

Znalec:

Ing. Marta Kalinová

znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00, odvetvie: Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo 915694

Majerský rad 42, 96301 Krupina

tel: 0948 194 295

e-mail: marta.kalinova.znalec@gmail.com

Zadávateľ:

Aukčná spoločnosť s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341, zapísaná
v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sro, vložka č.: 72494/B

Číslo spisu /objednávky:

písomná objednávka z dňa 16.04.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 133/2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.2 na 1. poschodí, vchod 16 v bytovom dome súp.č. 294 na ulici Horná Strieborná 16, na parc.č. 1744, k.ú. Banská Bystrica vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp.č. 294 a 296 a spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku C-KN parc.č. 1743 a 1744 v k.ú. Banská Bystrica o veľkosti podielu 10874/70742, v k.ú. Banská Bystrica, evidované na liste vlastníctva č. 4136, k.ú. Banská Bystrica, mesto Banská Bystrica, okres Banská Bystrica;

pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 41 (24)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 exempláre + elektronicky

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 19.04.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.2 na 1. poschodí, vchod 16 v bytovom dome súp.č. 294 na ulici Horná Strieborná 16, na parc.č. 1744, k.ú. Banská Bystrica vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp.č. 294 a 296 a spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku C-KN parc.č. 1743 a 1744 v k.ú. Banská Bystrica o veľkosti podielu 10874/70742, v k.ú. Banská Bystrica, evidované na liste vlastníctva č. 4136, k.ú. Banská Bystrica, mesto Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

2. Účel znaleckého posudku:

Zistenie hodnoty nehnuteľnosti pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky)

29.04.2026

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

29.04.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie k užívaniu stavby "Prestavba objektov č. 14 a 16 ul. Horná Strieborná - 4 b.j." postavenej na parc.č. 1744/1, 1744/2, 1743/1, 1743/2, k.ú. Banská Bystrica, vydal OkÚ OdbŽP pod č. 898/03075/8SA z dňa 08.12.1998 - kópia
- Čiastočná projektová dokumentácia stavby - pôdorys bytu 1. poschodia - kópia
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu z dňa 10.09.2001 - kópia
- Dodatok k zmluve o prevode vlastníctva bytu z dňa 15.11.2001 - kópia
- Znalecký posudok na nehnuteľnosť 92/2003, vypracoval Ing. M. Loukotka z dňa 3.7.2003

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4136, k.ú. Banská Bystrica zo dňa 28.04.2026, vytvorený cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok C-KN parc.č. 1743 a 1744, k.ú. Banská Bystrica zo dňa 28.04.2026 vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Zameranie a náčrt skutočného stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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 znení neskorších predpisov.
- 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 znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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 znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) 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
- Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľnosti, Vydavateľstvo MIPress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

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.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH) 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) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Technický stav stavby (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.

Opotrebenia stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Stavby - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - predpokladaná doba ďalej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Rozpočtový ukazovateľ (RU) - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových ukazovateľov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

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 I.Q 2026.

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

8. 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. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

V prílohe posudku sú pre porovnanie ponuky realitných kancelárií na podobné nehnuteľnosti v širšom okolí, avšak vzhľadom na ich nejasnú povahu a rôzny neporovnateľný obsah inzerátov, tieto neboli použité ako podklad pre porovnávaciu metódu, ale slúžia len pre informáciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4136 v k.ú. Banská Bystrica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva 4136:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 1743 zastavané plochy a nádvoria o výmere 245 m²

parc.č. 1744 zastavané plochy a nádvoria o výmere 199 m²

Legenda: Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Pamiatková rezervácia

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby:

Súp.č. 294, parc.č. 1744, obytný dom

Súp.č. 296, parc.č. 1743, obytný dom

Legenda: Bytový dom, Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka), Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Por.č.2: Hano Ivan, Ing., Horná Strieborná 16, Banská Bystrica, PSC 974 01, SR, Dátum narodenia: 28.06.1946, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3433/2001 zo dňa 19. 12. 2001 - VZ 261/2002

C. Ďalšie:

Bez por.č.: ZÁKONNE ZÁLOŽNE PRÁVO V ZMYSLE § 15, Z 182/93 ZB. V PROSPECH: SPOLOCENSTVA VLASTNÍKOV BYTOV OBYTNÉHO DOMU C. S. 294, 296 - VZ261/2002

