

**Meno, adresa znalca:**

Ing. Michal Derkits,  
Predmestská 1352/59, 010 01 Žilina  
Tel. 0903 292921, e-mail: michal2991972@gmail.com  
Evidenčné číslo znalca 914594

**Objednávateľ :**

Aukcionár, s.r.o.  
ul. Veľká Okružná č.17  
010 01 ŽILINA

**Číslo spisu ( objednávky ):**

Objednávka zo dňa 12.08.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

Číslo 114-2024

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.26 na 7. poschodí, vchod č.16, bytového domu č.s.1866 postavenom na C-KN p.č.952 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu s.č.1866 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku C-KN p.č.952 v k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica pre účel vykonania dobrovoľnej dražby hodnotených nehnuteľnostiach.

**Počet strán posudku (z toho príloh):** ..... ( ..... )

**Počet vyhotovení:** 2 + archívna sada znalca

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - bytu č.26 na 7. poschodí, vchod č.16, bytového domu č.s.1866 postavenom na C-KN p.č.952 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu s.č.1866 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku C-KN p.č.952 v k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

- 12.08.2024

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (zistenie stavebno-technického stavu):

- 09.09.2024

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

- 12.08.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka zo dňa 012.08.2024;
- ZP č.360/2019 -časť;
- Náskres bytu č.26 v BD s.č.1866 zo ZP č.360/2019;
- Doklad o veku BD s.č.1866 zo dňa 27.02.2008 vydaný správcom SBD Banská Bystrica.

### 5.2 Získané znalcom :

- Katastrálna mapa zo dňa 03.09.2024 vyhotovená cez internetový portál [www.mapka.sk](http://www.mapka.sk);
- List vlastníctva č.3756 - čiastočný k.ú.Radvaň, obec Banská Bystrica zo dňa 03.09.2024 vyhotovený cez katastrálny portál;
- Orto - foto mapa širších vzťahov;
- Fotodokumentácia hodnoteného objektu v rátane fotodokumentácie zo ZP č.390/2017.

## 6. Použitý právny predpis:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.228/2018, 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 č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 27. apríla 2023, 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. zo dňa 27. júna 1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestaveného priestoru pozemných stavebných objektů
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 2.Q 2024 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.34/2009 a 524/2009, ktorými sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.491/2004 Z.z
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018, 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

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v Žiline EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Marián Vyparina, Milan Tomko, Stanislav Tóth - Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v Žiline EDIS, 2008, ISBN 978-80-8070-647-0
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č.492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č.626/2007 Z.z., č.605/2008 Z.z., č.47/2009 Z.z. a 254//2010, Žilinská univerzita v Žiline EDIS, 2010, ISBN 978-80-554-0285-7

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

### Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z. z. v platnom znení:

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia, dražba a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

**VH = M. (RU. kCU. kV. kZP. kVP. kK. kM ) [€],**

kde

M – počet merných jednotiek, m<sup>3</sup> obostavaného priestoru pre posudzovanú hlavnú stavbu, resp. bežný m a m<sup>2</sup> pre príslušenstvo.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kcu – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia použitý koeficient cenovej úrovne vyjadrujúci nárast cien v stavebníctve pre 2/Q 2024 (Koeficient cenovej úrovne k rozpočtovým ukazovateľom uvedeným v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb kcu=3,780).

kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri technickej infraštruktúre je kv = 1.

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

#### Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$$TH = TS \cdot VH / 100$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu  $TS = 100 - O$  [%],

VH – východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

#### Opotrebenie stavieb môže byť určené:

a) lineárnou metódou

Opotrebenie stavby je lineárne rozdelené na celú dobu predpokladanej životnosti stavby. Predpokladá sa, že opotrebenie rastie priamo úmerne s časom, od nuly pri novej stavbe do 100 % pri stavbe na konci životnosti.

b) analytickou metódou

Analytickou metódou sa stanovuje priamo opotrebenie stavby, ktoré je váhovým priemerom opotrebení jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby, pričom váhou je spravidla cenový podiel jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

#### **Všeobecná hodnota 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).

#### Vek stavby (V):

Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

#### Základná životnosť stavby (ZZ):

Rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

**Životnosť stavby (Z):**

Rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu

**Zostatková životnosť stavby (T):**

Je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

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

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výsledná použitá metóda je v časti III. Záver, zdôvodnená spracovateľom posudku.

