložnej zmluvy na nehn. byt č. 7 na 3.poschodí vo vchode č. 31 v bytovom dome súp.č. 2241 postavenom na KN-C parc.č. 2140/89 - 2140/91 s podielom 8117/242238 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemkoch KN-C parc.č. 2140/89 - 2140/91 v prospech Dexia banka Slovensko a.s., Hodžova 11, Žilina, V 3305/08 z 03.12.2008 - 3034/08
- B7 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti povinného vedené v časti A LV, EX 931/17-23, súdny exekútor JUDr. Peter Stano, Michalská 7, Trnava, Z 3476/2017 zapísané dňa 27.12.2017 - 3720/17

A tiež nasledovné právne skutočnosti majúce vplyv na dispozíciu s ohodnocovaným bytom –

- Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností povinného vedených v časti A LV, EX 149/2017 súdny exekútor JUDr. Michala Birková, Lazovná 20, Banská Bystrica, P 241/2017 zapísané dňa 17.08.2017 - 2310/17
- Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, Žilina predajom zálohu na dražbe, P 284/2017 zapísané dňa 03.10.2017 - 2816/17
- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností povinného vedených v časti A LV, EX 931/17-14 súdny exekútor JUDr. Peter Stano, Michalská 7, Trnava, P 345/2017 zapísané dňa 16.11.2017 - 3305/17

zapísané liste vlastníctva č. 5893, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen

Podľa znalcov dostupných poznatkov nevyplývajú pre ohodnocovanú nehnuteľnosť a jej budúce využívanie žiadne ďalšie administratívne, právne, faktické, dopravné ani technické riziká.

Zdôvodnenie výberu vhodnej metódy

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti sa v zmysle prílohy č. 3 Vyhlášky č. 492/2004 Z. z. stanoví metódami :

- a) *porovnávací metóda*
 b) *kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos)*
 c) *metóda polohovej diferenciácie*

Je možné použiť aj viac metód súčasne podľa účelu posudku, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie zobrazuje definíciu všeobecnej hodnoty.

a) **Porovnávací metóda :**

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus) 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,).
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, príslušenstvo a pod.)

b) **Kombinovaná metóda :**

Je použitá z dôvodu, že hodnotené nehnuteľnosti sú schopné dosahovať výnos. Pri tejto metóde sa stanoví VŠH nehnuteľností ako váhový priemer technickej a výnosovej hodnoty nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť môže byť prenajatá aj v čase, v ktorom bude na ňu zriadené záložné právo. 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.

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa vzťahu :

$$VŠH = OZ / k \quad [Eur],$$

kde

OZ odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnosov zohľadnením kapitalizovaného odpisu [Sk/rok]
 k úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desiatinnom tvare [%/100] . Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

c) **Metóda polohovej diferenciácie :**

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre :

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory.

Podľa vzťahu : $VŠH = TH \times k_{PD} \quad [Eur],$

kde

TH technická hodnota stavby [Sk],

k_{PD} koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste

3.2 Všeobecná hodnota bytu vypočítaná metódou polohovej diferenciácie

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané ÚSI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb, ktorú spracoval ÚSI pri Žilinskej univerzite v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre bytové budovy v okresných mestách stanovený v rozpätí 0,400 – 0,600. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie (predajnosti) vychádza z pomeru všeobecnej hodnoty stavieb na trhu, v sídle kde sa nehnuteľnosť nachádza k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.

Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam, lokalite, veľkosti sídelného útvaru, polohe nehnuteľnosti – bežné sídlisko okresného mesta, charakteru objektu, celkovej podlahovej ploche bytu, počtu izieb bytu, štandardnému spôsobu vyhotovenia viacerých konštrukcií, skutočnosti, že byt prešiel komplexnou rekonštrukciou, súčasnej finančnej a hypotekárnej situácii na slovenskom trhu a tiež s prihliadnutím k aktuálnym cenám podobných nehnuteľností v tejto časti Banskobystrického kraja stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie na 0,650.

Všeobecná hodnota bytu vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,650

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 1,950	II. trieda = 1,300	III. trieda = 0,650	IV. trieda = 0,358	V. trieda = 0,065
III. trieda + 200 % = (0,650+1,300)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,650- 0,585)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku	III.	0,650	10	6,5000
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,650	30	19,5000
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská				
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu	II.	1,300	7	9,1000
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu	I.	1,950	5	9,7500
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo bytového domu	IV.	0,358	6	2,1480
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle				
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu	II.	1,300	10	13,0000
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,300	8	10,4000
	dostatočná ponuka pracovných miest v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10%				
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku	II.	1,300	6	7,8000
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov				
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám	II.	1,300	5	6,5000
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV				
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome	IV.	0,358	9	3,2220
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu				
11	Počet bytov vo vchode - v bloku	II.	1,300	7	9,1000
	Byt > Počet bytov vo vchode: do 10 bytov				
12	Doprava v okolí bytového domu	I.	1,950	7	13,6500
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút				
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu	I.	1,950	6	11,7000
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu	V.	0,065	4	0,2600
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu	II.	1,300	5	6,5000
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Názor znalca	II.	1,300	20	26,0000
	dobrý byt				
	Spolu			145	155,13

Koeficient polohovej diferenciacie: $155,13 / 145 = 1,070$

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

$48\,732,51 \text{ EUR} * 1,070 = 52\,143,79 \text{ EUR}$

3.3 Všeobecná hodnota pozemku vypočítaná metódou polohovej diferenciacie

3.3.1 Pozemok, parcela č. 2140/89, 2140/90, 2140/91, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza na Družstevnej ulici v meste Zvolen, v okrese Zvolen, na území Banskobystrického kraja. Pozemok je na liste vlastníctva č. 5893, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen zapísaný ako zastavané plochy a nádvoria v

zastavanom území obce. Pozemok, na ktorom je bytový dom, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza postavený, je prístupný z verejnej komunikácie, Družstevnej ulice v meste Zvolen.

