

Znalec: Ing.Ľubomír Rajnoha
Evidenčné číslo: 912898

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka DD 52-2022 zo dňa 03.08.2022.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 97/2022

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bytu č.17/6.p, vchod č.1 v bytovom dome s.č.361 na parc.KN č.544 s podielom na spol.časťach a zariadeniach domu, ako i na príslušenstve a spoluvlastníckom podiele k pozemku 2706/131943, katastrálneho územia Hliník nad Hronom, obec Hliník ad Hronom k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 28(12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.17/6.p, vchod č.1 v bytovom dome s.č.361 na parc.KN č.544 s podielom na spol.časťach a zariadeniach domu, ako i na príslušenstve a spoluvlastníckom podiele k pozemku 2706/131943, katastrálneho územia Hliník nad Hronom, obec Hliník nad Hronom, okres Žiar nad Hronom.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):26.08.2022.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.08.2022.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka DUPOS spol s r.o., Tamaškovičova č.17, 917 01 Bratislava pod zn.č.DD 52-2022 zo dňa 3.08.2022 na vypracovanie VŠH bytu č.17/6.p, vchod č.1 v bytovom dome s.č.361 na parc.KN č.544 s podielom na spol.časťach a zariadeniach domu, ako i na príslušenstve a spoluvlastníckom podiele k pozemku 2706/131943, katastrálneho územia Hliník nad Hronom, obec Hliník nad Hronom k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Prehlásenie o veku stavby vydané obcou Hliník nad Hronom pod č.j. 2009/00084 zo dňa 24.6.2009.

ZP č. 44-1/2009 zo dňa 26.6.2009 vypracovaný Ing. Miroslavom Hricom.

Kúpna zmluva z poskytnutého ZP č.44-1/2009 zo dňa 26.6.2009 medzi predávajúcim a kupujúcim Branislavom Jakušom s manželkou zo dňa 24.6.2009 s overenými podpismi.

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1335 - čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú.Hliník nad Hronom, obec Hliník nad Hronom zo dňa 25.08.2022.

Informatívna kópia z mapy vyhotovená zo dňa 25.08.2022, k.ú.Hliník nad Hronom, obec Hliník nad Hronom, okres Žiar nad Hronom.

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 opatnosťou 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)

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 2. štvrťrok 2022.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

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 porovnávacía metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite som nenašiel žiadne ponuky na realitných portáloch.

Používam metódu polohovej diferenciacie, 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

kcu - 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 2.štvrtrok 2022, ako najbližšie dostupný koeficient k 3 kvartálu roka 2022 t.j. 3,176.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

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

Metóda polohovej diferenciacie 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 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Predmetom posúdenia je byt č.17/6.poschodie, v BD s.č.361, vchod č.1 na parc. KN č.544, ako i s podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve ako i na pozemku 2706/131943, katastrálneho územia Hliník nad Hronom, obec Hliník nad Hronom, okres Žiar nad Hronom.

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1335 - čiastočný, k. ú.Hliník nad Hronom. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

podľa listu vlastníctva č.1335 - čiastočný, k.ú. Hliník nad Hronom

A. Majetková podstata:

parc.č.544 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236 m²

Stavby:

Bytový dom dom s.č.361 na parc.č.544

B. Vlastníci:

Byt.

Vchod : 1 poschodie:6 Byt č.17

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstva i spol.podiel na pozemku.....2706/131943

1

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 17 Záložné právo k bytu č.17 podľa §15 Zákona č.182/93 z.z.....
spoločenstva"STROJ"ARSKA 361".....

Vlastník poradové číslo 17 Štátny fond rozvoja bývania , Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37- Zmluva....
záložného práva zo dňa 24.6.2003, V
"Strojárska 361 v Hliníku

Vlastník poradové číslo 17 Záložné právo v prospech :

.....

.....

.....

.....

Vlastník poradové číslo 17 Z -174/2022-exekučné záložné právo 84EX 318/21 zo dňa.....
úradu, Ul.Prof Sáruč.5, 974 01 Banská Bystrica.....
v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa , a.s
Bratislava, IČO: 35937874 na byt č.17 na 6.p.....