**Metóda polohovej diferenciacie:**

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * kPD [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

**Kombinovaná metóda**

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$VŠH = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) [€],$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

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

**Všeobecná hodnota 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).

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, nakoľko znalec nemal k dispozícii na porovnanie súbor aspoň troch nehnuteľností s hodnovernými kúpno-predajnými zmluvami, prípadne dokladmi o prevode a prechode nehnuteľností v danej lokalite. Výnosovú metódu nemožno použiť, nakoľko hodnotená pozemková plocha zastavaná stavbou je bez

možnosti dosahovania primeraného výnosu formou prenájmu. Hodnotená pozemková plocha nie je schopná dosahovať výnos.

#### Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \text{ [€]},$$

kde:

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH<sub>MJ</sub> - jednotková východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl. č. 3 Vyhlášky

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie

k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov

k<sub>P</sub> - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

k<sub>I</sub> - koeficient druhu pozemku

k<sub>Z</sub> - koeficient zvyšujúcich faktorov

k<sub>R</sub> - koeficient redukujúcich faktorov

#### **8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Neboli zadané.

#### **9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Pre účel vykonania dobrovoľnej dražby hodnotených nehnuteľnostiach v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### **a/ Výber použitej metódy výpočtu :**

V prílohe č.3 vyhlášky 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov je uvedené, že VŠH sa stanovuje týmito metódami:

a) porovnávací metóda

b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

d) metóda polohovej diferenciacie

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou**

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

$$V\dot{S}HS = M \cdot V\dot{S}HMJ \text{ [€]}$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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.

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností

trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.) V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o zrealizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné. Stanovenie VŠH porovnávacou metódou v posudzovanom prípade nie je možné vykonať, nakoľko znalec nemal k dispozícii na porovnanie súbor aspoň troch nehnuteľností s hodnovernými kúpno-predajnými zmluvami, prípadne dokladmi o prevode a prechode nehnuteľností v danej lokalite.

### **Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou**

#### Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

- |    |   |  |
|----|---|--|
| HV | - | výnosová hodnota stavieb [€],                      |
| TH | - | technická hodnota stavieb [€],                     |
| a  | - | váha výnosovej hodnoty [-],                        |
| b  | - | váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-]. |

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

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- |    |   |   |
|----|---|---|
| OZ | - | odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok], |
| k  | - | úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.  |

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľností, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty. Všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti ako celku je potom súčet hodnoty stavby vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov. Ohodnocovanou nehnuteľnosťou je byt č.122, v čase konania obhliadky bez dosahovania výnosu z prenájmu. Kombinovaná metóda nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre stanovenie výnosu, tak aby bolo možné vykonať kombináciu. Hodnotená pozemková plocha zastavaná stavbou, bez možnosti dosahovania primeraného výnosu formou prenájmu. Výnosovú metódu pozemkov nemožno použiť, pretože pozemková plocha zastavaná stavbou nie je schopná dosahovať výnos.

### **Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie**

#### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * kPD \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
kPD – 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). Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, 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. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.Q 2024. Ohodnotenie nehnuteľnosti je spracované s použitím verzie 18.50.003 programového vybavenia HYPO. Pre výpočet VŠH nehnuteľností, v tomto konkrétnom prípade, použijem v súlade s charakterom nehnuteľnosti a v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivizácie, metódu polohovej diferenciacie.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

- List vlastníctva č.3756 k.ú.Radvaň zo dňa 03.09.2024 vyhotovený cez katastrálny portál;

Kópia z listu vlastníctva je uvedená v prílohovej časti posudku

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.09.2024
- Zameranie zastavanej a podlahovej plochy bytu nebolo vykonané a to z dôvodu, že hodnotená nehnuteľnosť bola sprístupnená (byt č.26 v BD s.č.1866 k.ú.Radvaň) avšak na základe požiadavky vlastníka hodnotenej nehnuteľnosti nebolo uskutočnené zameranie podlahovej plochy bytu č. 26 a ani aktuálna fotodokumentácia bytu č.26 v BD s.č.1866
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 05.09.2024

**d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :**

Projektová dokumentácia hodnoteného objektu bola znalcovi poskytnutá - pôdorys hodnoteného bytu č.26. Skutkový stav stavby - bytu č.26 bol určený zo ZP č.360/2019 a je zakreslený v prílohovej časti posudku. Vo výpočte podlahovej plochy bytu sú použité hodnoty namerané znalcom zo ZP 360/2019.