Pozemok je situovaný v okrajovej časti mesta - *obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov*, v lokalite sa nachádzajú prevažne štandardné bytové domy. Nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti mesta - územie mesta. Funkcia lokality, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je obytná. Terén, v ktorom sa pozemok nachádza je rovinatý, so sklonom do 5%. Na ohodnocovanom pozemku sa nachádzajú tieto rozvody sietí technickej infraštruktúry - verejný vodovod, verejná kanalizácia, elektro rozvod NN, plynovod. Celková plocha pozemku je 627,00 m².

Spoluvlastnícky podiel vlastníka bytu č. 7 k pozemku je vo veľkosti 8117/242238, čo predstavuje plochu 21,02 m²

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
2140/89	zastavaná plocha a nádvorie	210	210,00	8117/242238	7,04 m ²
2140/90	zastavaná plocha a nádvorie	207	207,00	8117/242238	6,94 m ²
2140/91	zastavaná plocha a nádvorie	210	210,00	8117/242238	7,04 m ²
Spolu výmera					21,02 m²

Obec: Zvolen
Východisková hodnota: 16,60 EUR

Koeficient všeobecnej situácie: 1,30
4. *obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia*

Koeficient intenzity využitia: 1,00
3. *bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi*

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00
4. *cesta vlastným autom do centra (10 minút), územie mesta*

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20
3. *obytná poloha*

Koeficient druhu pozemku: 1,30
zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách
c) *dobrá vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)*

Koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov: 1,25
Povyšujúce faktory:
- *pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než slúžia v súčasnosti*
- *rohové parcely na obchodné účely*

Koeficient polohovej diferenciacie: $1,30 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,20 \cdot 1,30 \cdot 1,25 = 2,535$
Jednotková hodnota pozemku: $2,5350 \cdot 16,60 \text{ EUR/m}^2 = 42,08 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku: $21,02 \text{ m}^2 \cdot 42,08 \text{ EUR/m}^2 = 884,10 \text{ EUR}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
Pozemok, parcela č. 2140/89, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen	296,10
Pozemok, parcela č. 2140/90, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen	291,90
Pozemok, parcela č. 2140/91, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen	296,10
Spolu	884,10

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť : Byt č. 7, na 4.NP (3.poschodí) bytového domu so súpisným číslom 2241, na Družstevnej ulici č. 31 v meste Zvolen, vrátane jeho príslušenstva a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 2241, postaveného na parcele č. 2140/89, 2140/90, 2140/91, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, parcela č. 2140/89, 2140/90, 2140/91, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, zapísaných na liste vlastníctva č. 5893, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen

Vlastník : Vanek Vladimír r. Vanek,
Záhonok 488/11,
960 01 Zvolen
Spoluvlastnícky podiel 1/1

zapísaný na liste vlastníctva č. 5893, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :
Názov Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota bytu:

52 143,79 EUR

Všeobecná hodnota pozemku:

884,10 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH bytu a pozemku bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že uvedená nehnuteľnosť je v súčasnosti využívaná na vlastné bývanie, neprináša teda výnos. Rovnako ako v čase, keď bude predmetom dobrovoľnej dražby nie je predpoklad, že bude využívaná na prenájom s cieľom dosahovať výnos. Ohodnocovaný byt bude vzhľadom na jeho charakter zrejme aj v budúcnosti slúžiť na bývanie.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby za posledné obdobie (zhruba 1 rok) o realizovaných prevodoch obdobných nehnuteľností.

Znalecký posudok má 14 strán textu formátu A4 a 6 strán formátu A4 zviazaných príloh. Je vypracovaný v 5 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
Byt č. 7, 4.NP (3.poschodie), Družstevná ul. č. 31, súpisné č. 2241, parcela č. 2140/89, 2140/90, 2140/91, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen	52 143,79
POZEMKY	
Pozemok, parcela č. 2140/89, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen	296,10
Pozemok, parcela č. 2140/90, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen	291,90
Pozemok, parcela č. 2140/91, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen	296,10
Spolu Pozemky	884,10
Spolu VŠH	53 027,89 Eur
Zaokrúhlene Eur	53 000,00 Eur

Slovom:
Päťdesiattritisíc Eur

4. MIMORIADNÉ RIZIKÁ

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má výrazný vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť. Tiež skutočnosť, že budúci vydražiteľ nehnuteľnosti môže mať ďalšie náklady spojené s jej vypratáním a v takomto prípade tiež zväčša nemôže ihneď od dňa vzniku jeho vlastníckeho práva ku ohodnocovanej nehnuteľnosti túto aj plnohodnotne užívať, resp. požívať jej plody (napr. nájom...), výrazne determinuje záujem o nehnuteľnosť s podobným právnym stavom.

V Bratislave dňa 29.12.2017

Mgr. Ing. Martin Kralovič
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1.) Písomná objednávka zo dňa 24.10.2017
- 2.) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5893, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, zo dňa 29.12.2017, vedený Okresným úradom Zvolen, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ
- 3.) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 2140/89, 2140/90, 2140/91, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, zo dňa 21.11.2017, vedený Okresným úradom Zvolen, katastrálny odbor - vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ
- 4.) Schematický náčrt bytu č. 7, 4.NP, súpisné č. 2241, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen
- 5.) Širšie vzťahy – mapa bezprostredného okolia nehnuteľnosti
- 6.) Fotodokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec vedený v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre základný odbor stavebníctvo, odvetvia pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca je 914 009.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 123/2017 znaleckého denníka číslo 8.

V Bratislave dňa 29.12.2017

Mgr. Ing. Martin Kralovič
znalec