.....

.....

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámky :

Exekútorský úrad so sídlom Borovnianska 17, 960 01 Zvolen, súd.exek.....

Upovedomenie Ex 715/11-7 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť (byt č.17 na 6.pos., vchod č.1) zo dňa 20.07.2011(povinný: Branislav Jakuš v BSM v podiely1/1), P 421/11 - pol.292/11

P-240/2018 - poznamenáva sa Oznámenie o začatí

pre záložného veriteľa : Slovenská

151 653, ktorý realizuje výkon.....

pol.250/18.

.....

.....

.....

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 26.08.2022 za prítomnosti vlastníka.

Zameranie bolo vykonané dňa 26.08.2022 okrem pivnice ktorú vlastník nevedel sprístupniť , avšak telef, nahlásil od správcu BD plochu pivnice 2,10 m².

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.08.2022.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia nebola predložená a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Skutočne namerané podlahové plochy bytu a pivnice	0,00
predsieň 1,27*1,79	2,27
kúpeľňa 1,66*2,02	3,35
-0,60*0,97	- 0,58
kuchyňa 0,76*2,87	2,18
2,05*3,42	7,01
obývacia izba 3,44*3,57	12,28
pivnica 2,10	2,10
Vypočítaná podlahová plocha	28,61

Skutočné rozmery v porovnaní s podielom uvedeným v LV sú nasledovné 27,06 m²- 28,61 m²= +1,55 m². Skutočný stav bol zistený meraním a namerané rozmery sú uvedené z náčrtku pôdorysu bytu ktorý tvorí prílohu ZP.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Obhliadkou bolo zistené, že právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom, podľa kópie z katastrálnej mapy. Podiel uvedený v LV a to 2706/131943 nesúhlasí s plochou bytu 28,61 m².

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

Stavby
Byt č.17/6. p., vchod č.1, bytový dom s.č.361
Pozemky
zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 544 (4,84 m ²)

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.17/6. p., vchod č.1, bytový dom s.č.361****POPIS**

Bytový dom je postavený, ako samostatne stojaci na parc.KN č.544. Má technické prízemie so spoločnými priestormi patriacich k jednotlivým bytom ako i vlastnú kotolňu s ohrevom vody. Bytový dom je s jedným vstupom so schodišťom a s osadeným osobným výťahom s počtom poschodí 9. Na každom poschodí sa nachádzajú po 3 byty. Celkovo potom v bytovom dome je 24 bytov.

Dom má nosné konštrukcie montované z plošných panelových dielcov s dodatočným vonkajším zateplením. Krytina plochej strechy sú zvárané živичné pásy. Obvodový plášť je z pórobetónových veľkorozmerových prvkov s nameranou hrúbkou 41 cm s uvažovaným kvb= 1,15. Stropy sú železobetónové dosky s rovným podhľadom. Schodišťa sú železobetónové prefabrikované dvojramenné s povrchovou úpravou brúsené teraso. V zrkadle schodišťa je inštalovaný osobný výťah. Vonkajšie omietky sú na báze umelých hmôt s uvažovaným kvb=1,15. Klampiarske konštrukcie úplné pozinkované, inštalovaný bleskozvod.

V bytovom dome vzhľadom na chýbajúce vnútorné keramické obklady určujem koeficient 0 a koeficient povrchu podláh 0,80 vzhľadom na povrchovú úpravu s cementovým poterom ako prevažujúcu. U položky

vstupných dverí ktoré boli menené za plástové určujem $k_{vb} = 1,10$ a u položky okien ktoré sú u schodišťa ako i u spoločných priestorov prízemia plástové uvažujem s $k_{vb} = 1,15$.

Údržba stavby bytového domu je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby bytového domu. Uvažujem že v roku 2008 došlo k osadeniu plástových vchodových dverí, ako i k výmene okien v spoločných priestoroch k rekonštrukcii strechy, ako i výmeny zvončekov za elektronické a taktiež boli menené i zvislé ako i vodorovné rozvody médií. Bytový dom hodnotím, ako bytový dom s bežnou údržbou.