**e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :**

Poskytnutá právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, vlastníctvo k hodnoteným nehnuteľnostiam bolo dokladované "Výpisom z katastra nehnuteľností" list vlastníctva č.3756 k.ú.B.Bystrica zo dňa 03.09.2024 vyhotovený cez katastrálny portál ako súpis nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve. Začiatok užívania stavby - BD s.č.1866 je pre účely ohodnotenia stanovený na rok 1965 a to na základe dokladu vydaného správcom SBD B.Bystrica o veku BD s.č.1866 zo dňa 27.02.2008. Titul nadobudnutia k hodnoteným nehnuteľnostiam nebol znalcovi poskytnutý. Kópie právnej dokumentácie sú v prílohovej časti posudku.

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia:**

- Byt č.26 na 7.poschodí, vchod č.16, bytového domu č.s.1866 postavenom na C - KN p.č. 952 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a podielu na pozemku v podiele 6282/248525.

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

Neboli zistené.

**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):**

S ohľadom na skutočnosť, že pozemková plocha C-KN p.č.952 je v celosti zastavaná BD s.č.1866 nie je predpoklad jej iného využitia ako je v čase obhliadky spojenej s miestnym šetrením.



## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.26, vchod č.16, 7. poschodie v BD s.č.1866

**Popis domu:** bytový dom súp.č.1866 na C-KN p.č.952, je postavený na ulici Družby č.16 v mestskej obytnej časti Radvaň v intraviláne k.ú. Radvaň, ktorá predstavuje mestskú obytnú časť krajského mesta Banská Bystrica. Bytový dom obsahuje 10. nadzemných podlaží, 1.NP obsahuje vstupné priestory, spoločné priestory, pivnice pre jednotlivé byty a komunikačný priestor. 2.NP až 10.NP obsahuje komunikačné jadro, byty, celkový počet bytov v BD s.č.1866 je 37 samostatných bytových jednotiek umiestnených v jednom vchode. Strecha je rovná s krytinou s asfaltových natavovaných pásov. Obvodové steny a nosné deliace konštrukcie objektu sú vyhotovené ako železobetónové prefabrikované s dodatočne vyhotoveným zateplením obvodových stien (polystyrén hr. 100 mm), fasáda je z brizolitovej omietky na báze umelých látok s farebnou úpravou, celkovej hrúbky 45 cm, vnútorné nenosné steny sú hrúbky 15 a 11 cm. Stropy sú železobetónové prefabrikované s rovným podhl'adom. V komunikačnom jadre sa nachádza železobetónové dvojramenné schodisko s povrchovou úpravou stupňov z lepeného PVC, medzi podesty s povrchovou úpravou z PVC podlahoviny, osobný výťah (menený osobný výťah spolu so strojovňou v rokoch 2022 - 2023 - informácia od susedných vlastníkov bytov v BD). Vnútorné povrchy stien sú upravené vápenno-cementovou hladkou omietkou, vo vstupných a schodiskových priestoroch aj so soklami z olejového náteru resp. keramického sokla. Podlahy vo vstupných priestoroch sú z keramickej dlažby, na chodbách a schodištvých podestách sú podlahy z lepenej PVC podlahoviny, v pivniciach a v ostatných miestnostiach najnižšieho podlažia je z časti cementový poter a z časti lepené PVC. Vchodové dvere sú hliníkové s izolačným dvoj sklom, okná najnižšieho podlažia sú plastové z izolačným dvoj sklom, okná vo vstupných priestoroch sú plastové s izolačným dvoj sklom s oplechovaním vonkajších parapet s hliníkového plechu. Bytový je napojený na všetky inžinierske siete vrátane diaľkového rozvodu centrálného ústredného vykurovania a slaboprúdových rozvodov - káblovej televízie (UPC, T-Com, Orange). Bytový dom je vybavený rozvodom spoločnej televíznej antény, káblovou televíziou, bleskozvodom, požiarnymi hydrantmi, telefónnymi rozvodmi a elektronickým vrátnikom.

