Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

Zadávateľ: JUDr. Jana Živická - správca konkurznej podstaty
Bakossova 8
974 01 Banská Bystrica

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 6.9.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

198/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 21 na prízemí v bytovom dome na ulici Balkán 37, s.č. 1759 na p.č. 558/16, 558/15 s príslušenstvom a príslušným podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom na pozemku parc. č. 558/16, 558/15 v k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, Banskobystrický kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 21 (8)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:
Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 21 na prízemí v bytovom dome na ulici Balkán 37, s.č. 1759 na p.č. 558/16, 558/15 s príslušenstvom a príslušným podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom na pozemku parc. č. 558/16, 558/15 v k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, Banskobystrický kraj.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

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

14.10.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.10.2022 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 7.10.2022
Doklad o veku domu

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 14.10.2022
Výpis z listu vlastníctva č. 5355 - čiastočný pre k.ú. Zvolen zo dňa 17.10.2022
Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 17.10.2022
Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 platnom znení
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.
Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk
Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

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 možné 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.

Nehnuteľnosť .- je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom
Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie
Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe
k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu
k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v kV . Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.
k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–] podľa metodiky určenej ministerstvom.

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 v čase obhliadky.
Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Porovnávacia metóda (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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8.Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú

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 v platnom znení.
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:
Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.
Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použité sú 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5355 v k.ú. Zvolen. List vlastníctva č. 5355 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5355

Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.
558/15	325	zast. plocha a nádvorie	15	1	1
558/16	326	zast. plocha a nádvorie	15	1	1

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

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
1759	558/16	9	Bytový dom, ul.Balkán	1
1759	558/15	9	Bytový dom, ul.Balkán	1

9 - Bytový dom

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byt

B. Vlastníci:

Vchod: Balkán prízemie Byt č. 21

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 4879/221398

21 Pivarček Branislav r. Pivarček, Balkán 1759/37, Zvolen, PSČ 960 01, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Dohoda o vyporiadaní BSM, V 3060/15 zo dňa 23.11.2015 - 4615/15

Iné údaje

Bez zápisu

Poznámky:

Bez zápisu

C. Ťarchy:

- ZÁLOŽNÉ PRÁVO ZO ZÁKONA V PROSPECH SPOLOČENSTVA VLASTNÍKOVBYTOV BALKÁN 1759

21 Na B21 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 21, číslo vchodu 37, prízemie v bytovom dome vo Zvolene na ul. Balkán, súp. číslo stavby 1759 na pozemkoch registra C KN parc.č. 558/15, 558/16 v podiele 1/1 a spoluvl. podiel o veľkosti 4879/221398 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako aj na pozemkoch registra C KN parc.č. 558/15, 558/16 v prospech Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, Bratislava, IČO: 31 351 026, V 3768/14 z 22.01.2015 - 213/15

21 Na B21 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt číslo 21, číslo vchodu 37, prízemie, súpisné číslo stavby 1759 na pozemkoch registra C KN parc.č. 558/15, 558/16 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4879/221398 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C KN parc.č. 558/15, 558/16 v prospech Ing. Katarína Bohumelová, rodné priezvisko Gregušová, dátum narodenia 08.10.1968, Stará Kremnička 123, 965 01 Stará Kremnička, v podiele 1/1, V 229/2021 z 24.2.2021 - 689/21.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 14.10.2022 za prítomnosti vlastníka a objednávateľa. Zameranie nehnuteľnosti a fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom dňa 14.10.2022.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Technická dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Dispozičné zmeny neboli zistené.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Byt č. 21, Balkán, s. č. 1759, prízemie, na parc. č. 558/16, 558/15 okres Zvolen, obec Zvolen, k. ú. Zvolen, zapísaný na LV 5355

Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 558/16, 558/15 okres Zvolen, obec Zvolen, k. ú. Zvolen, zapísaný na LV 5355

