

Znalec: Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194349

e-mail: pjurko425@gmail.com

znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti

Zadávateľ: JUDr. Jana Živická, Správca konkurznej podstaty, Bakossova 8, 974 01 Banská Bystrica

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka zo dňa 11.1.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 204/2020

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.8 na 1.poschodí bytového domu s.č. 23 na parc. č.45 zapísaných na LV č.65- čiastočný v kat. území Harmanec, obec Harmanec, okres Banská Bystrica za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 15 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

Počet vyhotovení: 4 x objedávateľ, 1x spracovateľ, 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa písomnej objednávky zo dňa 11.1.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu - bytu č.8 na 1.poschodí bytového domu s.č. 23 na parc. č.45 zapísaných na LV č.65- čiastočný v kat. území Harmanec, obec Harmanec, okres Banská Bystrica za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku: 11.1.2020

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 15.1.2020

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 6.8.2020

6. Podklady na vypracovanie posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- Potvrdenie o veku nehnuteľnosti - bytový dom 23 zo dňa 14. 7. 2020, vydal SVB , Domov č.22, 23 a 24 v Harmanci
- Zjednodušený pôdorys bytového domu s vyznačením ohodnocovaného bytu č. 8

6.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 65- čiastočný, K. ú. Harmanec zo dňa 5.8.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Harmanec vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 5.8.2020
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke 15.1.2020 len z verejného priestranstva

7. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 1. štvrtrok r.2020 spracované Štatistickým úradom SR, Cenekon.

8. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

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

Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

D.3.1 Byty a nebytové priestory

Vypočíta sa podľa základného vzťahu VŠHB = TH . kPD [EUR], kde TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [EÚR], kPD – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase .

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci
- vzťah k centru obce, – súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu, – vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva
- miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome
- na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome, – počet bytov vo vchode
- v bloku, – doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

b). Vlastnícke a evidenčné údaje :

1.podľa listu vlastníctva č.65-čiasť K. ú. Harmanec, vytvorený cez katastrálny portál dňa 5.8.2020

A. Majetková podstata:

STAVBY

súp.č.23 na parc.č. 45 obytný dom

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 23 nie je evidovaný na liste vlastníctva

Byty a nebytové priestory

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Byt

Vchod:23 1.p. Byt č. 8

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve : 4705/207010

Vlastník

7 Ličko Vladimír r. Ličko a Tatiana Ličková, Harmanec 23, Harmanec, PSČ 976 03, SR

Dátum narodenia: 5.6.1966 Dátum narodenia: 24.5.1958 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka: Oznámenie správcu konkurznej podstaty JUDr. Jana Živická, Bakossova 8, 974 01 Banská Bystrica o vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu spolu so zákazom nakladania s majetkom sp. zn.: 40dK/555/2019 S1777 zo dňa 04.10.2019 - čz 73/2019

Titul nadobudnutia KÚPNA ZMLUVA V 3057/2001 ZO DŇA 26. 10. 2001 - VZ 61/2001

Časť C: Ťarchy

Zákonné záložné právo v zmysle § 15, Z 182/93 Zb. v prospech: Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVB DOMOV č. 22, 23 a 24 V HARMANCI - VZ 12/2001, VZ 23/2006, VZ 19/2007

Iné údaje:

OBYTNÝ DOM Č. S. 23 - HARMANEC Č. S. 23 - VZ 33/2001

Poznámka: bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.1.2020 len z verejného priestranstva, vlastník nehnuteľnosti obhliadku bytu neumožnil .

Fotodokumentácia bytového domu vyhotovená pri obhliadke z verejného priestranstva dňa 15.1.2020 .

Obhliadky sa okrem znalca nikto nezúčastnil. Pri obhliadke bol obhliadnutý bytový dom, t.j. exteriér bytového domu, okolie bytového domu len z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka znalcovi nebola umožnená .

Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti a obhliadka interiéru bytu nebola znalcovi umožnená .

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalec nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za rozdielne skutočnosti skutkového stavu so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP. Znalec vychádzal na základe podkladov od objednávateľa .

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Znalcovi bola poskytnutá zjednodušená projektová dokumentácia typického podlažia bytového domu s vyznačením ohodnocovaného bytu so zakreslenými rozmermi .