V čase obhliadky bol BD súp. číslo 1866 po komplexnej rekonštrukcii - modernizácii ukončenej pred rokom 2017 (informácia čerpaná z fotodokumentácie zo ZP č.2017), ktorá spočívala vo výmene strešnej krytiny s klampiarskymi prvkami, zateplenie obvodových stien a vy spravenie novej fasádnej úpravy, výmeny vstupných dverí a chodbových dverí, výmeny okien v spoločných a pivničných priestoroch, nových vnútorných omietok v schodiskom priestore, vy spravenie podláh v schodiskových priestoroch, výmeny stúpačkových rozvodov, renovácia výťahu, výmena elektr. vrátnika a schránok. Obytný dom bol daný do užívania v roku 1965.

**Popis bytu :** Predmetom ohodnotenia je troj izbový byt s úplným príslušenstvom o celkovej zmeranej podlahovej ploche 60,56 m<sup>2</sup> vrátane pivnice - 1.NP informácie čerpané zo ZP č.360/2019. Dve obytné izby s orientáciou na sever a jedna obytná izba s balkónom s orientáciou na západ. Hodnotený byt má číslo 26 a nachádza sa na 7. poschodí t.j. 8. nadzemnom podlaží bytového domu /8.NP/ v krajnej sekcii. Dispozíciu bytu tvoria tri obytné izby a príslušenstvo, ktoré obsahuje chodbu - predsieň, kúpeľňu, WC, kuchyňu s jedálňou, balkón a pivnicu v najnižšom podlaží (1.NP). Okná v byte sú plastové s izolačným dvoj sklom, s interiérovými hliníkovými žalúziami a oplechovaním vonkajších parapetov z hliníkového plechu. Vnútorné omietky sú vápenné, v kúpeľni, WC a v kuchyni sú vyhotovené keramické obklady stien, interiérové dvere sú rámové plné resp. 2/3 presklené s výplňou, vstupné dvere sú bezpečnostné prevedenie. Podlahy v obytných miestnostiach sú drevené dubové parkety, podlahy v ostatných miestnostiach prevažne z keramickej dlažby. Hodnotený byt č.26 má murované jadro, jadro obsahuje kúpeľňu a samostatné WC, jadro je opatrené keramickým obkladom stien a keramickou dlažbou. V kúpeľni je osadená obmurovaná vaňa, a keramické umývadlo s pákovou zmiešavacou vodovodnou batériou 2x. V priestore WC je osadené WC so zadnou nádržkou. Priestor WC a kúpeľne je vybavený typovými ventilátormi. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou z materiálov na báze dreva v tvare "L", nerezovým drezom s pákovou vodovodnou batériou, vstavanou plynovou štvorhorákovou varnou doskou, vstavanou elektrickou rúrou a odsávačom pár, ďalej sa za kuchynskou linkou nachádza keramický obklad steny. Rozvod vody v byte je pre studenú aj teplú vodu z PVC, vykurovanie je cez liatinový rebrový radiátor opatrené meračmi tepla a termoregulačnými ventilmi. V byte je vyhotovený telefónny rozvod, rozvod káblovej televízie, internetu, telefónu a domáci vrátnik. K bytu prislúcha balkón s orientáciou na západ a vstavaná skriňa, uvedená vybavenosť bytu je zohľadnená vo výpočte koeficientu kv v bode číslo 35.

Pri vnútornom vybavení, resp. prvky dlhodobej a krátkodobej životnosti v interiery boli ohodnotené z podkladov zo ZP č.360/2019 zo dňa 18.11.2019 Podľa dostupných informácií zistených od vlastníkov susedných nehnuteľností je hodnotený byt č.26 v BD s.č.1866 užívaný a plní účel na ktorý bol realizovaný.

Hodnotený byt č.26 je po komplexnej modernizácii vykonanej v rokoch pred rokom 2017 (informácia čerpaná z fotodokumentácie zo ZP č.90/2017) nakoľko hodnotená nehnuteľnosť bol sprístupnená, len čiastočne - byt č.26

a neboli poskytnuté informácie o modernizácii a ani fotodokumentáciu nebolo možné vyhotoviť. Konštrukčné a materiálové vyhotovenie obytného domu zodpovedá štandardu obdobia jeho vzniku. Technický stav prvkov dlhodobej aj krátkodobej životnosti bytového domu zodpovedá ich veku, vykonávanej pravidelnej údržbe a vykonanej komplexnej rekonštrukcie bytového domu a hodnoteného bytu č.26, technický stav hodnotím ako dobrý v zmysle poskytnutej fotodokumentácie. Obhliadkou nehnuteľnosti neboli zistené žiadne poruchy resp. vady, ktoré by mohli neprímerane znížiť životnosť stavby. Vzhľadom na súčasný stav - pravidelná údržba, realizovaná komplexná modernizácia BD a bytu, materiálové vyhotovenie hodnoteného objektu je opotrebenie nehnuteľnosti vykonané analytickou metódou.

**ZATRIEDENIE STAVBY****JKSO:** 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Chodba : 3,41*1,49	5,08
WC : 1,08*0,80	0,86
Kúpeľňa : 1,75*1,36	2,38
Kuchyňa : 3,69*0,65+2,80*2,21	8,59
Izba : 3,42*5,29	18,09
Izba : 3,45*3,44	11,87
Izba : 3,46*3,48	12,04
Pivnica : 1,65	1,65
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>60,56</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$ **Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,037$  (montovaná z dielcov betónových plošných)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,09$ **Počet izieb:** 2**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,43
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,96
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,09
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,66
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,43
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	1,86
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	0,93
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	2,92
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,77
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,15	0,58	0,51
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,76
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,21
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	Vnútná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,77
19	Vnútný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výt'ahy	2,00	1,05	2,10	1,86
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,77
	<b>Ďalšie konštrukcie</b>				
22	Zateplenie fasády	-	-	2,00	1,77
	<b>Zariadenie bytu</b>				
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,05	4,20	3,72
24	Vnútné keramické obklady	1,00	1,10	1,10	0,97
25	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,95
26	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,21
27	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,21
28	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,66
29	Vnútný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
31	Vnútný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,66
34	Vnútné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,54
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	7,09
36	Ostatné	2,50	2,50	6,25	5,54
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>112,88</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 112,88 / 100 = 1,1288$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 1,037 * 1,1288 * 1,09$$

$$VH = 1\,568,91 \text{ €/m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,43	40,00	1,77
2	Zvislé konštrukcie	15,96	40,00	6,38
3	Stropy	7,09	40,00	2,84
4	Schody	2,66	40,00	1,06
5	Zastrešenie bez krytiny	4,43	40,00	1,77
6	Krytina strechy	1,86	15,00	0,28
7	Klmpiarske konštrukcie	0,93	15,00	0,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,92	15,00	0,44
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,77	15,00	0,27
10	Vnútné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,51	15,00	0,08
12	Okná	5,76	15,00	0,86
13	Povrchy podláh	0,44	25,00	0,11
14	Vykurovanie	2,21	25,00	0,55
15	Elektroinštalácia	1,77	25,00	0,44
16	Bleskozvod	0,89	15,00	0,13

17	Vnútorý vodovod	1,77	25,00	0,44
18	Vnútorá kanalizácia	1,77	25,00	0,44
19	Vnútorý plynovod	0,89	25,00	0,22
20	Výťahy	1,86	5,00	0,09
21	Ostatné	1,77	25,00	0,44
22	Zateplenie fasády	1,77	25,00	0,44
23	Úpravy vnútorných povrchov	3,72	25,00	0,93
24	Vnútoré keramické obklady	0,97	25,00	0,24
25	Dvere	1,95	25,00	0,49
26	Povrchy podláh	2,21	25,00	0,55
27	Vykurovanie	2,21	25,00	0,55
28	Elektroinštalácia	2,66	25,00	0,67
29	Vnútorý vodovod	0,89	25,00	0,22
30	Vnútorá kanalizácia	0,89	25,00	0,22
31	Vnútorý plynovod	0,44	25,00	0,11
32	Ohrev teplej vody	1,77	25,00	0,44
33	Vybavenie kuchýň	2,66	25,00	0,67
34	Vnútoré hygienické zariadenie vrátane WC	3,54	25,00	0,89
35	Bytové jadro bez rozvodov	7,09	25,00	1,77
36	Ostatné	5,54	25,00	1,39
	<b>Opotrebenie</b>			<b>28,33%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>71,67%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,568,91 \text{ €/m}^2 * 60,56\text{m}^2$	95 013,19
Technická hodnota	71,67% z 95 013,19 €	68 095,95