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 21, Balkán 37, k.ú. Zvolen

POPIS

Bytový dom, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza má 5 nadzemných podlaží. Na 1. NP sú vstupné a komunikačné priestory, byty, pivnice k bytom a technická vybavenosť domu, na ostatných nadzemných podlažiach sú byty.
Bytový dom bol daný do užívania v roku 1965. Predpokladanú celkovú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov. Z dispozičného a z konštrukčného hľadiska sú v bytovom dome byty, spoločné priestory a pivničné kobky patriace k bytom. Dom je zateplený, strecha je zrekonštruovaná, vstupná brána je drevená čiastočne presklená, okná v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom. Dom je založený na železobetónových základoch. Nosné steny sú murované, rovnako aj deliace priečky. Stropné konštrukcie sú zo železobetónových panelov s rovným podhľadom. Strecha domu je valbová. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. V dome nie je výťah.
Úpravu vonkajších povrchov tvorí kontaktný zatepľovací systém s povrchovou úpravou na báze umelých látok. Vnútorné omietky sú vápennocementové hladké so soklom z olejového náteru. Okná v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom. Schodisko železobetónové prefabrikované s nášľapnou vrstvou stupňov z linolea. Vykurovanie je ústredné napojené na centrálny rozvod tepla, radiátory v byte sú rebrové liatinové. Elektroinštalácia je svetelná s poistkovými automatmi. Dom má bleskozvod. Rozvod studenej vody a teplej úžitkovej vody je z centrálneho zdroja. Kanalizácia do verejnej siete. V dome je zavedený plyn, v byte nie. Vstup do domu je na elektromagnetický čip, v dome je elektrovrátnik.

Byt č. 21 sa nachádza na prízemí bytového domu na ulici Balkán 37, súpisné číslo 1759 orientačné číslo vchodu 37, zapísaný je na LV č. 5355 k.ú. Zvolen, vedený je ako stavba na parcele č. 558/15, 558/16. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 4879/221398. Byt je čiastočne zrekonštruovaný.

Dispozícia:

Byt č. 21 je dvojizbový s príslušenstvom, ktorým je kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň a, pivnica. Byt prešiel čiastočnou rekonštrukciou a je dobre udržiavaný. Nášľapné vrstvy podláh tvorí veľkoplošná laminátová podlaha a keramická dlažba. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom a interiérovými žalúziami. Vstupné dvere sú bezpečnostné, interiérové dvere sú na báze dreva v oceľových zárubniach a harmonikové. Povrchy stien tvorí vápenná omietka hladká s maľovkou, v kúpeľni a WC je keramický obklad. V kúpeľni je vaňa a keramické umývadlo. Vo WC je keramická WC kombi misa. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva s digestorom a nerezovým drezom.
Byt je orientovaný na západ. Vykurovanie je ústredné teplovodné s dodávkou tepla cez rebrové zliatinové radiátory. V byte sú rozvody elektroinštalácie, studenej vody, vnútornej kanalizácie a rozvody vykurovania. Byt má samostatné meranie studenej vody a elektriny. K bytu patrí pivnica umiestnená na 1. NP.
S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.

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 [m²]
Predsieň 3,427*1,462	5,01
Izba 5,283*3,431	18,13
Izba 3,513*3,446	12,11
Kuchyňa 3,08*2,09+1,089*0,365	6,83
Kúpeľňa 1,494*2,568	3,84

WC 1,039*0,791	0,82
Výmera bytu bez pivnice	**46,74**
Pivnica 1,271*1,2	1,53
Vypočítaná podlahová plocha	**48,27**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,176
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02
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	4,61
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,61
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,38
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,77
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,61
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,21
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,75	5,25	4,84
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,15	2,30	2,12
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,69
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,92
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	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,25	2,50	2,31
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	4,06
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,15	1,15	1,06
24	Dvere	2,00	1,15	2,30	2,12
25	Povrchy podláh	2,50	1,25	3,13	2,88
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	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
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	1,25	2,50	2,31

33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,25	5,00	4,61
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,25	5,00	4,61
35	Ostatné	2,50	1,25	3,13	2,88
	Spolu	**100,00**		**108,40**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 108,40 / 100 = 1,084$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$
$VH = 325,30 €/m^2 * 3,176 * 0,939 * 1,0840 * 1,02$
$VH = 1\,072,65 €/m^2$

TECHNICKÝ STAV

Dom bol podľa predložených dokladov dokončený a daný do užívania v roku 1965. Dom je v dobrom technickom stave, jeho údržba bola dobrá, podľa vyjadrenie vlastníka nehnuteľnosti sú rozvody v bytovom dome v havarijnom stave a zateplenie domu zateká. Dobu životnosti bytového domu stanovujem na základe použitého materiálu, technológií, údržby a odborného odhadu stavu PDŽ na 100 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 21, Balkán 37, k.ú. Zvolen	1965	57	53	110	51,82	48,18

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,072,65 €/m^2 * 48,27m^2$	51 776,82
Technická hodnota	48,18% z 51 776,82 €	24 946,07