Skutkový stav - nebol zameraný z dôvodu neumožnenia obhliadky bytu.

Právna dokumentácia (LV č. 65 - čiastočný zo dňa , informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál) je v súlade so skutkovým stavom. Vek bytového domu znalec určil na základe - Potvrdenia o veku nehnuteľnosti - bytový dom 23 zo dňa 14. 7. 2020, vydal SVB , Domov č.22, 23 a 24 v Harmanci

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Byt č.8 s.č. 23 na parc.č. 45

Pozemok : - právny vzťah k parcele na ktorej leží bytový dom nieje evidovaný na LV

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

- právny vzťah k parcele na ktorej leží bytový dom nieje evidovaný na LV

- iné neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č.8, Harmanec 23

POPIS

Dispozičné riešenie:

Bytový dom je postavený v obci Harmanec, okres Banská Bystrica.

Prístup k domu je po asfaltovej komunikácii prechádzajúcej obcou .

Technické riešenie bytového domu :

Objekt patrí do skupiny domy bytové typové s unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými .

Bytový dom s piatimi obytnými sekciami je postavený technológiou montovanej železobetónovej plošnej panelovej konštrukcie s plochou strechou. Stropy sú zo železobetónových prefabrikovaných panelov. Schody sú železobetónové s našľapnou vrstvou z PVC Krytina plochej strechy je z asfaltových privarovaných pásov.

Klmpiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Povrchovú úpravu fasády tvorí povrchová úprava z minerálnej škrabanej omietky na zateplení. Vnútorne omietky sú vápenné štukové . Keramické obklady stien v spoločných priestoroch domu nie sú zrealizované.

Vstupné dvere sú plastové, presklenné, ostatné dvere sú drevené hladké, prevažne plné. Na objekte je nainštalovaný bleskozvod.

V bytovom dome s.č. 23 , vchod 23 je jeden osobný výt'ah. Z inžinierskych sietí je dom napojený na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, má prípojku elektrického prúdu, zemného plynu a média pre ústredné vykurovanie. V komunikačných priestoroch domu sú osadené požiarne hydranty a v celom objekte sú zrealizované televízne rozvody.

Bytový dom pozostáva z prízemí a šiestich nadzemných podlaží, v ktorých sú situované jednotlivé byty .

V prízemí bytového domu sa nachádzajú spoločné vstupné priestory, spoločné priestory a pivnice pre jednotlivé byty .

Obhliadku nehnuteľnosti som vykonal z verejného priestranstva. Vstup do ohodnocovaného bytu nebol znalcom umožnený, nakoľko vlastník nehnuteľnosti neumožnil obhliadku ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Vlastník nehnuteľnosti napriek riadnej výzve v zmysle § 12 ods. 1 zákona 527/2002 Z.z. obhliadku nehnuteľnosti neumožnil .

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Z dôvodu neumožnenia obhliadky znalec neberie zodpovednosť za prípadné rozdielne odhady vybavenosti a prípadnej rekonštrukcie ohodnocovaného bytu .

Pri ohodnocovaní znalec postupoval podľa informácií a podkladov od objednávateľa (pôdorysný náčrt bytu , potvrdenie o veku bytového domu , iné podklady neboli znalcom predložené) a podľa zistení znalcom pri obhliadke z verejného priestranstva.

Stavebno - technický popis bytu:

Byt č. 8 nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, pričom príslušenstvo bytu tvorí: kuchyňa , predsieň , kúpeľňa a WC a pivnica umiestnená v prízemí bytového domu .

K vybavenosti bytu patrí aj balkón prístupný z kuchyne bytu orientovaný na severozápadnú svetovú stranu .

Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie, a to:

poštová schránka, zvonček, všetka jeho vnútorná inštalácia / potrubné rozvody vody, kanalizácie, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, telefónu/ ,okrem tých , ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 4705/207010 .

Spoločnými časťami bytového domu sú:

základy domu, obvodové steny , chodby, priečelia, vchody, schodisko , strecha, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, vodorovné izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:

práčovne, kočíkárne, sušiarne, spoločné televízne antény, výťahy bleskozvody, komíny, vodovodné, tepelné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Stavebné úpravy bytového domu:

- vstupné vchodové dvere do bytového domu vymenené za plastové EURO s izolačným dvojsklom

- fasáda zateplená a strecha rekonštruovaná bytového domu rekonštruovaná

Pred vstupom do bytového domu zo severnej strany je prístupový chodník a parkovisko pre obyvateľov bytového domu . V susedstve bytového domu sa nachádza plynová kotolňa pre bytové domy umiestnené v predmetnej lokalite v počte 3 ks.

V blízkosti bytového domu sa nachádza predajňa potravín, reštaurácia, materská škola, pošta, závod harmanecké papierne, zastávka SAD .

Technický stav a stav údržby bytového domu je na dobrej úrovni zodpovedajúcej jeho veku .

Životnosť bytového domu a ohodnocovaného bytu vzhľadom na použité materiály , úroveň údržby bytového domu predpokladám odborným odhadom na 80 rokov.

Nakoľko obhliadka bytu znalcom nebola umožnená, pri ohodnotení znalec vychádzal z poskytnutých podkladov od objednávateľa .

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]
predsieň 9,1 m ²	9,12
kúpeľňa 2,25 m ²	2,25
WC 1,09 m ²	1,09
kuchyňa 4,2 m ²	4,22
izba 12,10 m ²	12,10
izba 16,90 m ²	16,90
Výmera bytu bez pivnice	45,68
Pivnica 2,0 m ²	2,02
Vypočítaná podlahová plocha	47,70
Loggia 1,80	1,80

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,618$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Počet izieb:

$$2$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,05
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	17,49
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	7,77
4	Schody	3,00	1,20	3,60	2,91
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,05
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,78
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,89
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	4,86
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,30	2,60	2,11
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,40
11	Dvere	0,50	1,80	0,90	0,73
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,29
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,49

14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,02
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,62
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,81
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,62
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,62
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,81
20	Výtahy	2,00	1,20	2,40	1,94
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,11
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	3,89
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	0,97
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,11
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,43
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,23
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	2,91
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,81
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,81
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,40
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,62
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,43
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	4,86
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,40	5,60	4,53
35	Ostatné	2,50	1,30	3,25	2,63
Spolu		100,00		123,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 123,50 / 100 = 1,235$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,618 * 1,037 * 1,2350 * 0,95$$

$$VH = 1\,036,15 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.8, Harmanec 23	1978	42	38	80	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

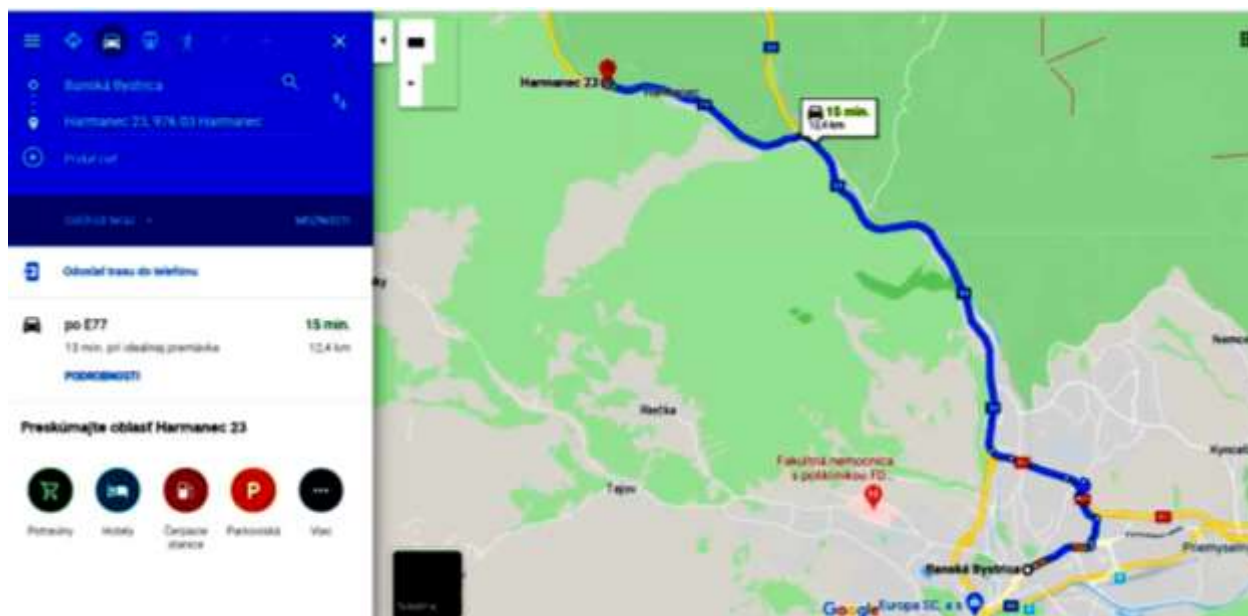
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,036,15 \text{ €/m}^2 * 47,7\text{m}^2$	49 424,36
Technická hodnota	47,50% z 49 424,36 €	23 476,57