Por.č. 2: Na byt c. 2/I. poschodie, vchod 16 a podiel 10874/70742 k pozemkom a na spoločných častiach a zariadeniach domu: Záložné právo pre pohľadávku ROZKVVET, výrobné družstvo, Námestie Slobody 5, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 00 168 335 c. zml. 2908/2011 zo dňa 23. 8. 2011 - CZ 2643/2011

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 29.04.2026 medzi 09:00-09:30 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku a JUDr. B.Behýlová. Vlastník nehnuteľnosti nebol pri obhliadke prítomný, obhliadky sa nezúčastnil. Znalcomi bola umožnená fotodokumentácia interiérov a exteriérov stavby a zameranie bytu.

Zameranie nehnuteľnosti z dňa 29.04.2026.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 29.04.2026.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia 1. poschodia formou staršieho znaleckého posudku.

Skutkový stav bol overený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Z porovnania popisných a geodetických údajov katastra vyplýva:

- stavba bytového domu súp.č. 294 na parc.č. 1744, k.ú. Banská Bystrica je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- pozemok parc.č. 1743 a 1744, k.ú. Banská Bystrica, má uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutkovým stavom. Spôsob využitia pozemku je v súlade so skutkovým stavom,
- byt č.2 v bytovom dome súp.č. 294 na parc.č. 1744, k.ú. Banská Bystrica je evidovaný v popisných údajoch katastra,
- znalcom vypočítaná podlahová plocha bytu je iná ako čitateľ zlomku v liste vlastníctva. Do výpočtu uvažujem skutočne nameranú podlahovú plochu bytu.

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

byt č.2, 1.poschodie, 2.NP, súp.č. 294 na pozemku parc.č. 1744, k.ú. Banská Bystrica a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp.č. 293 a 294 o veľkosti 10874/70742.

Pozemky:

Spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku parc.č. 1743 a 1744, k.ú. Banská Bystrica o veľkosti 10874/70742.

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

Nie sú.

Pozemky:

Nie sú.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Ide o existujúcu stavbu v zastavanom území obce, v historickom centre krajského mesta, v okrajovej časti centra na kludnej ulici s pešou zónou. Lokalita je územným plánom mesta označená ako zmiešané územie - občianska vybavenosť, malopodlažná obytná zástavba

Územný plán Mesta Banská Bystrica je uložený a verejnosti prístupný k nahliadnutiu na Mestskom úrade v Banskej Bystrici, oddelení výstavby, ŽP a RR a príslušnom stavebnom úrade, ktorým je Mesto Banská Bystrica a na internetovej stránke Mesta Banská Bystrica <https://www.banskabystrica.sk/uzemne-planovanie/kategorie-uzemnych-planov/uzemny-plan-mesta-banska-bystrica/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.2 , súp.č. 294, k.ú. Banská Bystrica

POPIS

Bytový dom súp.č. 294 a 296 sa nachádza na ulici Horná Strieborná 16, na parc.č. 1743 a 1744, v meste Banská Bystrica, k.ú. Banská Bystrica.

Bytový dom je situovaný v rovinatom až mierne svahovitom teréne v historickom centre v krajskom meste Banská Bystrica. Jedná sa o bytový objekt v radovej zástavbe podobných historických bytových domov.

Bytový dom má 2 poschodia, 3 nadzemné podlažia a sedlovú strechu. Bytový dom nemá podzemné podlažie. V bytovom dome sa nachádza spolu 5 bytov. Prístup ku stavbe je zo spevnenej verejnej komunikácie a po verejných priestranstvách z pešej zóny ulice Horná Strieborná.

Aktuálny stav:

Bytový dom je v užívaní od 17-eho storočia. Bytový dom prešiel kompletnou rekonštrukciou a prestavbou v roku 1998 spojenou s realizáciou nadstavby obytného podkrovia.

Konštrukčné hľadisko:

Ide o bytový dom kamennej a tehlovej výstavby, zvislá nosná konštrukcia je vytvorená murovanými stenami, vodorovné nosné konštrukcie sú kamenné klenbové a železobetónové s rovným podhľadom ako aj drevené trámové s rovným podhľadom. Objekt je založený na kamenných a betónových pásoch.

Strecha bytového domu je sedlová, krytina z pálenej škridle. Odvodnenie strechy je zabezpečené vonkajšími strešnými zvodmi, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného a poplastovaného plechu. Strecha bola rekonštruovaná v roku 1998. Vonkajšia fasáda bytového domu je reliéfná s dobovými prvkami, kompletne rekonštruovaná v roku 1998. Povrchovú úpravu vnútorných stien tvorí vápenná maľba.

Na bytovom dome boli v spoločných častiach a zariadeniach osadené drevené okná s dvojvrstvovým zasklením z roku 1998, bola reapasovaná uličná drevená brána. Podlahy v spoločných priestoroch sú z gresovej alebo keramickej dlažby.

Schodisko je drevené s povrchom z tvrdého dreva. V bytovom dome nie je výťah.

Obytný dom je napojený na inžinierske siete: mestský vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrickú energiu.

Spoločnými časťami domu sú:

Základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú:

Výťahy, práčovňa, sušiareň, kočíkareň, STA, bleskozvod, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, telefónna prípojka, prípojka zemného plynu, spoločné prízemné priestory, hlavný uzáver plynu. Príslušenstvo domu je kanalizačná a vodomerná šachta.

Prístup ku stavbe je z verejnej komunikácie ulice Horná Strieborná. Parkovanie je problematické, nie je možné na verejnej komunikácii.

Byt číslo 2, 1. poschodie, Horná Strieborná 16, súp.č. 294, Banská Bystrica

Ohodnocovaný 3-izbový byt s príslušenstvom sa nachádza na 1. poschodí, t.j. 2.NP, vchod č.16. meštianskeho bytového domu. Byt je priamo prístupný zo schodiskového priestoru schodmi.

Dispozične byt pozostáva z dvoch samostatných obytných miestností a príslušenstva, ktoré tvoria predsieň, chodba, obytná hala s kuchynským kútom, kúpeľňa, WC, dva sklady.

Byt je napojený na vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú prípojku. Elektrina je v čase obhliadky odpojená. Splaškové vody sa z bytu odvádzajú kanalizáciou do verejnej kanalizácie. Stúpačky vody a kanalizácie sú osadené v spoločnej šachte. V byte sú centrálné rozvody teplej a studenej vody. Príprava TUV je zabezpečená z centrálného tepelného zdroja priamo v byte. Byt je vykurovaný elektrickými konvektormi.

Byt je v pôvodnom stave z roku 1998.

Obytné miestnosti majú podlahy z laminátových veľkoplošných parkiet. Na obytných miestnostiach sú drevené okná s dvojvrstvovým zasklením, na oknách sú vnútorné žalúzie. Vykurovacie telesá sú elektrické konvektory. Na stenách sú realizované stierky. Dvere na obytných miestnostiach sú plné alebo s presklením, z tvrdého dreva v obložkových zárubniach. V kuchyni sa v čase obhliadky nachádza kuchynská linka z roku 1998 z tvrdého dreva, v ktorej je zabudovaný nerezový drez s odkvapkávačom a s pákovou batériou, zabudovaná elektrická rúra s keramickou varnou doskou, odsávač pár, voľne stojaca umývačka riadu a chladnička. Pri kuchynskej linke je prevedený keramický obklad steny. Podlaha v kuchyni je z laminátových veľkoplošných parkiet.