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Bytový dom sa nachádza v zastavanom území mesta Zvolen na ulici Balkán 37 v okrajovej časti mesta. V meste sa nachádza kompletná občianska vybavenosť vrátane zdravotného strediska, pošty, kultúrneho zariadenia a nákupných možností. Od centra mesta je lokalita vzdialená približne 3 km.
V lokalite je dostupnosť k viacerým materským, základným školám, stredným školám.
Byt je orientovaný na západ. V blízkosti domu je dostatok zelene a parkov. Dopyt po nehnuteľnostiach v lokalite je v rovnováhe s ponukou. Technický stav budovy sa javí dobrý, objekt je zateplený, vyžaduje len bežnú údržbu. Podľa slov vlastníka nehnuteľnosti sú rozvody v dome v havarijnom stave a zateplenie zateká. Nehnuteľnosť je prístupná z verejných spevnených komunikácií. Pracovné príležitosti vo Zvolene sú dobré, miera nezamestnanosti neprevyšuje 5%. Byt sa nachádza na prízemí.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania je bytová jednotka, slúžiaca na bytové účely a nie je predpoklad, že by bola využívaná na iný účel.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV č. 5355 sú evidované ťarchy viď. LV č. 5355 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie použitého koeficientu polohovej diferenciácie:
Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, celkový technický stav a dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite v tomto čase, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,6. Koeficient optimálne odzrkadľuje súčasný stav dopytu po porovnateľných nehnuteľnostiach v tomto čase v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,600 + 3,200)	4,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,880
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,600 - 1,440)	0,160

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,600	10	16,00
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,200	30	96,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,200	7	22,40
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,800	5	24,00
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,880	6	5,28
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,600	10	16,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,800	8	38,40
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,200	6	19,20

9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,200	5	16,00
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,600	9	14,40
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,600	7	11,20
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	3,200	7	22,40
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,800	6	28,80
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,600	4	6,40
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,200	5	16,00
16	**Názor znalca**				
	priemerný byt	III.	1,600	20	32,00
	Spolu			**145**	**384,48**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 384,48/ 145	2,652
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 24 946,07 € * 2,652	**66 156,98 €**

3.2 POZEMKY

Podiel na pozemku vyplýva z vlastníctva bytu a je zapísaný na LV 5355.
Pozemok je rovinatý, nachádza sa v zastavanom území mesta Zvolen, k.ú. Zvolen.
Pozemok je zastavaný bytovým domom súp.č. 1759.
Na pozemku sú dostupné všetky inžinierske siete vrátane plynu. Je dostupný po obecnej komunikácii.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
558/15	zastavaná plocha a nádvorie	325,00	1/1	4879/221398	7,16
558/16	zastavaná plocha a nádvorie	326,00	1/1	4879/221398	7,18
Spolu výmera					**14,34**

Obec: Zvolen
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 16,60 €/m²

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	1,25
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,05

	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
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 povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,25 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00	5,1188
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 16,60 €/m² * 5,1188	**84,97 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 558/15	325,00 m² * 84,97 €/m² * 1/1*4879/221398	608,56
parcela č. 558/16	326,00 m² * 84,97 €/m² * 1/1*4879/221398	610,44
Spolu		**1 219,00**

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:
Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 21 na prízemí v bytovom dome na ulici Balkán 37, s.č. 1759 na p.č. 558/16, 558/15 s príslušenstvom a príslušným podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom na pozemku parc. č. 558/16, 558/15 v k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, Banskobystrický kraj.
Rekapitulácia:
Stavby:
Všeobecná hodnota bytu stanovená metódou poloh. diferenciácie: 66 156,98 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.
Pozemky:
Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. dif.: 1 219,00 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 21, Balkán 37, k.ú. Zvolen	**1/1**	**66 156,98**
Pozemky		
Pozemok - parc. č. 558/15 (7,16 m²)	1/1 z 4879/221398	608,56
Pozemok - parc. č. 558/16 (7,18 m²)	1/1 z 4879/221398	610,44
Spolu pozemky (14,34 m²)		**1 219,00**
Všeobecná hodnota celkom		**67 375,98**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		**67 400,00**
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatsedemtisícštyristo Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 5355 sú evidované ťarchy viď. LV č. 5355 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 26.10.2022 Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 5355 k.ú. Zvolen zo dňa 17.10.2022
2. Katastrálna mapa zo dňa 17.10.2022
3. Pôdorys bytu
4. Doklad o veku domu
5. Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 611	Zvolen	Dátum vyhotovenia	:	17.10.2022
Obec	: 518158	Zvolen	Čas vyhotovenia	:	11:39:17
Katastrálne územie	: 873705	Zvolen	Údaje platné k	:	14.10.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5355
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
558/15	**325**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1759 evidovanej na pozemku parcelné číslo 558/15							
Iné údaje: Bez zápisu							
558/16	**326**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1759 evidovanej na pozemku parcelné číslo 558/16							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné	Na pozemku	Druh	Popis stavby	Druh chránenej	Umiestnenie