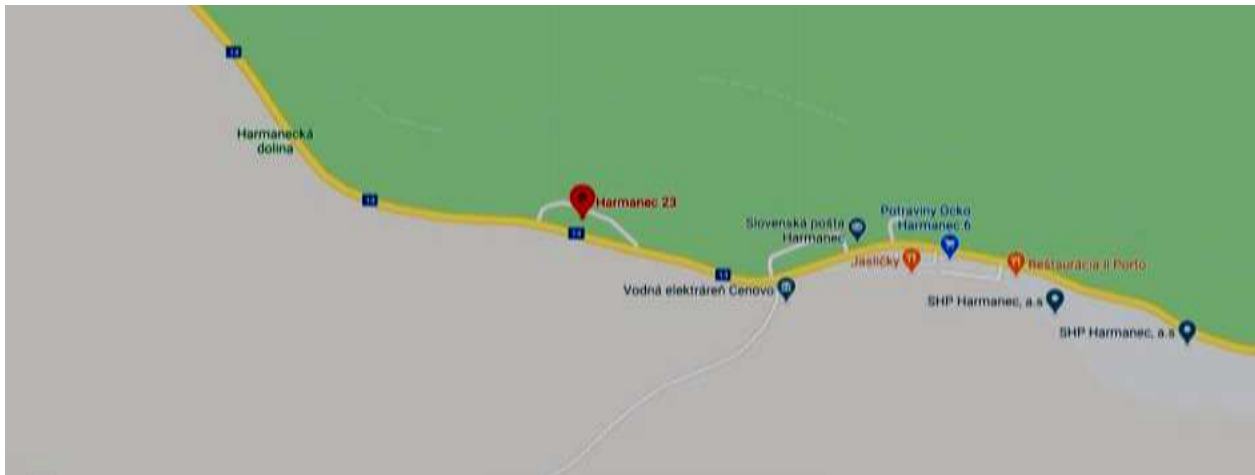
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu "Byt č.8 na 1.poschodí bytového domu s.č. 23 na parc. č.45 zapísaných na LV č.65- čiastočný v kat. území Harmanec, obec Harmanec, okres Banská Bystrica za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov som vo výpočtoch použil metódu polohovej diferenciacie, ktorá sa mi javí ako najvhodnejšia na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, vzhľadom k tomu, že zistená hodnota zohľadňuje údaje o mieste a lokalite objektu, o realitnom trhu v danej lokalite, o kvalite životného prostredia o dostupnosti k objektu ako aj o napojení na inžinierske siete.

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

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

a) Analýza polohy nehnuteľností:



V úzkej doline v srdci Slovenska leží obec Harmanec. Je vzdialená 12 kilometrov od Banskej Bystrice a zo všetkých strán je obklopená lesmi.

Ohodnocovaný bytový dom s príslušenstvom sa nachádza v obci Harmanec č. 23, v blízkosti krajského mesta Banská Bystrica, katastrálne územie Harmanec.

Bytový dom na základe potvrdenia o veku vydaného dňa 15.7.2020 bol daný do užívania v r.1978.

Technický stav ohodnocovaného bytu predpokladám na priemernej úrovni bez vykonaných rekonštrukcií, okrem výmeny okien a balkónových dverí, ktoré sú viditeľné z vonkajšieho prostredia.

Bytový dom panelový zateplený s rekonštruovanou fasádou, strechou, výplňovými konštrukciami, vchodovými dverami a balkónami jednotlivých bytov.