Byt je umiestnený v stredovej sekcii bytového domu na 6. poschodí. Byt je jednoizbový I.kategórie s predsieňou, kúpeľňou s WC, kuchyňou rozšírenou o pôvodnú lóždiu, obývacou izbou a miestnosťou pivnice.

Podlaha v izbe je z položených veľkoplošných parkiet a u ostatných miestností sú položené veľkoplošné keramické dlažby. Dvere sú plné dyhované Okná sú osadené plástové s kovovými žaluziami i s dverami vedúcimi na lóždiu.

Počas životnosti niekedy v roku 2008 bola urobená kompletná rekonštrukcia bytu vrátane podláh, omietok , rozvodov elektroinštalácie, vnútorného vybavenie kúpelne so samostatnou sprchou umývadlom a s WC , v kuchyni s osadeným nerezovými drezom s linkou na báze dreva s rozvinutou šírkou 1,90 m ako i s osadeným plynovým sporákom s elektrickou rúrou. Obklady stien s keramickým obkladom sú až po strop v kúpeľni a v kuchyni sú urobené pri sporáku a dreze.

Bytové jadro je vymurované a tak uvažujem s $k_{vb}=1,5$. V položke ostatné uvažujem s $k_{vb}= 1,9$ vzhľadom na plástové výplňové konštrukcie okien a dverí na lóždiu. V byte je vybudovaný rozvod teplej a studenej vody s meraním ako i rozvod plynu. Meranie elektriny je na podestách schodíšť. Vykurovanie ako i ohrev vody je zabezpečený centrálné z kotolne v BD. V byte sú osadený plechový radiátor korádo ako i rebrový liatinový radiátor.

Byt hodnotím ako kompletne rekonštruovaný s typovým vybavením i keď rekonštrukcia je staršieho dáta, avšak byt je zachovalý.

Vek stavby bytového domu so s.č 361 - byt č. 17/6.p, o.č. 1, určujem podľa predloženého potvrdenia z Obecného úradu v Hliníku nad Hronom, pod č.j. 2009/00084, zo dňa 24.6.2009, kde sa uvádza, že predmetný bytový dom sa stal užívania schopný v roku 1972.

Vek stavby bytového domu a teda i predmetného bytu v ňom je 50 rokov. $2022-1972= 50$ rokov. Životnosť vzhľadom na panelový konštrukčný systém určujem na 80 rokov s výpočtom s analytickou metódou.

Východisková hodnota (V_h) - bytu sa vypočíta podľa vzťahu

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

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

R_u je rozpočtový ukazovateľ

k_{cu} - koeficient vyjadrujúci nárast cien

k_k - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

k_{vb} - koeficient vplyvu vybavenosti-použité cenové podiely podľa prílohy č.5

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

Východiskovú hodnotu (V_h) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,176 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_m) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Skutočne namerané podlahové plochy bytu a pivnice	0,00
predsieň 1,27*1,79	2,27
kúpeľňa 1,66*2,02	3,35
-0,60*0,97	- 0,58
kuchyňa 0,76*2,87	2,18
2,05*3,42	7,01
obývacia izba 3, 44*3,57	12,28
pivnica 2,10	2,10
Vypočítaná podlahová plocha	28,61

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m ²
Koeficient konštrukcie:	k _K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,176
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 0,95
Počet izieb:	1

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	4,44
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,15	20,70	18,39
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,10
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,66
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,44
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,77
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,89
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,15	3,45	3,06
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,77
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,49
12	Okná	5,00	1,15	5,75	5,10
13	Povrchy podláh	0,50	0,80	0,40	0,35
14	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	4,44
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,77
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,77
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,77
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,77
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,77
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,55
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,70	1,70	1,51
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,77
25	Povrchy podláh	2,50	1,40	3,50	3,10
26	Vykurovanie	2,50	1,25	3,13	2,77
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,66
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,15	2,30	2,04
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,55
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,32
35	Ostatné	2,50	1,90	4,75	4,21
Spolu		100,00		112,73	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 112,73 / 100 = 1,1273$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,176 * 1,037 * 1,1273 * 0,95$$

$$VH = 1\,147,38 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	4,44	62,50	2,78
2	Zvislé konštrukcie	18,39	62,50	11,49
3	Stropy	7,10	62,50	4,44
4	Schody	2,66	62,50	1,66
5	Zastrešenie bez krytiny	4,44	62,50	2,78
6	Krytina strechy	1,77	17,50	0,31
7	Klamiarske konštrukcie	0,89	17,50	0,16
8	Úpravy vonk. povrchov	3,06	17,50	0,54
9	Úpravy vnút. povrchov	1,77	17,50	0,31
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	62,50	0,00
11	Dvere	0,49	62,50	0,31
12	Okná	5,10	17,50	0,89
13	Povrchy podláh	0,35	62,50	0,22
14	Vykurovanie	4,44	17,50	0,78
15	Elektroinštalácia	1,77	62,50	1,11
16	Bleskozvod	0,89	62,50	0,56
17	Vnútorný vodovod	1,77	17,50	0,31
18	Vnútorná kanalizácia	1,77	17,50	0,31
19	Vnútorný plynovod	0,89	17,50	0,16
20	Výťahy	1,77	62,50	1,11
21	Ostatné	1,77	17,50	0,31
22	Úpravy vnút. povrchov	3,55	17,50	0,62
23	Vnútorne ker. obklady	1,51	17,50	0,26
24	Dvere	1,77	17,50	0,31
25	Povrchy podláh	3,10	17,50	0,54
26	Vykurovanie	2,77	17,50	0,48
27	Elektroinštalácia	2,66	16,25	0,43
28	Vnútorný vodovod	0,89	17,50	0,16
29	Vnútorná kanalizácia	0,89	17,50	0,16
30	Vnútorný plynovod	0,44	17,50	0,08
31	Ohrev teplej vody	1,77	17,50	0,31
32	Vybavenie kuchýň	2,04	17,50	0,36
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	3,55	17,50	0,62
34	Bytové jadro bez rozvodov	5,32	17,50	0,93
35	Ostatné	4,21	17,50	0,74
	Opotrebenie			36,54%
	Technický stav			63,46%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 147,38 €/m ² * 28,61m ²	32 826,54
Technická hodnota	63,46% z 32 826,54 €	20 831,72

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

Byt sa nachádza na ulici Strojárskej v bytovom dome so s.č. 361, o.č. 1 v Hliníku nad Hronom. Bytový dom je samostatne stojaci, má technické prízemie so spoločnými priestormi patriacimi k bytom ako i 8 N.P. Dom sa nachádza v bežnej zástavbe IBV s vyhovujúcou polohou vzhľadom k centru obce.

V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, neďaleko je, MŠ, ZŠ, ďalej zdravotné stredisko, obchody s kompletnou ponukou tovaru, obecný úrad, kultúrny dom, pošta, banka, stanica pohonných hmôt atď. Občianska vybavenosť zodpovedá ostatným obciam s rozšírenými službami obyvateľstvu. Obec má 2940 obyvateľov. Jedná sa o obec do 5000 obyvateľov s prechodom štátnej cesty do Žiaru nad Hronom resp. v trase B. Bystrica- Bratislava s možnosťou blízkeho napojenie i na diaľničnú sieť. Vzdialenosť z obce Hliníka nad Hronom do okresného mesta Žiar nad Hronom je možný s autobusovou a vlakovou dopravou so vzdialenosťou do okresného mesta 7 km.

Orientácia obytných miestností je prevažne v smere do JZ strany.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový 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 diferenciácie:**

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v Hliníku nad Hronom, určujem koeficient predajnosti 1,35, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie pre bytové budovy od 0,2-03.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,350 + 2,700)	4,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,700
III. trieda	Priemerný koeficient	1,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,743
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,350 - 1,215)	0,135

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.	1,350	10	13,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,350	30	40,50

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,700	7	18,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	2,700	6	16,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,700	10	27,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,350	6	8,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,700	5	13,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,350	9	12,15
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,743	7	5,20
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,743	7	5,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,350	6	8,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,350	4	5,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,700	5	13,50
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	2,700	20	54,00
	Spolu			145	276,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 276,35 / 145$	1,906
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 20\,831,72 \text{ €} * 1,906$	39 705,26 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavané plochy a nádvorcia

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciacie, podľa vzťahu

$$VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj},$$

kde

M-výmera pozemkov v m²VŠHmj - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Euro/m²VŠHmj - VHmj*kpd (Euro/m²),

kde

VHmj - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

VHmj

Euro/m²

g./ Ostatné obce od 2000 do 5000 obyvateľov3,32.-Euro,
kde patrí aj obec Hliník nad Hronom, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu ako 80% z
VH krajského mesta Banská Bystrica.

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne v intraviláne obce Hliník nad Hronom v bežnej staršej KBV s
prechodom do IBV vo vyhovujúcej vzdialenosti do centra obce. Pozemok je s kultúrou zastavaná plocha. Na
pozemku je postavená stavba bytového domu so s.č.361.

V predmetnej lokalite je vybudovaná okrem elektriny, rozvodu tlf. internetu, verejná vodovodná sieť,
kanalizácia a plynovod

kpd je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

kpd= Ks*kv*kd*kp*ki*kz*kr (-), kde

-ks je koeficientom všeobecnej situácie	(0,70-2,0),
-kv je koeficient intenzity využitia	(0,50-2,0),
-kd je koeficient dopravných vzťahov	(0,80-1,20)
-kp je koeficient funkčného využitia územia	(0,80-2,0)
-ki je koeficient technickej infraštruktúry pozemku	(0,80-1,50)
-kz je koeficient povyšujúcich faktorov	(1,0-3,0)
-kr je koeficient redukujúcich faktorov	(0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
544	zastavaná plocha a nádvorie	236,00	1/1	2706/131943	4,84

Obec:

Hliník nad Hronom

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 80,00% z 26,56 €/m² = 21,25 €/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	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
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.)	1,50

k_R koeficient faktorov	redukujúcich 0. nevyskytuje sa	1,00
---------------------------------	--------------------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,15 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	2,4452
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,4452$	51,96 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠ = \text{Podiel} * VŠ_{POZ} = 1/1 * 2706/131943 * 12$ 262,56 €	251,49 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 544	$236,00 \text{ m}^2 * 51,96 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 2706/131943$	251,49
Spolu		251,49

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.17/6. p., vchod č.1, bytový dom s.č.361		0,00	28,61	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvoria	544	4,84

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.17/6. p., vchod č.1, bytový dom s.č.361	1/1	39 705,26
Pozemky		
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 544 (4,84 m ²)	1/1 z 2706/131943	251,49
Všeobecná hodnota celkom		39 956,75
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		40 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťtisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložné právo banky a exekučné záložné práva.

V Zlatých Moravciach, dňa 02.09.2022

Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka DUPOS spol s r.o., Tamaškovičova č.17, 917 01 Bratislava pod zn.č.DD 52-2022 zo dňa 3.08.2022 na vypracovanie VŠH bytu č.17/6.p, vchod č.1 v bytovom dome s.č.361 na parc.KN č.544 s podielom na spol.časťiach a zariadeniach domu, ako i na príslušenstve a spoluvlastníckom podiele k pozemku 2706/131943, katastrálneho územia Hliník nad Hronom, obec Hliník nad Hronom k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
- 2-5. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1335 - čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú.Hliník nad Hronom, obec Hliník nad Hronom zo dňa 25.08.2022.
6. Informatívna kópia z mapy vyhotovená zo dňa 25.08.2022, k.ú.Hliník nad Hronom, obec Hliník nad Hronom, okres Žiar nad Hronom.
7. Prehlásenie o veku stavby vydané obcou Hliník nad Hronom pod č.j. 2009/00084 zo dňa 24.6.2009.
- 8-10. Kúpna zmluva z poskytnutého ZP č.44-1/2009 zo dňa 26.6.2009 medzi predávajúcim a kupujúcim Branislavom Jakušom s manželkou zo dňa 24.6.2009 s overenými podpismi.
11. Pôdorys bytu v M=1:200.
12. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor, stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 97/2022 znaleckého denníka.

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

Podpis znalca