číslo	parcelné číslo	stavby		nehnuteľnosti	stavby
1759	558/16 558/15	9	Bytový dom, ul.Balkán		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 37	Poschodie prízemie	Číslo bytu 21	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4879/221398
Súpisné číslo 1759	Miestna časť		

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
21	Pivarček Branislav r. Pivarček, Balkán 1759/37, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 12.10.1971	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Dohoda o vyporiadaní BSM, V 3060/15 zo dňa 23.11.2015 - 4615/15	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca
Neevidovaní
Iná oprávnená osoba
Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

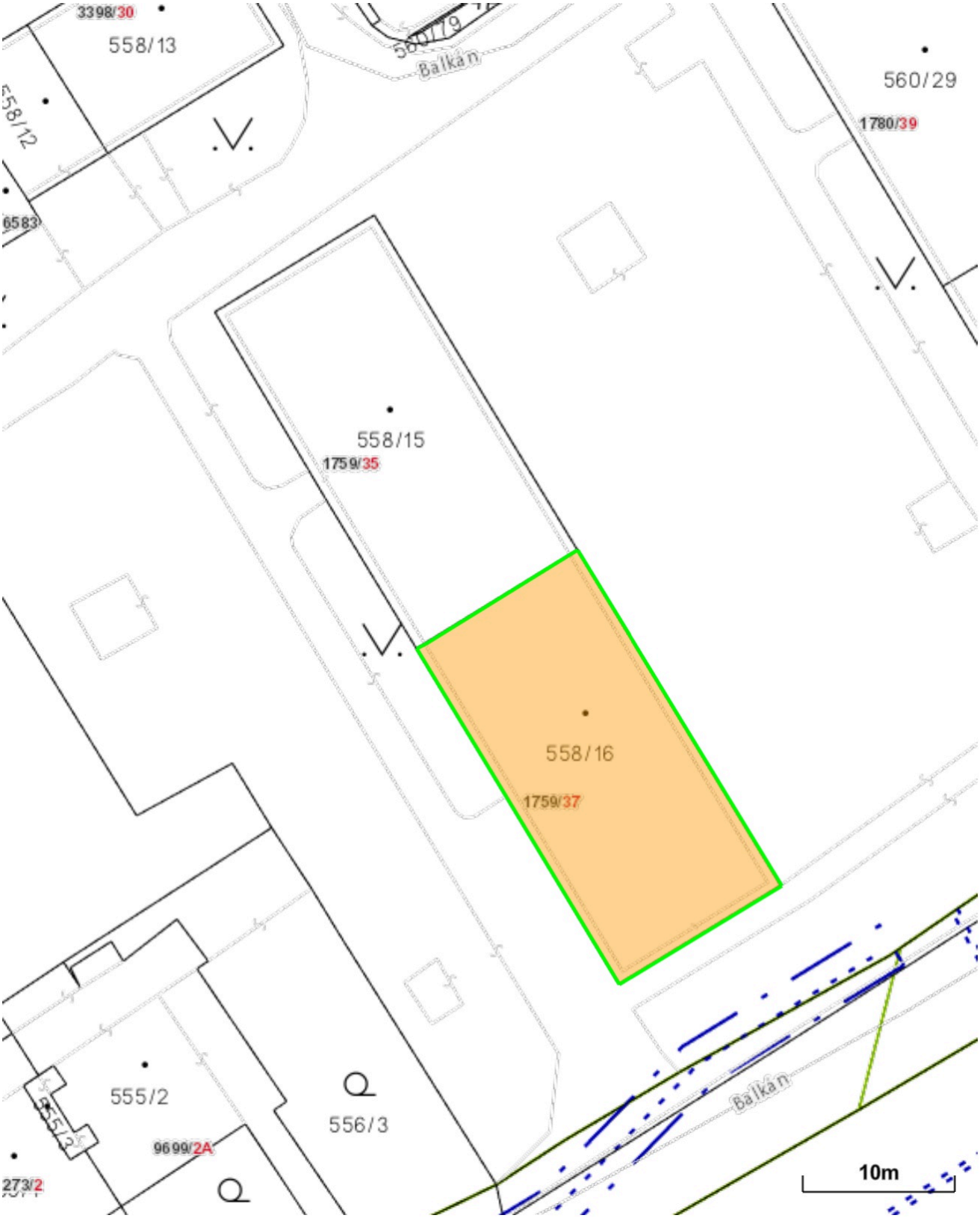
K nehnuteľnosti	Obsah

K vlastníkovi	
-	ZÁLOŽNÉ PRÁVO ZO ZÁKONA V PROSPECH SPOLOČENSTVA VLASTNÍKOVBYTOV BALKÁN 1759
-	B11,51,52 vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníkov bytu číslo 11, číslo vchodu 35, 2.p. v bytovom dome vo Zvolene na ul. Balkán, súpisné číslo stavby 1759, postavenom na pozemkoch registra C KN 558/15, 558/16 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom o veľkosti 6079/221398-inách na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako aj na pozemkoch umožniť v prospech Alžbety Zemenčíkovej, rodné priezvisko Strupková, dátum narodenia 27.07.1936, Balkán 1759/35, Zvolen právo doživotného bývania a užívania predmetnej nehnuteľnoti v takom rozsahu ako do dňa uzavretia zmluvy na riadne každodenné bývanie a užívanie na základe zmluvy V 508/14 z 02.04.2014 - 936/14
-	B5,54 Vecné bremeno spočívajúce v bezplatnom doživotnom práve bývania a užívania bytu číslo 5, číslo vchodu 35 na 1.p. v bytovom dome súpisné číslo stavby 1759 na pozemkoch registra C KN 558/15, 558/16 a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 5773/221398 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 558/15 a 558/16 v prospech oprávneného z vecného bremena Jána Hudeca rodné priezvisko Hudec, dátum narodenia 28.12.1950, bytom Balkán 1759/35, Zvolen dľa V 1635/2020 - 2083/20
-	Na B36,56 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 36, číslo vchodu 37, 4.p. v bytovom dome súpisné číslo stavby 1759 na pozemkoch registra C KN parc.č. 558/15, 558/16 v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6353/221398 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C KN parc.č. 558/15, 558/16 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, V 1843/2021 z 30.06.2021 - 2917/21, 2928/21, 702/22
-	B4,55 Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 4, číslo vchodu 35, 1.p. súpisné číslo stavby 1759 na pozemkoch registra C KN 558/15, 558/16 v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5499/221398 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 558/15, 558/16 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, Žilina , V 2557/2022 z 08.07.2022 - 2517/22
Vlastník poradové číslo 21	Na B21 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 21, číslo vchodu 37, prízemie v bytovom dome vo Zvolene na ul. Balkán, súp. číslo stavby 1759 na pozemkoch registra C KN parc.č. 558/15, 558/16 v podiele 1/1 a spoluvl. podiel o veľkosti 4879/221398 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako aj na pozemkoch registra C KN parc.č. 558/15, 558/16 v prospech Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, Bratislava, IČO: 31 351 026, V 3768/14 z 22.01.2015 - 213/15
Vlastník poradové číslo 21	Na B21 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt číslo 21, číslo vchodu 37, prízemie, súpisné číslo stavby 1759 na pozemkoch registra C KN parc.č. 558/15, 558/16 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4879/221398 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C KN parc.č. 558/15, 558/16 v prospech Ing. Katarína Bohumelová, rodné priezvisko Gregušová, dátum narodenia 08.10.1968, Stará Kremnička 123, 965 01 Stará Kremnička, v podiele 1/1, V 229/2021 z 24.2.2021 - 689/21.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