V kúpeľni je situovaná plastová vaňa so sprchovou pákovou batériou, samostatný murovaný sprchový kút so sprchovou pákovou batériou, keramické umývadlo s pákovou batériou. Vo WC je splachovací záchod s nádržkou a keramické umývadlo. Povrch stien kúpeľne je z keramického obkladu na celú výšku miestnosti. Podlaha je z keramických obkladov. Vo vstupnej hale je podlaha z laminátových parkiet. Vchodové dvere do bytu sú plné drevené.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne $k_{cu}=4,142$ prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre I.Q/2026, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Vstupná predsieň = 2,24*2,58	5,78
Chodba = 1,885*2,405+1,64*1,43	6,88
Izba = 3,825*5,155-1,73*1,43	17,24
Izba = 2,7*5,0	13,50
Sklad = 1,84*2,405	4,43
WC = 1,365*1,0+1,25*1,0	2,62
Kúpeľňa = 2,7*2,56	6,91
Sklad = 2,675*2,49	6,66
Obytná hala s kuchynským kútom = 2,69*2,445+3,815*2,625+6,59*(4,12+3,98)/2	43,28
Vypočítaná podlahová plocha	107,30
Loggia = 0	0,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
 Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,33
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,25	22,50	19,50
3	Stropy	8,00	1,25	10,00	8,66
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,60
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,25	6,25	5,41
6	Krytina strechy	2,00	1,25	2,50	2,17
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,12
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,73
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,43
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,43
12	Okná	5,00	1,25	6,25	5,41
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,52

14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,17
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,73
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	1,73
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,73
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,73
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,73
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,46
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,87
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,73
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,17
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,25
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,60
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,87
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,87
30	Vnútorňý plynovod	0,50	1,00	0,50	0,43
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,73
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,73
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,46
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,46
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,17
	Ďalšie konštrukcie				
36	Loggia/balkón	-	-	4,00	3,46
	Spolu	100,00		115,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 115,45 / 100 = 1,1545$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 4,142 * 0,939 * 1,1545 * 1,10$$

$$V_H = 1\,606,74 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,33	1636	700	390	2,41
2	Zvislé konštrukcie	19,50	1636	700	390	10,86
3	Stropy	8,66	1636	700	390	4,82
4	Schody	2,60	1998	160	28	0,46
5	Zastrešenie bez krytiny	5,41	1988	110	38	1,87
6	Krytina strechy	2,17	1998	60	28	1,01
7	Klampiarske konštrukcie	0,87	1998	55	28	0,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,12	1998	50	28	1,75
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,73	1998	70	28	0,69
10	Vnútorňé keramické obklady	0,43	1998	40	28	0,30
11	Dvere	0,43	1998	65	28	0,19
12	Okná	5,41	1998	65	28	2,33
13	Povrchy podláh	0,52	1998	60	28	0,24

14	Vykurovanie	2,17	1998	50	28	1,22
15	Elektroinštalácia	1,73	1998	50	28	0,97
16	Bleskozvod	0,87	1998	40	28	0,61
17	Vnútny vodovod	1,73	1998	50	28	0,97
18	Vnútna kanalizácia	1,73	1998	60	28	0,81
19	Vnútny plynovod	0,87	1998	50	28	0,49
20	Výťahy	1,73	1998	40	28	1,21
21	Ostatné	1,73	1998	50	28	0,97
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,46	1998	70	28	1,38
23	Vnútrné keramické obklady	0,87	1998	40	28	0,61
24	Dvere	1,73	1998	65	28	0,75
25	Povrchy podláh	2,17	1998	60	28	1,01
26	Vykurovanie	3,25	1998	35	28	2,60
27	Elektroinštalácia	2,60	1998	40	28	1,82
28	Vnútny vodovod	0,87	1998	50	28	0,49
29	Vnútna kanalizácia	0,87	1998	45	28	0,54
30	Vnútny plynovod	0,43	1998	35	28	0,34
31	Ohrev teplej vody	1,73	1998	30	28	1,61
32	Vybavenie kuchýň	1,73	1998	30	28	1,61
33	Vnútrné hygienické zariadenie vrátane WC	3,46	1998	45	28	2,15
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,46	1998	60	28	1,61
35	Ostatné	2,17	1998	40	28	1,52
36	Loggia/balkón	3,46	1998	2024	28	0,05
Opotrebenie						52,71%
Technický stav						47,29%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,606,74 \text{ €/m}^2 \cdot 107,3 \text{ m}^2$	172 403,20
Východisková hodnota spoločných častí	$172\,403,20 \cdot 0,6774$	116 785,93
Východisková hodnota bytovej časti	$172\,403,20 \cdot 0,3226$	55 617,27
Opotrebenie spoločných častí	$47,29 \% \text{ z } 116\,785,93 \text{ €}$	-61 557,86
Opotrebenie bytovej časti	$47,29 \% \text{ z } 55\,617,27 \text{ €}$	-29 315,86
Technická hodnota	$47,29 \% \text{ z } 116\,785,93 \text{ €} + 47,29 \% \text{ z } 55\,617,27 \text{ €}$	81 529,47

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou aj opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.



a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetom ohodnotenia je byt č.2 na 1. poschodí 2.NP, v bytovom dome súp.č. 294, na ulici Horná Strieborná 16, na parc.č. 1744, k.ú. Banská Bystrica, mesto Banská Bystrica, mestská časť Centrum. Bytový dom sa nachádza v historickom centre krajského mesta Banská Bystrica, v pamiatkovej rezervácii, na atraktívnej adrese. Bytový dom je národnou kultúrnou pamiatkou.

Bytový dom je situovaný v rovinatom až jemne svahovitom teréne v historickom centre mesta. Táto lokalita je vyhľadávaná pre administratívu, obchod a služby vzhľadom na výbornú polohu v centre mesta, ale aj pre mestské bývanie vzhľadom na dostupnú občiansku vybavenosť na úrovni krajského mesta.

Prístup ku bytovému domu je rýchly a jednoduchý z pešej zóny ulice Horná Strieborná. Jedná sa o objekt v radovej zástavbe podobných historických bytových domov čiastočne s polyfunkciou na úrovni ulice.

Parkovanie je v lokalite komplikované, len s rezidenčnou kartou na vyhradených parkovacích miestach

V lokalite sa nachádzajú prevažne budovy občianskeho vybavenia, administratívne objekty verejnej a štátnej správy, bankové inštitúcie, zdravotnícke zariadenie, objekty pre služby popri bytovej výstavbe. V blízkej lokalite sa nachádza materská škola, základná škola, univerzita, nákupné centrum Európa, Mestský park, kúpalisko, reštaurácie, centrá oddychu a športu, obchody, opera. V dostupnej vzdialenosti je pošta, základná občianska vybavenosť, ihriská a športoviská.

Mesto Banská Bystrica má vyše 75 000 obyvateľov, je to krajské mesto.

V meste je vybudovaná komplexná infraštruktúra mestskej, okresnej a regionálnej samosprávy, a úplná sieť objektov služieb obyvateľom a obchodná sieť. V meste sú materské školy, základné a stredné školy, vysoké školy, komplexná obchodná sieť a služby, kiná, divadlo, amfiteáter, múzeum, knižnica. V meste sú lekári, pohotovosť, nemocnica, domovy dôchodcov a sociálnych služieb. V meste je komplexná sieť služieb, hotelov, reštaurácií.

V posudzovanej lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny ľudí.

V meste je autobusová aj železničná doprava. V meste funguje mestská hromadná doprava aj do okolitých obcí a prímestských častí. Mesto ponúka dostatočné množstvo pracovných príležitostí. Mesto má vybudované kompletne inžinierske siete.

Mesto Banská Bystrica je osadené na úpätí pohoria Nízke Tatry a Donovaly, s ľahkou dostupnosťou a širokou ponukou športových, turistických a lyžiarskych možností. Mesto má bohaté kultúrne dianie a históriu.

Podľa názoru znalca sa jedná o výbornú nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite s primeraným dopytom po nehnuteľnostiach tohto typu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – byt, je určená na trvalé bývanie. Využitie formou prenájmu sa nevylučuje.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

V danej lokalite neboli zistené závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie tohto druhu nehnuteľností sa v krajských mestách pohybuje v rozmedzí 0,6-1,0. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,10 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná byt v pôvodnom meštianskom dome na okraji širšieho historického centra v krajskom meste Banská Bystrica, s primeraným dopytom po obdobných nehnuteľnostiach ponúkajúcich mestský typ bývania v aktuálnej situácii, s rýchlym a jednoduchým prístupom od rýchlostnej cesty R1, priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 1,4.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľnosti vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,400 + 2,800)	4,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,770
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,400 - 1,260)	0,140

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 v rovnováhe	III.	1,400	10	14,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	4,200	30	126,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,800	7	19,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,800	5	14,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,770	6	4,62
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,800	10	28,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,200	8	33,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	4,200	6	25,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,800	5	14,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,200	9	37,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,800	7	19,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,200	7	29,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,200	6	25,20

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,400	4	5,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,800	5	14,00
16	Názor znalca				
	výborný byt	I.	4,200	20	84,00
	Spolu			145	494,62

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 494,62 / 145$	3,411
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 81\,529,47 \text{ €} * 3,411$	278 097,02 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky pre stanovenie hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie je v súlade s vyhláškou 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Jednotková východisková hodnota pozemku je pre krajské mestá 26,56 Eur/m². Jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom všeobecnej situácie, využitia pozemku, dopravných vzťahov, využitia územia, technickej infraštruktúry, druhu pozemku a koeficientom zvyšujúcich a reduktujúcich faktorov.

3.2.1.1 Pozemok C-KN k.ú. Banská Bystrica

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky C-KN parc.č. 1743 a 17442 prislúchajúce bytovému domu súp.č. 294 a 296 v k.ú. Banská Bystrica, mesto Banská Bystrica. Pozemky sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov v bytovom dome súp.č. 294 a 296. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc.č. 1743 a 1744 je 10874/70742.

Pozemok leží v zastavanom území obce, v historickom centre krajského mesta, na vedľajšej ceste, blízko hlavnej komunikácie. Pozemok je v rovinnom až mierne svahovitom teréne, v lokalite s podobnou zástavbou historických polyfunkčných a bytových domov radovej zástavby. V bezprostrednej blízkosti sa nachádza plná občianska vybavenosť, škôlka, základná škola, gymnázium, stredné školy, nemocnica, športoviská, kúpalisko, zeleň...

Prístup k pozemkom je po verejnej komunikácii z ulice Horná Strieborná po pozemku parc.č. 519 vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica.

V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete vody, elektriny, kanalizácie a prípojku káblovej televízie a optického internetového kábla.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,5 - na vyrovnanie cien pozemkov v centre krajského mesta.

Koeficient reduktujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,0 - nevyskytuje sa.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1743	zastavaná plocha a nádvorie	245,00	1/1	10874/70742	37,66
1744	zastavaná plocha a nádvorie	199,00	1/1	10874/70742	30,59
Spolu výmera					68,25

Obec:

Banská

Bystrica

Výhodisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
k_V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
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	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,10 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	11,6944
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 11,6944$	310,60 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1743	$245,00 \text{ m}^2 * 310,60 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 10874/70742$	11 697,14
parc. č. 1744	$199,00 \text{ m}^2 * 310,60 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 10874/70742$	9 500,94
Spolu		21 198,08

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohňútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností - 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 znalci 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 hodnota určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Znalci boli poskytnuté všetky dostupné podklady pre vypracovanie znaleckého posudku.

Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk

2. OTÁZKY

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.2 na 1. poschodí, vchod 16 v bytovom dome súp.č. 294 na ulici Horná Strieborná 16, na parc.č. 1744, k.ú. Banská Bystrica vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp.č. 294 a 296 a spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku C-KN parc.č. 1743 a 1744 v k.ú. Banská Bystrica o veľkosti podielu 10874/70742, v k.ú. Banská Bystrica, evidované na liste vlastníctva č. 4136, k.ú. Banská Bystrica, mesto Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, na základe objednávky z dňa 16.04.2026.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohňútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

3. ODPOVEDE - VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohňútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Všeobecná hodnota stavby s príslušenstvom a pozemkami:

Stavby:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

278 097,02 Eur

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

21 198,08 Eur

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		

Byt č.2, vchod 16, súp.č. 294, k.ú. Banská Bystrica	1/1	278 097,02
Pozemky		
Pozemok C-KN k.ú. Banská Bystrica - parc. č. 1743 (37,66 m ²)	1/1 z 10874/70742	11 697,14
Pozemok C-KN k.ú. Banská Bystrica - parc. č. 1744 (30,59 m ²)	1/1 z 10874/70742	9 500,94
Spolu pozemky (68,25 m²)		21 198,08
Všeobecná hodnota celkom		299 295,10
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		299 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestodevädessiatdeväťtisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené na liste vlastníctva č. 4136, k.ú. Banská Bystrica v časti "Ťarchy", ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku. Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Krupine, dňa 18.05.2026




Ing. Marta Kalinová