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:

Bytový dom súp.č.1866 sa nachádza v intraviláne krajského mesta Banská Bystrica, na ulici Družby, v katastrálnom území Radvaň (mestská obytná časť tvorená objektmi určenými na bývanie HBV s dobudovanou kompletnou občianskou vybavenosťou na úrovni krajského mesta a s kompletnou infraštruktúrou) v lokalite vhodnej na bývanie. V danej lokalite je záujem o kúpu nehnuteľností podobného typu je vyšší ako je aktuálna ponuka na realitnom trhu, pracovné možnosti obyvateľstva v mieste stavby sú dostatočné s nezamestnanosťou do päť percent. Obytný dom obsahuje 10 nadzemných podlaží (1.NP - 10.NP) najnižšie podlažie (1.NP) obsahuje pivničné priestory, vstupné a komunikačné priestory, spoločné priestory, v 2.NP až 10. NP sa nachádzajú byty a komunikačné jadro. Celkový počet bytov vo vchode č.16 a tým aj v bD s.č.1866 je 37 samostatných bytových jednotiek. Bytový dom s.č.1866 sa nachádza na pozemkovej ploche C-KN p.č.952 druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 351 m<sup>2</sup>, pozemková plocha je rovinatá až mierne svahovitá, nehnuteľnosti sú prístupné z verejných miestnych komunikácií ul.Družby a chodníkov, nehnuteľnosť - pozemková plocha je v celosti zastavaná BD súp.č.1866. Okolitú zástavbu tvoria viac podlažné objekty na bývanie - HBV s dobudovanou kompletnou infraštruktúrou a z časti objekty občianskej vybavenosti (materská škôlka, základná škola, stredné školy, obchody, zástavky MHD, ihriská, parkoviská, oddychová zóna - zelené plochy pri HBV, všetko v dosahu do 5. až 10 min. chôdze, resp. 5 min. jazdy osobným motorovým vozidlom). Bytový dom je umiestnený v obytnej zóne s dobudovanou kompletnou infraštruktúrou. Dostupnosť centra mesta a tým aj kompletnej občianskej vybavenosti na úrovni krajského mesta je veľmi dobrá, t.j. cca max do 10 min. jazdy autom vzdialenosť cca 2,2 km resp. mestskou hromadnou dopravou (zastávka MHD vo vzdialenosti 70 m severovýchodne od BD). V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete vrátane diaľkového rozvodu ústredného vykurovania a telekomunikačné siete (T - Com, UPC, Orange). Bytový dom je postavený v oblasti bez nepredpokladaných zmien územného plánu v jestvujúcej zástavbe. Negatívne vplyvy okolia resp. okolitej zástavby neboli zistené.

**Byt:** Hodnotený byt č.26 sa nachádza na siedmom poschodí (8.NP) bytového domu v krajnej sekcii, s orientáciou jednej obytnej izby a kuchyne s balkónom nazápad, dvoch obytných miestností na sever, ďalej k bytu prislúcha v 1.PP pivnica. Technický popis hodnoteného bytu č.26 v BD s.č.1866 je určený na základe popisných informácií zo ZP č.360/2019 nakoľko nebola hodnotená nehnuteľnosť sprístupnená.

#### b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotený byt č.26 bol postavený a skolaudovaný ako samostatná bytová jednotka a je vhodný pre štandardné celoročné bývanie vzhľadom na realizovanú komplexnú modernizáciu BD s.č.1866. Vzhľadom k súčasnému účelu využitia hodnotenej nehnuteľnosti ako aj okolitej zástavbe a z toho vyplývajúcich obmedzení nie je predpoklad jej iného využitia.