Prevládajúca zástavba v okolí - bytové domy, predajňa potravín, materská škola, reštaurácia, závod Harmanecké papierne. Prístup k objektu je zo št. komunikácie prechádzajúcej obcou. Bytový dom je situovaný v svahovitom teréne, upravenom svahu.

Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete (rozvod ELI, verejný vodovod, kanalizáciu, centrálnu vykurovanú z plynovej kotolne spoločnej pre tri bytové domy).

V okolí neboli zistené konfliktné skupiny obyvateľstva. Dostupnosť verejnej dopravy je dobrá, okolie je bez nadmernej prašnosti v prostredí s bežným hlukom.

V blízkosti bytového domu je prostredie s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy.

Z hľadiska perspektívy územného rozvoja obce neočakávam negatívny vplyv na ohodnocovanú nehnuteľnosť. Pre ďalšie rozšírenie nie je rezerva oproti súčasnej ploche.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom a ohodnocovaný byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá. V čase obhliadky predpokladám že je ohodnocovaný byt obývaný.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká sú uvedené v LV č. 65 v časti "t'archy" v prílohe ZP.

Zákonné záložné právo v zmysle § 15, Z 182/93 Zb. v prospech: Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVB DOMOV č. 22, 23 a 24 v HARMANCI - VZ 12/2001, VZ 23/2006, VZ 19/2007

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie 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 diferenciacie pre bytové budovy v ostatných obciach stanovený v rozpätí 0,2 – 0,3.

Dopyt s ponukou je vyšší. Priemerný byt. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie (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 – konsolidované sídlisko mesta, charakteru objektu, celkovej podlahovej plochy bytu, počtu izieb bytu, štandardnému spôsobu vyhotovenia viacerých konštrukcií, skutočnosti, súčasnej finančnej a hypotekárnej situácii na slovenskom trhu a tiež s prihliadnutím k aktuálnym cenám podobných nehnuteľností v obci Harmanec - Banskobystrický kraj stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie na 1,05.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,05

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,050 + 2,100)	3,150
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,100
III. trieda	Priemerný koeficient	1,050
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,578
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,050 - 0,945)	0,105

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.	2,100	10	21,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,100	30	63,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,100	7	14,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,150	5	15,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,050	6	6,30
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,578	10	5,78
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,150	8	25,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,100	6	12,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,100	5	10,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,100	9	18,90
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,578	7	4,05
12	Doprava v okolí bytového domu				

	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,578	7	4,05
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,578	6	3,47
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,050	4	4,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,100	5	10,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,050	20	21,00
	Spolu			145	240,99

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 240,99 / 145$	1,662
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 23\,476,57 \text{ €} * 1,662$	39 018,06 €

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcovi dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávatel' na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.8 Harmanec 23		0,00	47,70	1

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.8 na 1.poschodí bytového domu s.č. 23 na parc. č.45 zapísaných na LV č.65- čiastočný v kat. území Harmanec, obec Harmanec, okres Banská Bystrica za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov. Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku . v znení neskorších zmien a doplnkov metódou polohovej diferenciacie a je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže , pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci bude konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nieje ovplyvnená neprimeranou pohnútkou .

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.8, Harmanec 23	39 018,06
Všeobecná hodnota celkom	39 018,06
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	39 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdeväťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené v LV č. 65 v časti "čarchy" v prílohe ZP.

Zákonné záložné právo v zmysle § 15, Z 182/93 Zb. v prospech: Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVB DOMOV č. 22, 23 a 24 V HARMANCI - VZ 12/2001, VZ 23/2006, VZ 19/2007

Iné skutočnosti, ktoré by obmedzovali užívanie ohodnocovaného bytu neboli zistené.

V Kendiciach dňa 06.08.2020

Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Písomná objednávka zo dňa 11.1.2020
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 65- čiastočný, K. ú. Harmanec zo dňa 5.8.2020, vytvorený cez katastrálny portál
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Harmanec vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 5.8.2020
4. Potvrdenie o veku nehnuteľnosti - bytový dom 23 zo dňa 14. 7. 2020, vydal SVB, Domov č.22, 23 a 24 v Harmanci
5. Zjednodušený pôdorys bytového domu s vyznačením ohodnocovaného bytu č. 8
6. Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke 15.1.2020 len z verejného priestranstva

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 odvetvie pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911462.
Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 204/2020.

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca