

**Znalec:** Ing.Ľubomír Rajnoha, E.M.Šoltésovej č.40, 953 01 Zlaté Moravce  
**Evidenčné číslo:** 912898  
číslo telefónu, mobil:0903427691  
znalec.rajnoha@gmail.com

**Zadávateľ:** DUPOS dražobná, spol. s r.o.Tamaškovičova č.17, 917 01 Trnava.

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka DD 56N-2020 zo dňa 08.04.2021.

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 44/2021

**Vo veci :** Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bytu č.7/4.p, vchod č.7 v obytnom dome s.č.6438 na parc. KN č.2867, ako i s podielom 640/44618 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na príslušenstve nachádzajúci sa v katastrálnom území Sásová, obec Banská Bystrica k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán** (z toho príloh): 21(8)

**Počet vyhotovení:** 4 x objednávateľ  
1 x znalec

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.7/4.p, vchod č.7 v obytnom dome s.č.6438 na parc. KN č.2867, ako i s podielom 640/44618 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na príslušenstve nachádzajúci sa v katastrálnom území Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

**2. Účel znaleckého posudku:** organizovanie dobrovoľnej dražby.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok**

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):30.04.2021.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 30.04.2021.

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.a) Dodané zadávateľom :**

Objednávka dražobnej spoločnosti DUPOS spol. s r.o., Tamaškovičova 17, Trnava o vyhotovenie ZP na byt bytu č.7/4.p, vchod č.7 v obytnom dome s.č.6438 na parc. KN č.2867, ako i s podielom 640/44618 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na príslušenstve nachádzajúci sa v katastrálnom území Sásová, obec Banská Bystrica k účelu organizovania dobrovoľnej dražby pod DD 56N-2020 zo dňa 8.04.2021

Potvrdenie o veku stavby BD z prevádzky BH v Banskej Bystrici z poskytnutého ZP.

Znalecký posudok č.164/2011 vyhotovený Ing. Miroslavom Loukotkom zo dňa 26.7.2011.

Znalecký posudok č.140/2020 vyhotovený Ing. Ľubomírom Rajnohom zo dňa 13.10.2020.

Projektová dokumentácia bola priložená ako príloha poskytnutá v predloženom ZP.

**b) Podklady získané znalcom:**

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1455 - čiastočný k.ú.Sásová, obec Banská Bystrica vyhotovený cez katastrálny portál, zo dňa 29.04.2021.

Informatívna kópia z mapy vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 29 apríla 2021.

**6. 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 č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

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 výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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

**7. 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 neprimeranou pohnutkou. 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 4. 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 m<sup>2</sup> 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).

### 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.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciácie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený na základe podlahovej plochy v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený

kc - koeficient vyjadrujúci nárast cien

kk - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

kvb - koeficient vplyvu vybavenosti - použité cenové podiely podľa prílohy č.5

km - koeficient vyjadrujúci územný vplyv, podľa tabuľky č.2.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.štvrtrok 2020. ako najbližšie dostupný koeficient k 2 kvartálu roka 2021 t.j. 2,652.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zisťovaní všeobecnej hodnoty pozemkov je možné použiť výpočet urobený polohovou diferenciáciou, alebo porovnávací ako i výnosovou metódou. V mojom prípade hodnota pozemku je vypočítaná polohovou diferenciáciou vzhľadom na nedostatok údajov pre porovnanie. Výnosová metóda v danom prípade nie je možná pre výpočet v záporných hodnotách.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

$VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1455- čiastočný, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

podľa listu vlastníctva č.1455-čiasočný, k.ú.Sásová

**A. Majetková podstata:**

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

**Stavby:** OBYTNÝ DOM s.č.6438 na parc.č.2867

**B. Vlastníci:****Byt.**

Vchod: 7

4.p.

byt č.7

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 640/44618

106. Slobodník Marián r. Slobodník, Magurská 6438/7, Banská Bystrica, PSČ 974 11, SR

Dátum narodenia: 19.12.1971

Spoluvlastnícky podiel :

1/1

**C. Ťarchy:**

Por.č:

Zákonné záložné právo v zmysle §15, Z 182/93 Zb. v prospech vlastníkov bytov ....

106 Na byt č.7/IV.poschodi, vchod 7 a podiel 640/44618 na spoločných častiach a zariadeniach domu:

Záložne právo pre pohľadávku Slovenskej sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, ....

č.zml. V 2288/2012 zo dňa 25.6.,2012 - ČZ 845/2012.

**Iné údaje :**

Obytný dom č.s.6438, Magurská ul.č.5,7,9,11,13, Banská Bystrica

97 Zmena priezviska - úradný záznam - čz 663/2019

130 Zmena adresy - čz 720/2021

**Poznámka:**

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 30.04.2021 za účasti nájomníkov bytu.

Zameranie bolo vykonané dňa 30.04.2021.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 30.04.2021.

**d) Technická dokumentácia:**

Projektová dokumentácia bola predložená ako pôdorys typického podlažia vo vchode č.7, byt č.7 na Magurskej ulici. Porovnaním pôdorysu so skutočnosťou neboli zistené žiadne zmeny v dispozičnom riešení, avšak predložený pôdorys je so zmeneným disp. riešením soc. časti a to zámenou kúpelne za WC a opačne.

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
predsieň 2,80*3,39	9,49
kúpeľňa 1,65*1,69	2,79
WC 0,80*1,07	0,86
kuchyňa 2,24*3,54	7,93
izba 4,71*4,02	18,93
izba 2,83*4,17	11,80
izba 2,24*4,17	9,34
pivnica 1,27*1,65	2,10

Vypočítaná podlahová plocha	63,24
-----------------------------	-------

Skutočné rozmery v porovnaní s rozmermi uvedenými v LV sú nasledovné 64,0 m<sup>2</sup>-63,24 m<sup>2</sup>= +-0,76 m<sup>2</sup>. Skutočný stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Obhliadkou bolo zistené, že právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom, podľa kópie z katastrálnej mapy i zápisu v LV.

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

<b>Stavby</b>
Byt č.7/4.p, o.č.7, bytový dom s.č.6438

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

Stavby:-

Pozemky:-

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.7/4.p, o.č.7, bytový dom s.č.6438

##### POPIS

Obytný dom je postavený ako samostatne stojaci. Má prízemie a 7 nadzemných podlaží. Obytný dom je so s.č.6438 a je postavený na parc.č.2867. Dom má spolu teda 8 podlaží.

Obytný dom je s 5 tmi vstupmi so schodišťami ako i výťahmi v každom vchode. V dome sú po podlažiach po 2 byty. V predmetnom bytovom dome je potom 70 bytov.

Bytový dom má nosné konštrukcie montované z plošných panelových dielcov. Krytina plochej strechy sú zvárané živičné pásy.

Obvodový plášť je z panelových prvkov s nameranou hrúbkou 44 cm i so zateplením a tak u tejto položky uvažujem s kvb= 1,15. Stropy sú železobetónové dosky s rovným podhľadom. Schodište je železobetónové prefabrikované dvojramenné s povrchovou úpravou teraso. Vonkajšie omietky sú na báze umelých hmôt a tak u tejto položky uvažujem s kvb= 1,15. Klampiarske konštrukcie úplne pozinkované, inštalovaný bleskozvod.

V obytnom dome vzhľadom na chýbajúcu položku vo vnútorných keramických obkladov určujem koeficient kvb=0. U položky povrchov podláh uvažujem s kvb=0,80 vzhľadom na povrchovú úpravu z cementového poteru ako prevažujúci. Okná v spoločných priestoroch sú plástové ako i vstupné dvere čelné i zadné a tak u danej položky uvažujem s kvb= 1,15.

Údržba stavby obytného domu je výborná vzhľadom na vyššie uvedenú investíciu vrátane vytvorenia kotolne s ohrevom vody v BD . **Bytový dom hodnotím ako dom s vynikajúcou údržbou**

**Byt je umiestnený v stredovej sekcii obytného domu na 4 poschodí. Byt je trojizbový s príslušenstvom predsiene, kuchyne, kúpelne, samostatného WC a pivnice.**

Podlahy v izbách ako i u ostatných miestností sú pôvodné z lepeného PVC a tak položky povrchov podláh uvažujem s kvb= 1,0, u položky úpravy vnútorných povrchov sú urobené vápenné hladké omietky a tak uvažujem s kvb=1. U obkladov stien s keramickým obkladom uvažujem s kvb=0,4, ktoré sú iba v kuchyni pri sporáku a dreze. Dvere sú plné hladké, vstupné obyčajné a tak a u danej položky uvažujem s kvb= 1,0. Vykurovanie je ústredné s plechovými radiátormi s napojením na vlastnú kotolňu ako i s meračmi tepla a tak u danej položky uvažujem s kvb= 1,15. Vybavenie kuchyne je so sporákom plynovým s elektrickou rúrou, umývacím drezom nerezovým a kuchynskou linkou na báze dreva s rozvinutou šírkou 1,60 m ako i s osadeným odsávačom pár a tak u danej položky uvažujem s kvb=1,0. V kúpeľni je osadená vaňa plechová smaltovaná, osadené umývadlo a WC splachovacie s kombi nádržkou je v samostatnej miestnosti. Všetky osadené výtokové batérie sú pákové nerezové. U položky vnútorné hygienické zariadenia vrátane WC uvažujem s kvb= 1,0. Bytové jadro je pôvodné umakartové a tak u danej položky uvažujem s kvb= 1,0. U položiek vyššie v texte neuvedených je uvažované s kvb= 1.

Počas životnosti nebol urobený zásah do prvkov krátkodobej resp dlhodobej životnosti a všetky stavebné prvky a konštrukcie sú pôvodné vrátane drevených zdvojených okien. Boli menené iba všetky výtokové batérie za pákové.

V byte je vybudovaný rozvod teplej a studenej vody, elektroinštalácie, plynu, telefónu a televízie. Byt má samostatné meranie vody, plynu a elektriny.

**Celkovo hodnotím predmetný byt v položke, ako byt nerekonštruovaný s s pôvodným typovým vybavením.**

Vek stavby obytného domu so s.č.6438, určujem na základe predloženého podkladu pre určenie veku jednotlivých BD vydané BPM- prevádzka bytové hospodárstva v B. Bystrici kde pre ulicu Magurskú čísla 5-13 je uvedený rok začatia užívania stavby BD 1987. Vek stavby obytného domu je potom 34 rokov. 2021-1987 = 34 rokov. Životnosť panelového bytového domu určujem na 80 rokov.

Východisková hodnota (Vh)-bytu sa vypočíta podľa vzťahu

$V_h = M \cdot Ru \cdot k_{cu} \cdot k_k \cdot k_{vb} \cdot k_m$  (Eur), kde

M- počet merných jednotiek (skutočná podlahová plocha bytu vrátane je príslušenstva)

Ru je rozpočtový ukazovateľ

k<sub>cu</sub> - koeficient vyjadrujúci nárast cien

k<sub>k</sub> - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

k<sub>vb</sub> - koeficient vplyvu vybavenosti-použité cenové podiely podľa prílohy č.5

k<sub>m</sub> - koeficient vyjadrujúci územný vplyv, podľa tabuľky č.2.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k<sub>cu</sub>) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,652 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (k<sub>m</sub>) - 1,06 pre krajské mesto, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

Všeobecná hodnota sa vypočíta, podľa základného vzťahu

$V_{SHb} = TH \cdot k_{pd}$  (Eur)

kde

TH - technická hodnota bytu, nebytového priestoru (Eur)

k<sub>pd</sub>- koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase(-)

## 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 <sup>2</sup> ]
predsieň 2,80*3,39	9,49
kúpeľňa 1,65*1,69	2,79
WC 0,80*1,07	0,86
kuchyňa 2,24*3,54	7,93
izba 4,71*4,02	18,93
izba 2,83*4,17	11,80
izba 2,24*4,17	9,34
pivnica 1,27*1,65	2,10
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>63,24</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m<sup>2</sup>

**Koeficient konštrukcie:**

k<sub>k</sub> = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

k<sub>cu</sub> = 2,652

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

k<sub>m</sub> = 1,06

**Počet izieb:**

3

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c <sub>pi</sub>	Koef. štand. k <sub>si</sub>	Úprava podielu c <sub>pi</sub> * k <sub>si</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
-------	-------	---	------------------------------	---	---

Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,73
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,15	20,70	19,60
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,57
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,84
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,73
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,89
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,15	3,45	3,27
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,89
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,15	0,58	0,54
12	Okná	5,00	1,15	5,75	5,44
13	Povrchy podláh	0,50	0,80	0,40	0,38
14	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	4,73
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,89
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,89
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,79
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,40	0,40	0,38
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,89
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,37
26	Vykurovanie	2,50	1,15	2,88	2,72
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,84
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,89
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,79
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,79
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,37
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>105,65</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 105,65 / 100 = 1,0565$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,652 * 1,037 * 1,0565 * 1,06$$

$$V_H = 1\,001,87 \text{ €/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------



Byt č.7/4.p, o.č.7, bytový dom s.č.6438	1987	34	46	80	42,50	57,50
---	------	----	----	----	-------	-------

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,001,87 \text{ €/m}^2 * 63,24\text{m}^2$	63 358,26
Technická hodnota	57,50% z 63 358,26 €	36 431,00

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

Dom sa nachádza na ulici Magurskej vo vchode č.7 v obytnom dome so s.č.6438 v obci Banská Bystrica v k.ú. Sásová. Obytný dom je samostatne stojaci, má prízemie 7 nadzemných podlaží. Dom sa nachádza v zástavbe KBV s dobrým prístupom do centra obce.

V širokom okolí domu je kompletná občianska vybavenosť zodpovedajúca krajskému mestu. V danej lokalite je však je neďaleko Billa a Lidl, ako i ZŠ v susedstve, MŠ, pošta a občianska vybavenosť zodpovedajúca sídlisku.

Orientácia obytných miestností určujem ako prevažujúcu do JV strany.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Obytný dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Nie sú známe.**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Pre krajské mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Banská Bystrica, určujem koeficient predajnosti 1,65 pre bytové budovy, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie od 0,5-0,6 ktoré však nevystihuje v súčasnosti trh s bytmi.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 1,65

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,650 + 3,300)	4,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,300
III. trieda	Priemerný koeficient	1,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,908
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,650 - 1,485)	0,165

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	K <sub>PD1</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PD1</sub> *V <sub>i</sub>
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,650	10	16,50
2	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,650	30	49,50
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,300	7	23,10
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,300	5	16,50
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	3,300	6	19,80
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,908	10	9,08
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,950	8	39,60
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,650	6	9,90
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,300	5	16,50
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,950	9	44,55
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,650	7	11,55
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	1,650	7	11,55
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	3,300	6	19,80
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,650	4	6,60
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,300	5	16,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry byt	II.	3,300	20	66,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>377,03</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 377,03 / 145$	2,6
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 36 431,00 \text{ €} * 2,600$	<b>94 720,60 €</b>

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.7/4.p, o.č.7, bytový dom s.č.6438		0,00	63,24	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
---------------	---------------	-------------

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Byt č.7/4.p, o.č.7, bytový dom s.č.6438	94 720,60
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>94 720,60</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>94 700,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatštyritisíc sedemsto Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložné právo banky ako i organizovanie dobrovoľnej dražby.

V Zlatých Moravciach, dňa 11.05.2021

Ing. Rajnoha Ľubomír

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka dražobnej spoločnosti DUPOS spol. s r.o., Tamaškovičova 17, Trnava o vyhotovenie ZP na byt bytu č.7/4.p, vchod č.7 v obytnom dome s.č.6438 na parc. KN č.2867, ako i s podielom 640/44618 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na príslušenstve nachádzajúci sa v katastrálnom území Sásová, obec Banská Bystrica k účelu organizovania dobrovoľnej dražby pod DD 56N-2020 zo dňa 8.04.2021.
- 2-3.Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1455 - čiastočný k.ú.Sásová, obec Banská Bystrica vyhotovený cez katastrálny portál, zo dňa 29.04.2021.
4. Informatívna kópia z mapy vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 29 apríla 2021.
5. Potvrdenie o veku stavby BD z prevádzky BH v Banskej Bystrici z poskytnutého ZP.
6. Pôdorys typického podlažia na Magurskej č.7 v B. Bystrici so skut.nameranými hodnotami.
- 7-8.Fotodokumentácia.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 44/2021.

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

Podpis znalca