#### c/. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Neboli zistené žiadne riziká mimo skutočnosti, že hodnej nehnuteľnosti bolo začatý proces výkonu záložného práva veriteľom vid' LV č.3756 v prílohovej časti posudku.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

#### Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb ", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline ( ISBN 80-7100-827-3 ) so zohľadnením špecifík vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu daného typu nehnuteľnosti. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, dobrú polohu voči centru mesta Banská Bystrica, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,95.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,95

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,950 + 1,900)	2,850
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,950
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,523
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855)	0,095

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PD</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,900	10	19,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,850	30	85,50
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,900	7	13,30
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,850	5	14,25
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,950	6	5,70
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b> vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,950	10	9,50
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,850	8	22,80
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,950	6	5,70
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b> orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,900	5	9,50
10	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b> byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,950	9	8,55
11	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b> počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,523	7	3,66
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,900	7	13,30
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,850	6	17,10
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,950	4	3,80
15	<b>Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,900	5	9,50
16	<b>Názor znalca</b> dobrý byt	II.	1,900	20	38,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>279,16</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 279,16 / 145$	1,925
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 68\,095,95 \text{ €} * 1,925$	<b>131 084,70 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemok v intraviláne k.ú.Radvaň, obec Banská Bystrica**

Výpočet metódou polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline so zohľadnením špecifik vplývajúcich na všeobecnú hodnotu

daného typu nehnuteľnosti. Koeficienty použité pri výpočte zohľadňujú polohu nehnuteľností, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, využitie pozemku, dostupnosť inžinierskych sietí. Priaznivý vplyv na všeobecnú hodnotu pozemkov (VH určená pre krajské mesto Banská Bystrica t.j. 26,56 eur/m<sup>2</sup>) má ich poloha voči centru krajského mesta Banská Bystrica .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
952	zastavaná plocha a nádvorie	351,00	1/1	6282/248525	8,87

**Obec:**

Banská Bystrica

**Východisková hodnota:**VH<sub>MJ</sub> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, <u>obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov</u> , obytne 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	1,30
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, <u>bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením</u> , - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. <u>pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy</u>	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území ( <u>obytná poloha</u> )	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. <u>veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)</u>	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	<u>3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote</u>	1,20
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k <sub>PD</sub> = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,20 * 1,00	3,0420
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 26,56 €/m <sup>2</sup> * 3,0420	<b>80,80 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * VŠH <sub>POZ</sub> = 1/1 * 6282/248525 * 28 360,80 €	<b>716,88 €</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 952	351,00 m <sup>2</sup> * 80,80 €/m <sup>2</sup> * 1/1 * 6282/248525	716,88
<b>Spolu</b>		<b>716,88</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
Byt č.26, vchod č.16, 7. poschodie v BD s.č.1866	1/1	131 084,70
<b>Pozemky</b>		
Pozemok v intraviláne k.ú.Radvaň, obec Banská Bystrica - parc. č. 952 (8,87 m <sup>2</sup> )	1/1 z 6282/248525	716,88
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>131 801,58</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>132 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťdvatisíc Eur</b>		

V Žiline, dňa 09.09.2024

Ing.Michal Derkits



## IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 012.08.2024;
- ZP č.360/2019 -časť;
- Náskres bytu č.26 v BD s.č.1866 zo ZP č.360/2019;
- Doklad o veku BD s.č.1866 zo dňa 27.02.2008 vydaný správcom SBD Banská Bystrica.
- Katastrálna mapa zo dňa 03.09.2024 vyhotovená cez internetový portál [www.mapka.sk](http://www.mapka.sk);
- List vlastníctva č.3756 - čiastočný k.ú.Radvaň, obec Banská Bystrica zo dňa 03.09.2024 vyhotovený cez katastrálny portál; s
- Orto - foto mapa širších vzťahov;
- Fotodokumentácia hodnoteného objektu v rátane fotodokumentácie zo ZP č.390/2017.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 26084/Os/2009/51/ZT zo dňa 25.06.2010 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 10 01 Oceňovanie nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914594. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 114-2024 znaleckého denníka č.2024-015. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 114-2024.

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