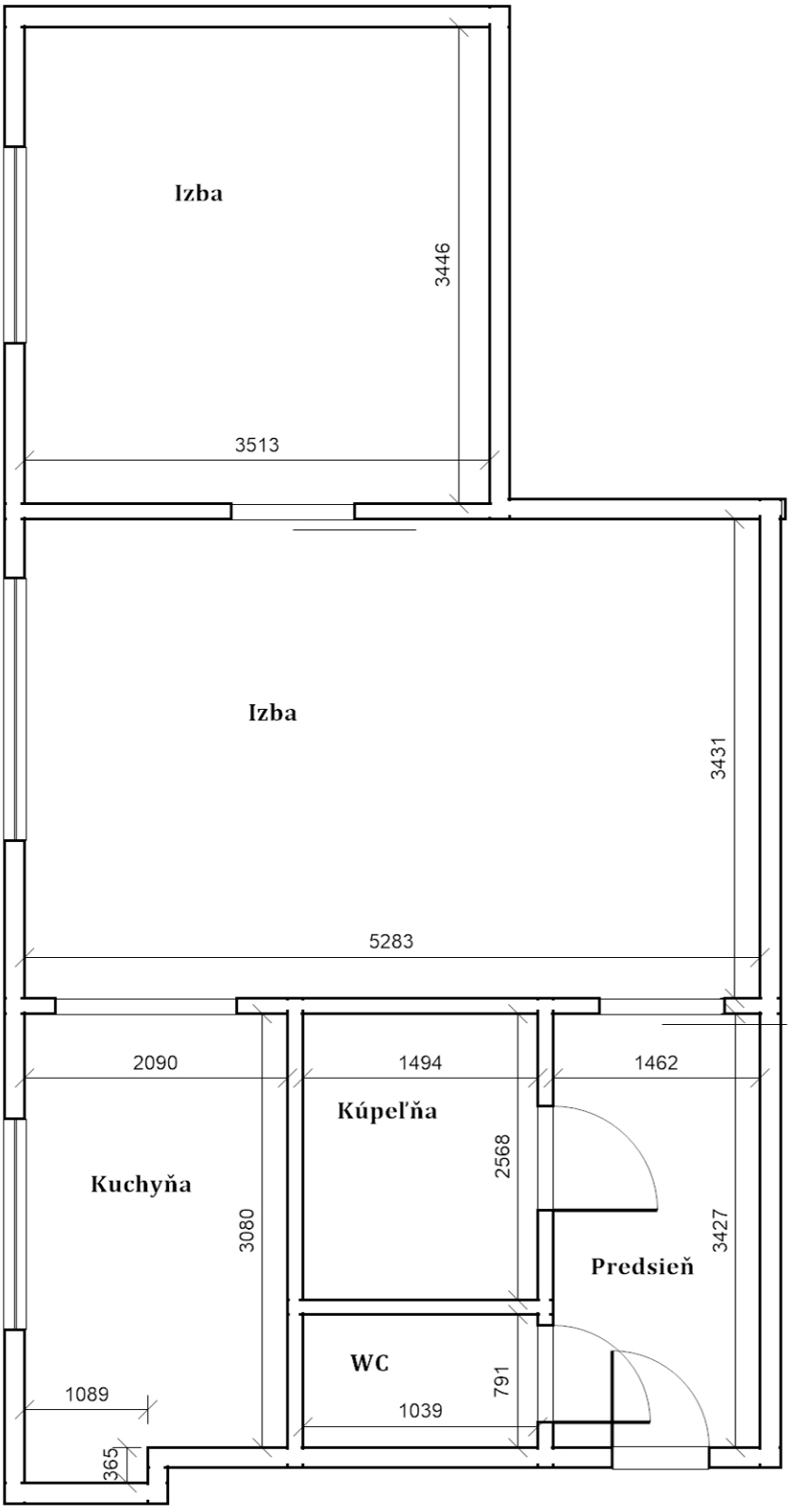
Parcela registra C, 558/16

Banskobystrický > Zvolen > Zvolen > k.ú. Zvolen



Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Schématický pôdorys bytu č. 21, Balkán 37, Zvolen



Spoločenstvo vlastnikov bytov - Balkán 1759 Zvolen
IČO: 35981776

kresanj@gmail.com
tel.0918516855

JUDR. Jana Živická
Správca konkurznej podstaty
Bakossova 8
97401 Banská Bystrica

Potvrdenie o veku stavby bytového domu.

Spoločenstvo vlastnikov bytov-Balkán 1759 Zvolen, so sídlom Balkán č. 1759/35 a 37, 96001 Zvolen, IČO: 35984776, zastúpené predsedom spoločenstva Ing. Jozefom Kresanom p o t v r d z u j e, že bytový dom na ul. Balkán č. 1759/35 a 37, 96001 Zvolen, bol daný do užívania v roku: 1965.

Vo Zvolene dňa 24.10.2022

Spoločenstvo vlastníkov bytov
Balkán 1759 Zvolen
Balkán 1759/35, 960 01 Zvolen
IČO: 35 981 776, DIČ: 2021430664

Ing. Jozef Kresan
predseda spoločenstva


























37





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.
Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 198/2022.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec