

Znalec: Ing. Ľuboslav Lehocký, Š. Višňovského 2505/5, 960 01 Zvolen, tel:0903/260004
email: lubolehocky@gmail.com, znalec z odboru: stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo: 914702

Zadávateľ: Konkurzy AA, k. s., B. Bartóka 1042/12, 979 01 Rimavská Sobota
IČO: 47 236 108

Číslo objedn: 46/2022 zo dňa 17.3.2022

„Správca“
Konkurzy AA, k. s.
B. Bartóka 1042/12, 979 01 Rimavská Sobota

DOŠLO dňa 30-03-2022

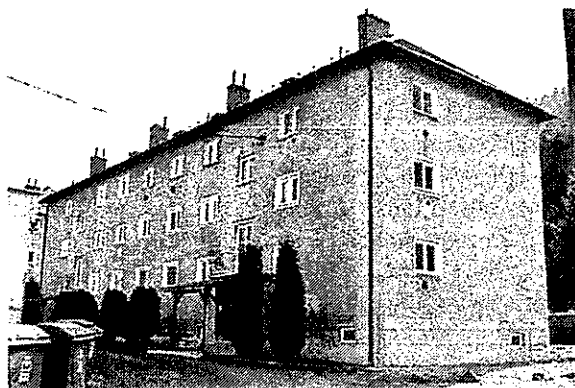
Deň otvor. obálky:
Poradové číslo:
Počet rovnopisov:

Počet príloh:
Obsah podania:
Podpis preberajúceho:

ZNALECKÝ POSUDOK

č.46/2022

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty bytu č.4 na 2.poschodí s príslušenstvom v bytovom dome súp.č.64, vchod č.1, ktorý je postavený na pozemku C-KN č.499/2 k.ú. Vyhne, okr.Žiar nad Hronom, pre účely predaja nehnuteľnosti formou dražby.



Počet strán znaleckého posudku: 27 (z toho 10 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3x

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie odhadu VŠH bytu č.4 na 2.poschodí s príslušenstvom v bytovom dome súp.č.64, vchod č.1, ktorý je postavený na pozemku C-KN č.499/2 k.ú.Vyhne, okr.Žiar nad Hronom.

2. Účel znaleckého posudku: predaj nehnuteľnosti formou dražby.

3. Dátum rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu: 17.3.2022

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje, posudzuje: 17.3.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

Dodané zadávateľom :

- potvrdenie o veku stavby bytového domu
- nadobúdaci titul vlastníckych práv k nehnuteľnosti

Obstarané znalcom :

- fotodokumentácia
- kópia z katastrálnej mapy / mapa širších vzťahov
- LV č.1151, čiastočný, údaje platné k: 16.3.2022
- zameranie bytu č.4 s príslušenstvom
- predaj podobných nehnuteľností na realitnom trhu

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Vyhláška MS SR č.213/2017 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku , ktorou sa mení a dopĺňa

vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zákon č.65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhláška č.228/2018, ktotou sa vykonáva zákon MS SR č.382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška č.218/2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z.o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času preznalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

Stavebný zákon č.50/1976 zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.

STN 73 40 55 - výpočet zastavanej plochy a obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV.štvrťroku r.2021, spracované Štatistickým úradom SR.

M.Vyparina a kol. – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001.

Softwér pre znalcov – program HYPO - oceňovanie nehnuteľností, KROS s.r.o.Žilina.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnota.

Východisková hodnota (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

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

Opotrebenie stavby je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

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

Rozpočtový ukazovateľ - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený jednotlivých častí.

Všeobecná hodnota stavieb je stanovená metódou polohovej diferenciácie, kde $VŠH_S = TH * k_{PD}$

TH – technická hodnota stavieb (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).

Porovnávacia metóda stavieb: pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor minimálne troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, napríklad: 1m² zastavanej plochy rodinných domov, 1m³ obstaného priestoru budov, resp. 1m² podlahovej plochy bytu, so zohľadnením (upravením odlišností pomocou koeficientov (faktorov) porovnávaných nehnuteľností a ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra posudzovanej lokality, vybavenosť inžinierskych sietí, materiálové, technické vybavenie, a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné.

Všeobecná hodnota pozemkov je počítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

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

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku)

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

koeficienty ovplyvňujúce cenu pozemku sú nasledovné:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,50 - 2,00),

k_V - koeficient intenzity využitia (0,90 - 2,00),

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20),

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,90 - 2,00),

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),

k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 - 3,00),
 k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,2 - 0,99).

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber a identifikácia použitej metodiky:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Vo výpočte sú použité metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

Stanovenie všeobecnej hodnoty: použitá je metóda polohovej diferenciácie a porovnávacia metóda.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože hodnotená nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výsledky porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty sú vylúčené z dôvodu, že výpočet v znaleckom posudku vychádza z údajov na predaj podobných nehnuteľností z realitných portálov. Nejedná sa o údaje z relevantných kúpno-predajných zmlúv vo veci predaja podobných nehnuteľností, ktoré vyžaduje vyhláška.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty stavby je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky.

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydaný Štatistickým úradom SR pre IV.Q/2021.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

LV č.1151: čiastočný, údaje platné k: 16.3.2022

A: Majetková podstata:

Parcely re."C":

p.č.499/2 Výmera 179m² Zastavané plochy a nádvoría pozemok umiestn.v ZÚO

Stavby:

súp.č.64 na p.č.499/2, druh stavby: bytový dom, stavba postav.na zemskom povrchu.

Byty a nebytové priestory

Časť B – Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vchod č.1 2.p. Byt č.4

Podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 8754/44970.

8.Konkurzy AA, k.s., B.Bartóka 1042/12, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR správca.

7.Zupková Milena r. , (v konkurze). Spoluvlastnícky podiel:1/1

Poznámka:

P-41/2022 - Poznomenáva sa , že uznesením Okresného súdu Banská Bystrica 2OdK/444/2020 zo dňa 15.10.2020 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka: Zupková Milena (nar. bytom

- na nehn. byt č.4, vch.1 na 2.p. a spoluvlastnícky podiel 8754/89940 na spoločných častiach a zariadeniach byt.domu č.s.64 post. na parc.CKN 499/2 , príslušenstve a parc.CKN 499/2 - pol.50/22.

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve 5D/6/2016, Dnot 5/2016-Va zo dňa 14.3.2016 - Z 656/16 - pol.76/16.

Časť C : Ťarchy:

Pre byt č.4: bez zápisu.

Iné údaje:

K vlastníkovi pod poradovým č.7 je pod poradovým č.8 správa na nehnuteľnosti : byt č.4, vch.1 na 2.p. a spoluvlastnícky podiel 8754/89940 na spoločných častiach a zariadeniach byt.domu č.s.64 post. na parc.CKN 499/2 , príslušenstve a parc.CKN 499/2 (v konkurze) - P 41/2022 - pol.50/22.

Poznámka: bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 17.3.2022 za prítomnosti svedka. Fotodokumentácia bola vyhotovená dig.fotoaparátom Nikon D3400. Meranie nehnuteľnosti bolo vykonané laserovým meračom Bosch GLM 100.

d) Porovnanie stavebnej dokumentácie so zistenou skutočnosťou pri obhliadke:

Projektová dokumentácia k bytovému domu nie je k dispozícii. Zameraním rozmerov miestností bytu a jeho príslušenstva som získal údaje potrebné pre výpočet podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva. Údaje o zameraní sú obsahom prílohy č.5.

e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so skutkovým stavom:

List vlastníctva č.1151 ku dňu 16.3.2022 nepreukazuje vlastníctvo objednávateľa ZP k predmetnej nehnuteľnosti. Objednávateľ - správca konkurznej podstaty má záujem o predaj posudzovanej nehnuteľnosti formou dražby. Byt je v čase obhliadky užívaný na bývanie. Údaje KN popisne aj geometricky zodpovedajú skutkovému stavu. Zistená podlahová plocha zameraním bytu a príslušenstva (86,79 m²) sa mierne líši od podlahovej plochy uvedenej na LV (87,54m²).

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

Byt č.4 na 2.poschodí s príslušenstvom v bytovom dome súp.č.64 k.ú.Vyhne, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvl.podiel k pozemku o veľkosti 8754/44970.

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.4

Všeobecne:

Predmetom ohodnotenia je byt č.4 s príslušenstvom v bytovom dome súp.č.64, vchod č.1, Vyhne. Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva: predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, špajza a mimo plochy bytu sú v suteréne: pivnice. Byt sa nachádza na 2.poschodí.

Základný popis bytového domu:

Jedná sa o murovaný bytový dom, ktorý má 3 obytné nadzemné podlažia. Bytový dom má dva vchody, na prvom podzemnom podlaží sa nachádzajú spoločné zariadenia bytového domu a pivnice. Na ostatných - vyšších podlažiach sa nachádzajú byty.

Technický popis bytového domu:

Bytový dom bol čiastočne zrekonštruovaný, bola zrealizovaná výmena všetkých pôvodných okien v spoločných častiach, výmena vchodových dverí za nové plastové s tepelno-izolačným dvojsklom.

Bytový dom má zhotovenú novú strešnú krytinu z pozinkovaného plechu, nové pozinkované klampiarske konštrukcie a nový bleskozvod.

Bytový dom spočíva na betónových základových pásoch s vodorovnou hydroizoláciou.

Obvodový plášť je murovaný z tehloblokov, hrúbka obvodového muriva: do 400mm, hrúbka vnút.nosného muriva: 500mm.

Priečky: murované z tehál.

Stropy pozostávajú z prefabrikovaných panelov.

Schody sú prefabrikované železobetónové s pôvodnou nášlapnou vrstvou: brúsené terazzo.

Podesty a medzipodesty na všetkých podlažiach sú prefabrikované, železobetónové s pôvodnou nášlapnou vrstvou: keramická dlažba.

Vnútorne omietky sú štukové hladké, v schodiskovom vestibule upravené, premaľované.

Vonkajšie omietky. pôvodný brizolit.

Omietky v suteréne sú pôvodné štukové hladké.

Nové vstupné dvere: plastové s tepelno-izolačným dvojsklom, ostatné interiérové dvere do spoločných zariadení v suteréne sú pôvodné, hladké drevené.

Bytový dom má v šachtách vymenené stúpačky studenej vody a kanalizácie. Elektro rozvody spoločných častí BD sú pôvodné.

Bytový dom je napojený na verejné inžinierske siete: studená voda, kanalizácia, plyn, elektrická prípojka NN.

Vykurovanie spoločných priestorov (kočíkareň, schodiskový vestibul) nie je.

Bytový dom nie je vybavený výťahom a nemá balkóny.

Opotrebenie bytového domu je vypočítané **analytickou metódou** z dôvodu zrealizovaných rekonštrukcií niektorých stavebných prvkov, z ktorých objekt pozostáva.

Technický stav: bytový dom je bez viditeľného poškodenia prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti. Je udržiavaný, vo vyhovujúcom technickom stave.

Technické nedostatky vyplývajúce z opotrebenia primerane zodpovedajú veku stavby (drobné praskliny viditeľné na omietkach, zvýšená vlhkosť viditeľná v exteriéri podmurovky spôsobená vplyvom dažďovej vody).

Technický popis bytu č.4:

V čase obhliadky sa byt nachádzal v čiastočne zrekonštruovanom stave.

Byt má pôvodné murované bytové jadro.

Omietky stien a stropov sú prevažne pôvodné, štukové hladké, premaľované.

V byte boli zhotovené nové nášlapné vrstvy podláh v miestnostiach obytných a v kuchyni: plávajúca laminátová podlahovina.

V kúpeľni a WC je nová povlaková krytina - linoleum.

Byt má osadené nové plastové okná s tepelno-izolačným dvojsklom, okná sú vybavené novými vnútornými žalúziami, plastovými vnút.parapetmi a vonk.hliníkovými parapetmi.

Zárubne dverí: pôvodné plechové. Interiérové dvere v byte sú nové drevené dýhované.

Vchodové dvere do bytu sú pôvodné, protipožiarne s čalúnením.

Rozvody:

Elektroinštalácia v byte je pôvodná, istenie: automatickými ističmi v predsieni.

Vnútorne rozvody studenej a teplej vody: pôvodným pozinkovaným potrubím a novými flexihadicami ku sprchovému boxu.

Vnútorná kanalizácia: plastovým potrubím.

Rozvod plynu v byte je mimo prevádzky (meranie plynu bolo odinštalované).

Vykurovanie: ústredný teplovodný rozvod oceľovým potrubím - mimo prevádzky. V súčasnosti sa byt vykuruje lokálnou akumulácnou pecou na tuhé palivo.

Zdroj teplej vody: elektrický bojler.

Zariadenie predmety:

Kúpeľňa: nový sprchovací box so zástenou s nerezovou pákovou sprchovou batériou, nové keramické umývadlo s nerezovou pákovou batériou, nové WC splachovacie.

Kuchyňa: nová kuchynská linka z materiálov na báze drevnej hmoty dĺžky cca 2,5m, nerezový drez vrátane novej nerezovej pákovej batérie, elektrický sporák štvorzónový s elektrickou rúrou.

Technický stav bytu: bez viditeľného poškodenia prvkov dlhodobej životnosti, byt je obývaný, udržiavaný, vo vyhovujúcom technickom stave.

Technické nedostatky (drobné praskliny viditeľné na omietkach) vyplývajú z opotrebenia. Tieto primerane zodpovedajú veku stavby.

Vybavením bytu sú všetky vnútorné inštalácie bytového domu: potrubné rozvody studenej a teplej vody, trúbkového teplovodného rozvodu ÚK, elektroinštalácia, kanalizácia. K bytu prináleží poštová schránka, zvonček, domáci telefón.

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní a uzatváracími ventilmi studenej vody a elektrickými ističmi pre byt.

Koeficient cenovej úrovne som zadal z Indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb pre stavebníctvo ako celok na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne posledne zverejneného: IV. štvrťroku 2021: $k_{cu} = 2,851$.

Koeficient územného vplyvu: ostatné obce: $k_m = 0,95$.

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]
Predsieň 3,90*1,15+2,00*1,40	7,29
Kúpeľňa 2,00*2,25	4,50
WC 0,80*1,85	1,48
Špajza 1,40*0,75	1,05
Kuchyňa 4,20*2,40	10,08
Spálňa 4,20*3,50	14,70
Obývačka 4,20*4,07	17,09
Detská izba 4,20*3,20	13,44
Výmera bytu bez pivnice	69,63
Pivnica murovaná 1,39*1,14	1,58
Pivnica laťková 1,95*3,18	6,20
Pivnica zadná 2,95*3,18	9,38
Vypočítaná podlahová plocha	86,79

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,851$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_m = 0,95$$

Počet izieb:

3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,86
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,48
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,77
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,92
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,86
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,94
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,92
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,94
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,63
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,80
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,14
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,97
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,14
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,14
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,97
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,94
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,66
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,30	1,30	1,26
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,53
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,16
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,92
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,92
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	1,17
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	1,17
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,94
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,53
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	5,05
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,89
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,43
Spolu		100,00		102,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 102,90 / 100 = 1,029$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,851 * 0,939 * 1,0290 * 0,95$$

$$VH = 851,31 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,86	1956	190	66	1,69
2	Zvislé konštrukcie	17,48	1956	150	66	7,69
3	Stropy	7,77	1956	130	66	3,94
4	Schody	2,92	1956	120	66	1,61
5	Zastrešenie bez krytiny	4,86	1956	100	66	3,21
6	Krytina strechy	1,94	1985	60	37	1,20
7	Klampiarske konštrukcie	0,97	1985	60	37	0,60
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,92	1956	70	66	2,75
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,94	1985	60	37	1,20
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1956	0	0	0,00
11	Dvere	0,63	2014	60	8	0,08
12	Okná	6,80	2016	60	6	0,68
13	Povrchy podláh	0,49	1956	70	66	0,46
14	Vykurovanie	0,00	1956	0	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,14	1956	70	66	2,02
16	Bleskozvod	0,97	1985	50	37	0,72
17	Vnútorný vodovod	2,14	1985	50	37	1,58
18	Vnútorná kanalizácia	2,14	1985	50	37	1,58
19	Vnútorný plynovod	0,97	1985	50	37	0,72
20	Výťahy	0,00	1956	0	0	0,00
21	Ostatné	1,94	1985	50	37	1,44
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,66	2016	60	6	0,47
23	Vnútorné keramické obklady	1,26	2016	50	6	0,15
24	Dvere	2,53	2016	50	6	0,30
25	Povrchy podláh	3,16	2016	50	6	0,38
26	Vykurovanie	2,92	2016	50	6	0,35
27	Elektroinštalácia	2,92	1956	70	66	2,75
28	Vnútorný vodovod	1,17	2016	50	6	0,14
29	Vnútorná kanalizácia	1,17	2016	50	6	0,14
30	Vnútorný plynovod	0,49	1956	70	66	0,46
31	Ohrev teplej vody	1,94	2016	40	6	0,29
32	Vybavenie kuchýň	2,53	2016	30	6	0,51
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	5,05	2016	50	6	0,61
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,89	1956	70	66	3,67
35	Ostatné	2,43	1956	70	66	2,29
	Opotrebenie					45,68%
	Technický stav					54,32%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	851,31 €/m ² * 86,79m ²	73 885,19
Technická hodnota	54,32% z 73 885,19 €	40 134,44

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Výber vhodnej metódy:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože objekt nie je určený pre účely výnosu formou prenájmu tak, aby bolo možné použiť kombináciu prenajímania a užívania na bytové účely. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku preukázateľných relevantných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v menšej sídliskovej obytnej časti zastavaného územia obce Vyhne, miestna časť: Dolinky. Nehnuteľnosť sa nachádza tichom, rovinatom a slnečnom mieste. V blízkosti posudzovanej časti obce sa nachádza základná infraštruktúra (ZŠ, MŠ, potraviny, pošta, lekár, lekáreň, základné služby). Prístup k nehnuteľnosti je po štrkovej obecnej komunikácii, možnosť parkovania na okolitých pozemkoch a obslužných komunikáciách. Napojenie na základné inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn). V bezprostrednom okolí posudzovanej nehnuteľnosti sa nachádzajú podobné bytové domy s počtom bytov vo vchode do 10, potraviny a garáže. Vzdialenosť nehnuteľnosti od stredu obce (obecný úrad): cca 800m. Z hľadiska širších vzťahov je nehnuteľnosť situovaná v CHKO Štiavnické vrchy. Výjazd na rýchlostnú cestu R1 vo vzdialenosti cca 7km. Vzdialenosť od okresného mesta Žiar nad Hronom: cca 17km. Veľkosť sídelného útvaru: obec Vyhne má cca 1200 obyvateľov.

Analýza rizík v súvislosti s užívaním posudzovanej nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti. Na posudzovanú nehnuteľnosť nie je zriadené žiadne vecné bremeno (záložné právo). S posudzovanou nehnuteľnosťou je možné na realitnom trhu nakladať bežným spôsobom a bez obmedzenia.

Priemerný koeficient predajnosti: pre podobné bytové domy nachádzajúce sa v obci Vyhne vzhľadom na aktuálny vývoj cien nehnuteľností a súčasnú situáciu na realitnom trhu v danom regióne, určujem z databázy znalca priemernú hodnotu koeficientu polohovej diferenciácie = 0,7. Táto hodnota zodpovedá trhu s nehnuteľnosťami, v ktorom sa predmetná stavba (typ stavby) nachádza na danom mieste v súčasnej dobe, viď. príloha č.7 - predaj podobných nehnuteľností na realitnom trhu.

Zdôvodnenie jednotl.faktorov koeficientu polohovej diferenciácie:

Dopyt vzhľadom k ponuke podobných bytov v posudzovanej lokalite je v súčasnej situácii na trhu v rovnováhe.

Poloha stavby: tichá lokalita v okrajovej časti obce, poloha vyhovujúca k trvalému bývaniu.

Súčasný technický stav: bytový dom je prevažne v pôvodnom stave, byt: čiastočná rekonštrukcia, postačujúca je bežná údržba.

Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí: objekty pre bývanie, objekty občianskej vybavenosti, v dostupnej vzdialenosti sú: ZŠ, MŠ, základné služby.

Príslušenstvo bytového domu: kočíkareň, pivnice, BD nemá výťah a balkóny.

Orientácia okien bytu: na dve svetové strany, byt je dostatočne presvetlený, okná nie sú tienené.

Umiestnenie bytu v bytovom dome: 2.poschodie v stredovej sekcii.

Miera nezamestnanosti v posudzovanej lokalite: vzhľadom na možnosť dochádzania do mesta Žiar nad Hronom a do Banskej Štiavnice (autom do 15min.), odhadujem súčasnú hodnotu: do 10% viď.

www.upsvar.sk.statistiky.

Hustota obyvateľstva v posudzovanej lokalite: priemerná, podobné bytové domy s počtom bytov vo vchode do 20.

Názor znalca: dobrý byt - dobrá nehnuteľnosť z hľadiska veku bytového domu, jej dispozičného členenia a technického stavu.

Zohľadnenie ostatných faktorov, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti je prehľadne popísaný v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	10	7,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	7	9,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,385	6	2,31
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	8	11,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,400	5	7,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,100	9	18,90
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,400	7	9,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,700	6	4,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	4	2,80
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,100	5	10,50

16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,400	20	28,00
	Spolu			145	168,21

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 168,21 / 145$	1,16
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 40\,134,44 \text{ €} * 1,160$	46 555,95 €

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty bola zvolená z dôvodu získania vhodného výberu porovnateľných bytov z internetovej ponuky realitných kancelárií.

Do výpočtu porovnávacou metódou som uviedol v prílohe č.7, tri ponuky. Tieto sú z uvedených ponúk realitných kancelárií po technickej stránke najviac porovnateľné z ohodnocovaným bytom v zmysle polohových a fyzických faktorov.

Počet MJ stavby: 87,54 m²

Zoznam porovnávaných stavieb

Ponuka č.1

Pôvodný stav, dvojizbový panelový byt, Vyhne, zateplený BD, 8.p., má balkón, orientácia: na dve strany.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: 4379531
 Dátum k dokladu: 20. 5. 2021
 Počet MJ stavieb: 48,00 m²
 Cena stavby podľa dokladu: 47 990,00 €
 Cena stavby na MJ: 999,79 €/m²

Ponuka č.2

Kompletná rekonštrukcia, Vyhne, 3-izbový byt v murovanom BD, garáž, prízemie, centrálné plynové ÚK, poloha: pri ceste, starší BD.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: 4302902
 Dátum k dokladu: 20. 5. 2021
 Počet MJ stavieb: 98,00 m²
 Cena stavby podľa dokladu: 69 999,00 €
 Cena stavby na MJ: 714,28 €/m²

Ponuka č.3

Kompletná rekonštrukcia, Hliník nad Hronom, 3-izbový byt, vstupné bezpečnostné dvere, zateplený BD, balkón, loggia, pivnica.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: 4381542
 Dátum k dokladu: 20. 5. 2021
 Počet MJ stavieb: 82,00 m²
 Cena stavby podľa dokladu: 85 000,00 €
 Cena stavby na MJ: 1 036,59 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaného bytu bola použitá v rámci porovnateľných ekonomických faktorov typ a aktuálnosť porovnateľnej ceny, v rámci porovnateľných polohových faktorov vplyv ich polohy v posudzovanej zóne a v rámci porovnateľných fyzických faktorov ich materiálovo-technické vybavenie. Zreteľ bol braný na porovnateľnosť so skutočnosťou ohodnocovaných bytov.

Ekonomické faktory:

Uvedené tri ponuky percentuálne hodnotím zrážkou 5% z dôvodu, že sa jedná o ponuky z internetu, ktorých výsledná trhová cena môže byť pravdepodobne o 5% nižšia v porovnaní s ponukovou cenou.

Polohové faktory:

Ponuka č.1 je v porovnaní s ohodnocovaným bytom znížená o 10% z dôvodu, že sa nachádza v zateplenom BD s výťahom.

Ponuka č.2 je byt, ktorý sa nachádza vo Vyhniciach pravdepodobne v rovnako starom BD, preto danú ponuku hodnotím zhodne v porovnaní s ohodnocovaným bytom.

Ponuka č.3 sa nachádza v lokalite drahších bytov (obec Hliník nad Hronom), túto skutočnosť upravujem zrážkou 30%.

Fyzické faktory:

Ponuka č.1 sa nachádza v pôvodnom stave, ale v novšom - panelovom BD s centrálnym ústredným kúrením, s kuchyňou, ktorá má plynový sporák. Z uvedeného danú ponuku upravujem zrážkou 10%. Ponuka č.2 a 3 sú byty kompletne zrekonštruované, túto skutočnosť upravujem zrážkou 30%.

Názov	Ponuka č.1	Ponuka č.2	Ponuka č.3
Cena porovnateľného majetku [€]	47 990,00 (ponuková cena)	69 999,00 (ponuková cena)	85 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	999,79	714,28	1 036,59
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory	- 10,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	- 30,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory	- 10,00 % horšie	- 30,00 % horšie	- 30,00 % horšie
Spolu:	- 25,00 %	- 35,00 %	- 65,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	749,84	464,28	362,81
Priemerná porovnateľná hodnota			525,64 €/m ²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Ponuka č.1: $999,79 + 999,79 \cdot (-0,0500 - 0,1000 - 0,1000) = 749,84 \text{ €/m}^2$

Ponuka č.2: $714,28 + 714,28 \cdot (-0,0500 + 0,0000 - 0,3000) = 464,28 \text{ €/m}^2$

Ponuka č.3: $1\,036,59 + 1\,036,59 \cdot (-0,0500 - 0,3000 - 0,3000) = 362,80 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(749,84 + 464,28 + 362,80) / 3 = 525,64 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		525,64 €/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	$V\check{S}H_s = 87,54 \text{ m}^2 \cdot 525,64 \text{ €/m}^2$	46 014,53 €

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	46 555,95
Porovnávací metóda	46 014,53

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

VŠH stavieb = 46 555,95 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Východisková hodnota pozemku:

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Vyhně, východiskovú hodnotu pozemku posudzovanej lokality stanovujem v zmysle metodiky Žilinskej univerzity z tab.pre obec Vyhně: 3,32€/m².

Charakteristika ohodnocovaných pozemkov:

Posudzovaný pozemok na ktorom je ohodnocovaný bytový dom sa nachádza v menšej sídliskovej obytnej časti zastavaného územia obce Vyhně, miestna časť: Dolinky. Nehnuteľnosť sa nachádza v tichom, rovinnom a slnečnom mieste. V blízkosti posudzovanej časti obce sa nachádza základná infraštruktúra (ZŠ, MŠ, potraviny, pošta, lekár, lekáreň, základné služby). Prístup k nehnuteľnosti je po štrkovej obecnej komunikácii, možnosť parkovania na okolitých pozemkoch a obslužných komunikáciách. Napojenie na základné inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn). V bezprostrednom okolí posudzovanej nehnuteľnosti sa nachádzajú podobné bytové domy s počtom bytov vo vchode do 10, potraviny a garáže. Vzdialenosť nehnuteľnosti od stredu obce (obecný úrad): cca 800m. Z hľadiska širších vzťahov je nehnuteľnosť situovaná v CHKO Štiavnické vrchy. Výjazd na rýchlostnú cestu R1 vo vzdialenosti cca 7km. Vzdialenosť od okresného mesta Žiar nad Hronom: cca 17km. Veľkosť sídelného útvaru: obec Vyhně má cca 1200 obyvateľov.

Analýza rizík v súvislosti s užívaním posudzovaného pozemku:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti. Na posudzovanú nehnuteľnosť nie je zriadené žiadne vecné bremeno (záložné právo). S posudzovanou nehnuteľnosťou je možné na realitnom trhu nakladať bežným spôsobom a bez obmedzenia.

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov polohovej diferenciácie:

Koef.všeobecnej situácie: 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov.

Koef.intenzity využitia: 5. bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením.

Koef.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.

Koef.funkčného využitia územia: 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha).

Koef.technickej infraštruktúry: 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí).

Koef.povyšujúcich faktorov: 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.). Hodnotou 3,0 je upravená cena stav.pozemkov v zmysle nárastu cien od doby platnosti vyhlášky po súčasnosť a v zmysle súčasných priemerných cien stav.pozemkov v posudzovanej lokalite.

Koeficient redukujúcich faktorov: 0. nevyskytuje sa.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
499/2	zastavané plochy a nádvoria	179	179,00	8754/44970	34,84

Obec:

Východisková hodnota:

Vyhne

$VH_{MU} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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_p 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)	1,30
k_t 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 nožnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	4,9754
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MU} = VH_{MU} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,9754$	16,52 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MU} = 179,00 \text{ m}^2 * 16,52 \text{ €/m}^2$	2 957,08 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = Podiel * VSH_{POZ} = 8754/44970 * 2 957,08 \text{ €}$	575,63 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka zadávateľa: znaleckou úlohou bolo stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty bytu č.4 na 2.poschodí s príslušenstvom v bytovom dome súp.č.64, vchod č.1, ktorý je postavený na pozemku C-KN č.499/2 k.ú.Vyhne, okr.Žiar nad Hronom, pre účely predaja nehnuteľnosti formou dražby.

Odpoveď na otázku: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by sme mali dosiahnuť na súčasnom trhu s nehnuteľnosťami v podmienkach voľnej súťaže, kde kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou za predpokladu, že cena nebude ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Z dôvodu, že nie sú podklady pre výpočet všeobecnej hodnoty porovnávacou a kombinovanou metódou v súlade so znením časti B.) prílohy č.3 vyhl.č. 492/2004 Z.z., bola vybratá a použitá metóda polohovej diferenciácie ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.4 na 2.p.v BD súp.č.64	1/1	46 555,95
Pozemky		
Parc. č. 499/2 (34,84 m ²)	8754/44970	575,63
Všeobecná hodnota celkom		47 131,58
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		47 100,00

Slovom: Štyridsaťsedemtisícsto Eur

Vo Zvolene, dňa 24.3.2022

Ing. Ľuboslav Lehocký



IV. PRÍLOHY

č.1 – LV č.1151, čiastočný, údaje platné k 16.3.2022	1A4 obojstr.
č.2 - kópia z mapy KN / mapa širších vzťahov	1A4
č.3 - fotodokumentácia	2A4
č.4 - potvrdenie o veku bytového domu	1A4
č.5 - zameranie bytu a jeho prísluš.	1A4
č.6 - nadobúdací titul vlastníckych práv k nehnuteľnosti	2A4 obojstr.
č.7 - ponuky podobných nehnuteľností na realitnom trhu	2A4

Spolu:10A4

PRÍLOHA č.1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Žiar nad Hronom
 Obec: VYHNE
 Katastrálne územie: Vyhne

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 17.03.2022
 Čas vyhotovenia: 06:48:11

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1151

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
499/ 2	179	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
64	499/ 2	9	bytový dom		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Správca

8 Konkurzy AA, k.s., B.Bartóka 1042/12, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR

/

IČO :

47236108

K vlastníkovi pod poradovým č.7 je pod poradovým č.8 správa na nehnuteľnosti : byt č.4, vch.1 na 2.p. a spoluvlastnícky podiel 8754/89940 na spoločných častiach a zariadeniach byt.domu č.s.64 post. na parc.CKN 499/2 , príslušenstve a parc.CKN 499/2 (v konkurze) - P 41/2022 - pol.50/22

Ostatní vlastníci nevyžiadani

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : 1 2. p. Byt č. 4

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

8754 / 44970

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

7 Zupková Milena r.

(v konkurze)

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka

P-41/2022 - Poznomená sa , že uznesením Okresného súdu Banská Bystrica 2OdK/444/2020 zo dňa 15.10.2020 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka: Zupková Milena (nar) bytom - na nehn. byt č.4, vch.1 na 2.p. a spoluvlastnícky podiel 8754/89940 na spoločných

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Vchod : 1

2. p.

Byt č. 4

7 Zupková Milena r.

(v konkurze)

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

časťach a zariadeniach byt.domu č.s.64 post. na parc.CKN 499/2 , príslušenstve a parc.CKN 499/2 - pol.50/22

Titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve 5D/6/2016, Dnot 5/2016-Va zo dňa 14.3.2016 - Z 656/16 - pol.76/16

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 7 Záložné právo k bytu č.4 podľa §15 Zákona č.182/93 v prospech spoločenstva : 'Sídliisko Dolinky č.d.64, 65' - pol.VZ 89/98,202/06,76/16

Iné údaje:

Dvor na LV 1125.

Prečísľovanie parciel pri ZMVM - pol.VZ 201/96

- 1 K bytu č.5 prináleží podiel 6236/89940 z ďalšieho príslušenstva - pol.VZ 90/95,93/98
- 3 K bytu č.6 prináleží podiel 8754/89940 z ďalšieho príslušenstva a pivnica č.6 - pol.VZ 200/95,93/98
- 4 K bytu č.3 prináleží podiel 6236/89940 z ďalšieho príslušenstva a pivnica č.3 - pol.VZ 201/95,93/98
- 5 K bytu č.2 prináleží podiel 8754/89940 z ďalšieho príslušenstva a pivnica č.2 - pol.202/95,93/98,46/06
- 5 Žiadosť o zmenu adresy zo dňa 11.8.2014 - R 984/14 - pol. 197/14
- 6 K bytu č.1 prináleží podiel na spoločných častiach a príslušenstve vo veľkosti 6236/89940 - pol.VZ 88/98
- 7 K bytu č.4 prináleží podiel na spoločných častiach a príslušenstve vo veľkosti 8754/89940 - pol.VZ 89/98,202/06,76/16
- 7 Úradný záznam (adresa) zo dňa 11.4.2016 - R 247/16 - pol.76/16
- 8 K vlastníkovi pod poradovým č.7 je pod poradovým č.8 správa na nehnuteľnosti : byt č.4, vch.1 na 2.p. a spoluvlastnícky podiel 8754/89940 na spoločných častiach a zariadeniach byt.domu č.s.64 post. na parc.CKN 499/2 , príslušenstve a parc.CKN 499/2 (v konkurze) - P 41/2022 - pol.50/22

Poznámka:

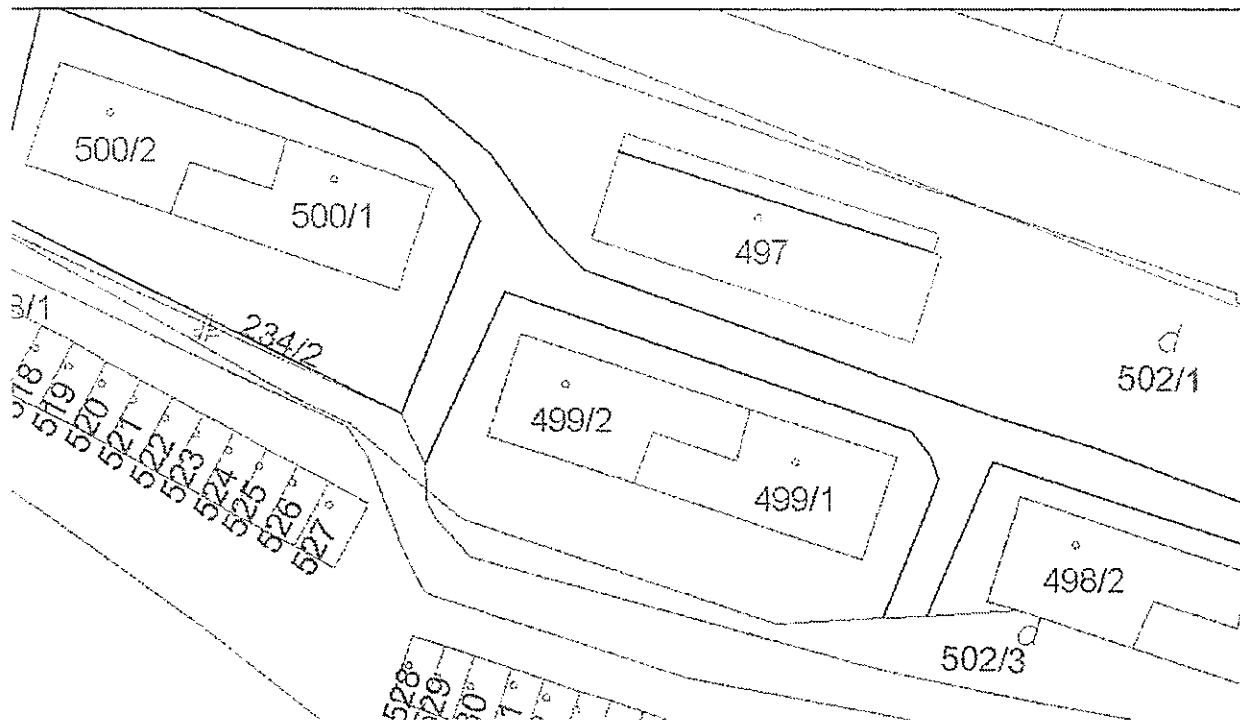
Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

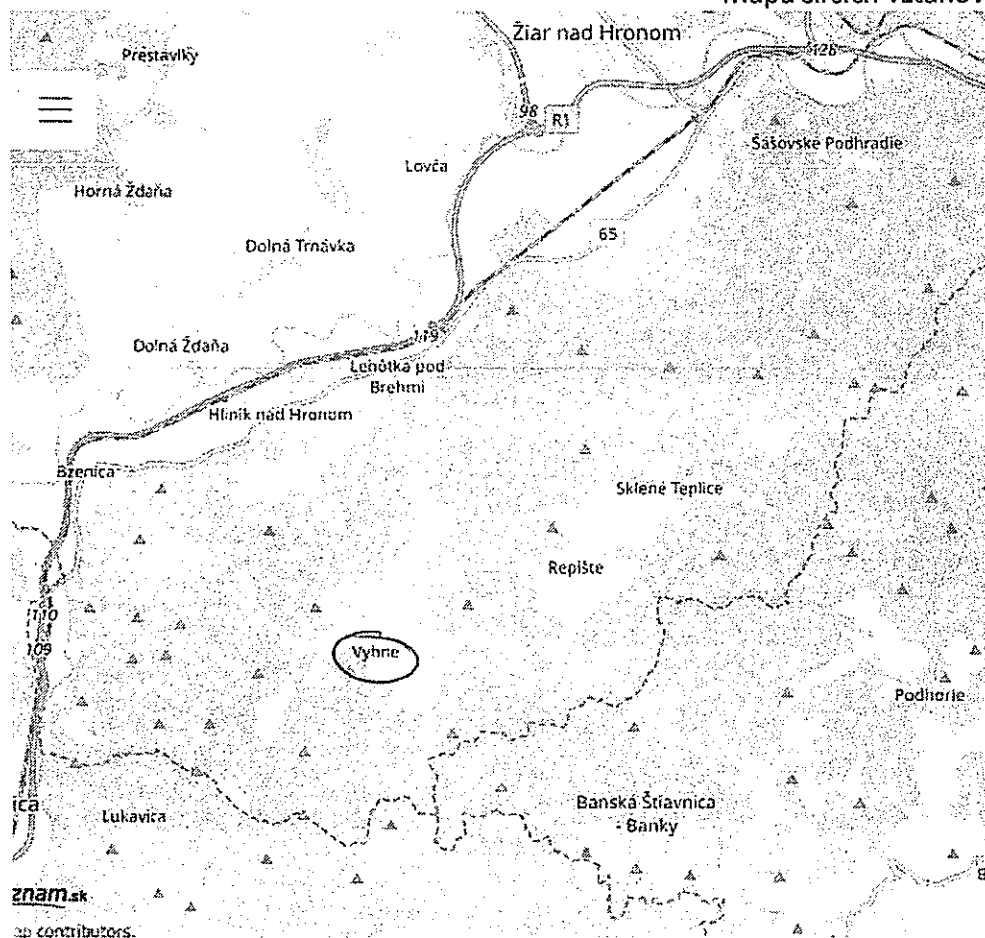
Informatívna kópia z mapy

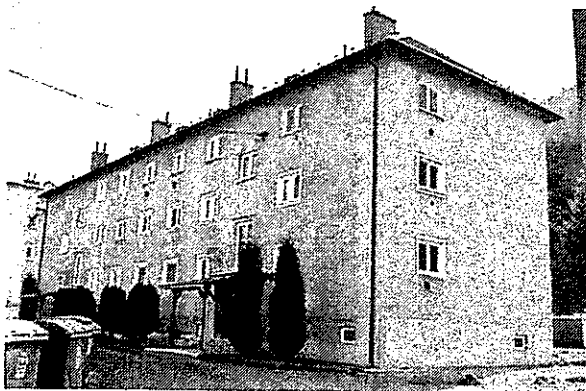
Vytvorené cez katasterportál

Okres: Žiar nad Hronom, Obec: Vyhne, Katastrálne územie: Vyhne, p.č.499/2 KN



Mapa širších vzťahov:





Pohľad od cesty na BD s.č.64



Vchodové dvere do bytu č.4 na 2.p.



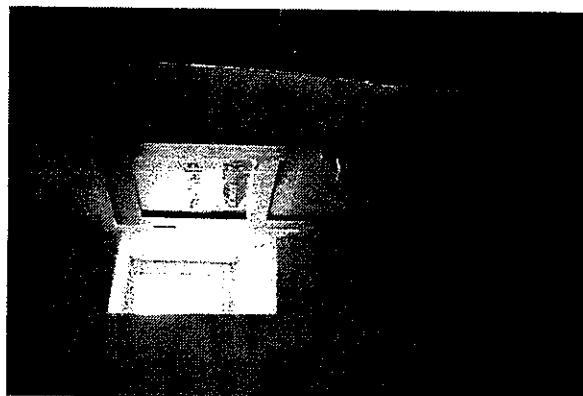
Pohľad z dvora na BD s.č.64



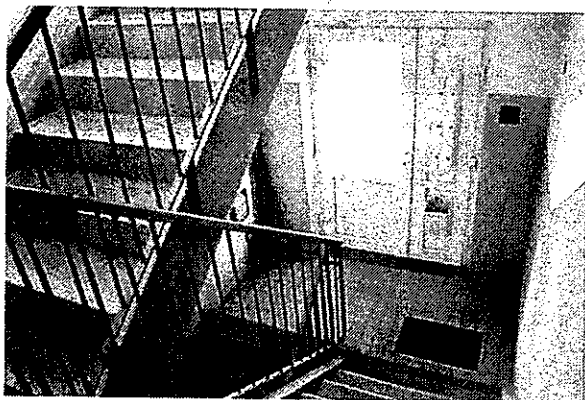
Schodiskový cestibul na prízemí



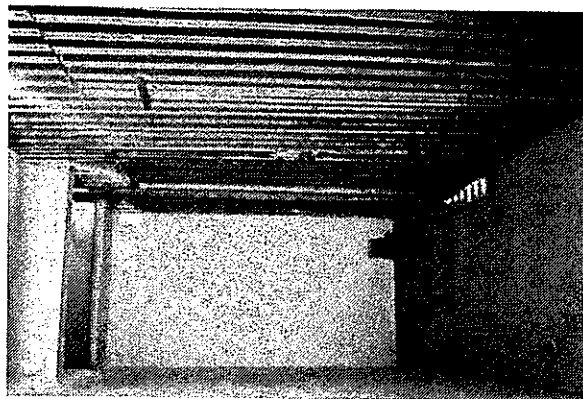
Vchod č.1 v BD súp.č.64



Murovaná pivnica



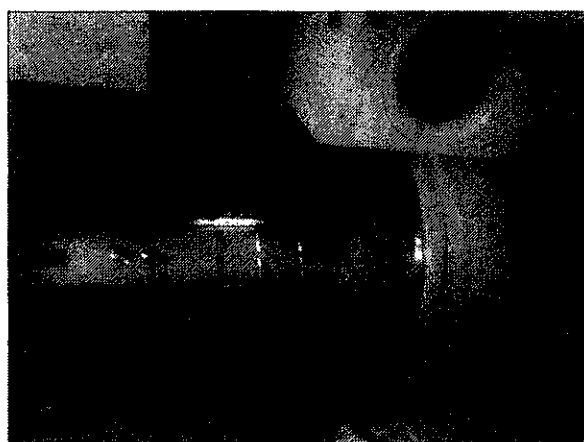
Schodiskový vestibul



Latková pivnica



Kuchyňa



Kúpeľňa



Obývačka



WC



Spálňa

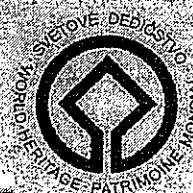


Detská izba



OBEČ VYHNĚ

Obecný úřad, Vyhně 100, 966 02 Vyhně



PRÍLOHA č. 4

„Správca“

Konkurzy AA, k. s.

B. Bartoša 1042/12, 979 01 Rimavská Sobota

Konkurzy AA, k. s.

B. Bartoša 1042/12

979 01 Rimavská Sobota

DOŠLO dňa **02-03-2022**

Deň otvor. obálky:

Poradové číslo:

Počet rovnopisov:

Prílohy:

Obsah podania:

Podpis preberajúceho:

Váš list/zo dňa

24.02.2022

Naše číslo

OCU-S2022/00118

Vybavuje/kontakt

Gažiová/0904873235

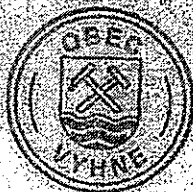
Miesto/dátum

Vyhně, 25.02.2022

Vec: Potvrdenie o veku stavby

Obecný úrad Vyhně potvrdzuje na základe dostupných informácií z evidencie stavieb, že stavba zapísaná ako bytový dom, súpisné číslo 64, postavená na parcelnom čísle 499/2 v katastrálnom území Vyhně bola uvedená do užívania v roku 1956.

Ziadaťom tohto potvrdenia je Konkurzy AA, k. s., B. Bartoša 1042/12, 979 01 Rimavská Sobota.

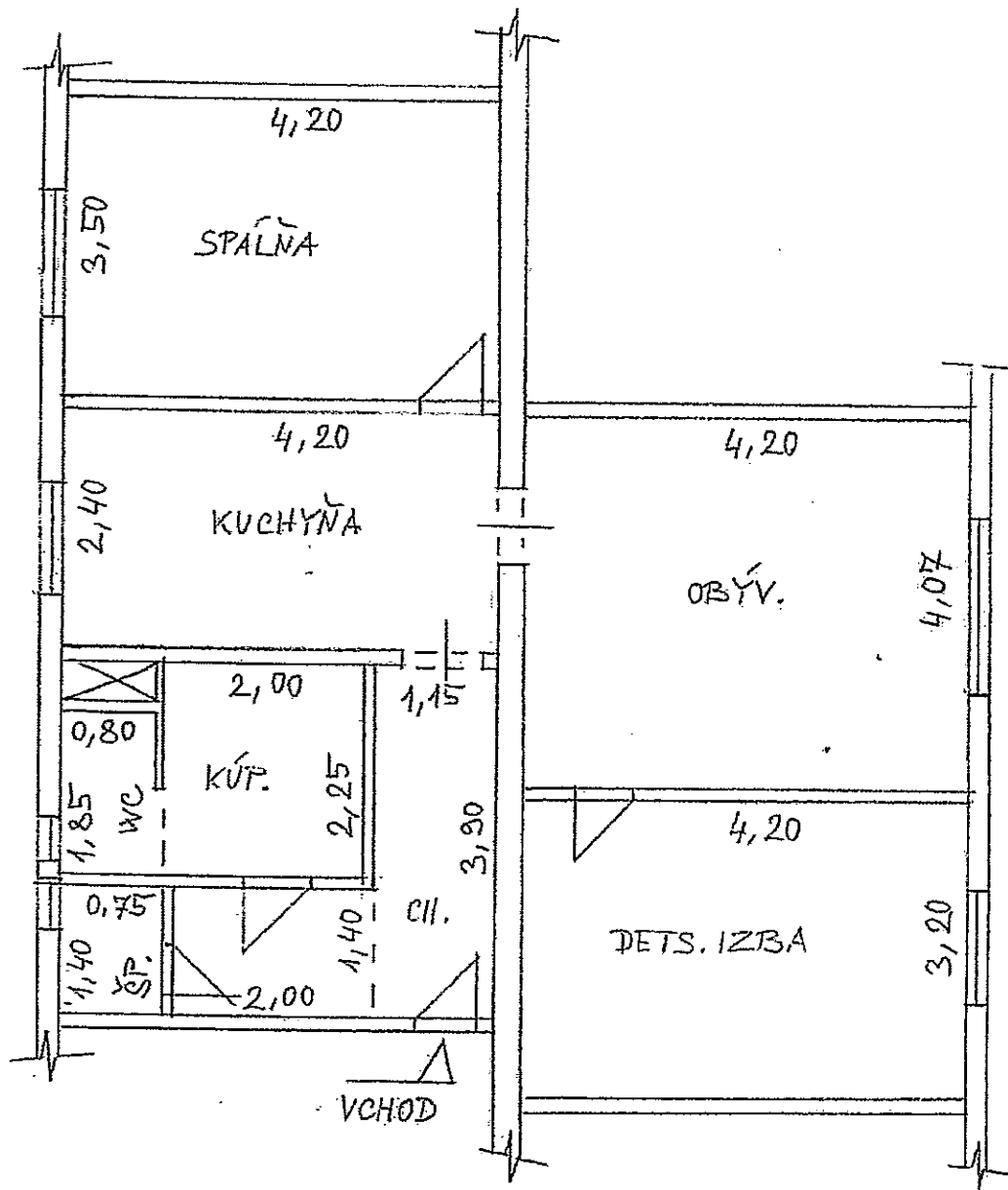


Ervin Családi

starosta obce

ZAMERANIE BYTVU č. 4 V BD
SÚP. č. 64, VÝHNE

PRÍLOHA č. 5



NERAL: 17. 3. '22 ING. LEHOCKÝ

Okresný súd v Žilane, odd. 1, Hlinná 101
číslo: 05 APR 2016

SD/6/2016
Dnot 5/2016-Va
ICS: 6416200126

Vyhně
11. 4. 2006
9/4/16
W

Mária Družbácká rod.

naposledy bytom zomrete toto

osvedčenie o dedičstve

Poručenika zavelani listinu o vydedeni nezanechala. Ako dedicia zo zákona prichádzajú do úvahy:

17. Jan Družbacký rod. [redacted] nar. [redacted] r.č. [redacted] trvale bytom [redacted]

2/ Milena Zupkova rod.

prechodný pobyt [redacted] & OE [redacted] - dcera

██████████ COP ██████████ dēera ██████████ trivale bytom ██████████

Avian Simotrod
COP
syn
E.C.
trvale bytom

kazdy z nich rovnym dielom, ktori po poučení podľa § 463 až 467, § 469 a § 484 Občianskeho zákonníka vyhlásili, že dedičstvo neodmietajú, sú spôsobilí dediť a že započítanie na dedičsky podiel neprihádza do úvahy. Súčasne boli poučení o povinnosti úplnými a pravdivými údajmi prispieť k spoločnému zisteniu skutkového stavu vecí.

References

Na základe výsledkov predbežného vyšetrenia údajov dedičov, listinných dôkazov bol zostavený

súpis aktív a pasív dedičstva

A/Aktiva:
lnuteľnosti: žiadne

nehnutelnosti: zapísané pre katastrálne územie Vyhne
na LV č.1151 – byt č.4 vo vchode č.1 na 2. poschodí bytového domu č.s.64 na parc.č.499/2, podľa
B-7, ha porúčiteľku v celosti a k nemu patriaci podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných
zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku GKN parc.č.499/2 zast.plochy a nádvia
179m2 v 8754/44970-mach

Okresný úrad Ziar nad Hronom
katastrálny odbor
SNP 118
965 01 Ziar nad Hronom

OKRESNY ÚRAD ZDRAVOTNÍKŮ
KATASTRÁLNÍ ÚŘED
Poslání z. 8. 04. 2016
Ústřední kancelář
Přijímá: Přílohy: 1
Správní oddělení
Městské územní odbor elektronický
Převzato

(Tarchy: záložné právo k bytu č.4 podľa § 15 Zákona č.182/93 v prospech spoločenstva: „Sídliisko Dolinky č.d.64,65“, Exekučné záložné právo na základe Exekučného titulu EX 7860/15 zo dňa 25.08.2015 od Exekútorského úradu so sídlom Záhradnícka 60, 821 00 Bratislava, súdny exekútor JUDr.Rudolf Krutý PhD, v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o. Pajštúnska 8, 851 02 Bratislava, IČO:35724803, Iné údaje: k bytu č.4 prináleží podiel na spoločných častiach a príslušenstva vo veľkosti 8754/89940.)

v cene 25.000,- EUR

B/ Pasíva: náklady na pohreb podľa predložených dokladov vo výške 749,- EUR

III.

A/ Všeobecná cena majetku poručiťelky je 25.000,- EUR

B/ Výška dlhov poručiťelky je 749,- EUR

C/ Čistá hodnota dedičstva je 24.251,- EUR

IV.

Dedičia uzavreli o vysporiadaní dedičstva túto

d o h o d u:

nehnuteľnosti: zapísané pre katastrálne územie Vyhne na LV č.1151 - byt č.4 vo vchode č.1 na 2-poschodí bytového domu č.s.64 na parc.č.499/2, podľa B.7. na poručiťelku v celosti a k nemu patriaci podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku OKN parc.č.499/2, zast.plochy a nádvoria 179m² v 8754/44970-inách

(Tarchy: záložné právo k bytu č.4 podľa § 15 Zákona č.182/93 v prospech spoločenstva: „Sídliisko Dolinky č.d.64,65“, Exekučné záložné právo na základe Exekučného titulu EX 7860/15 zo dňa 25.08.2015 od Exekútorského úradu so sídlom Záhradnícka 60, 821 00 Bratislava, súdny exekútor JUDr.Rudolf Krutý PhD, v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o. Pajštúnska 8, 851 02 Bratislava, IČO:35724803, Iné údaje: k bytu č.4 prináleží podiel na spoločných častiach a príslušenstva vo veľkosti 8754/89940.)

prevezme dedička: Milena Zupková rod.

nar.

r.č.

, trvale

bytom

, prechodný pobyt

voči ustupujúcim dedičom

bezodplatne.

Na základe tohto osvedčenia o dedičstve vykoná Okresný úrad, odbor katastrálny v Žiari nad Hronom zápis v katastri nehnuteľností formou záznamu podľa tejto verejnej listiny.

V.

Odmena a hotové výdavky JUDr.Bohuslava Valacha, notára ako súdneho komisára v tejto dedičskej veci boli určené v zmysle §§ 13, 18 Vyhl.č.31/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov je 257,50 EUR, hotové výdavky vo výške 7,50 EUR, DPH 53,- EUR, spolu 318,- EUR.

O tom som ja, podpísaný notár, toto osvedčenie vyhotovil, dedičom prečítal a vysvetlil, na čo oni predomnou vyhlásili, že s jeho obsahom súhlasia. Na znak súhlasu toto osvedčenie o dedičstve podpísali a svojim podpisom potvrdzujú, že jeho rovnopis dnes osobne prevzali aj v mene zastúpených dedičov.

5D/6/2016
Dňat 5/2016-Va
ICS: 6416200126

Sú uzrozmnení s tým, že prvopis tohto osvedčenia, na ktorom sa nachádzajú ich vlastnoručné podpisy (podpis splnomocneného zástupcu) je uložený na Okresnom súde v Ziaari nad Hronom pod sp.zn. 5D/6/2016.

Účastníci konania splnomocňujú súdneho komisára JUDr. Bohuslava Valach, aby zistenú chybu v písaní, počítaní alebo inú zrejmu nesprávnosť notár opravil v ich zastúpení.

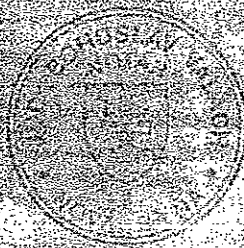
Poučenie:

Poučenie:

Účastník konania môže do 15 dní od prevzatia tohto osvedčenia o dedičstve požiadať Okresný súd v Ziaari nad Hronom o pokračovanie v dedičskom konaní. Včas podanou žiadosťou strati osvedčenie platnosť a dedičské konanie pokračuje ďalej bez zretelia na vydané osvedčenie. Neskoro podanú žiadosť, alebo žiadosť podanú bez odôvodnenia súdca uznesením zamietne. Ak žiadosť nebude včas podaná, osvedčenie nadobúda účinky právoplatného dedičského rozhodnutia o veci.

Účastníci vyhlásili, že sa vzdávajú práva podania žiadosti o pokračovanie v konaní.

Milena Zupková v.r., Ján Družbacký v.r.



JUDr. Bohuslav Valach
notár

Po právoplatnosti bude osvedčenie doručené:

Okresný úrad Ziaari nad Hronom - 1x

Obecný (mestský) úrad - 1x

Ponuka č.1

**2-IZBOVÝ BYT- VYHNE- 48 m², Balkón**

Vyhne, okres Ziar nad Hronom

2 izbový byt • 48 m²

SaleA - Váš partner v realitách ponúka na predaj 2- izbový byt o výme...

IMG 2 izbový byt Vyhne predaj

47 990 €999,79 €/m²

Typ: Predaj

Úžit. plocha: 48 m²Cena za m²: 999,79 €/m²

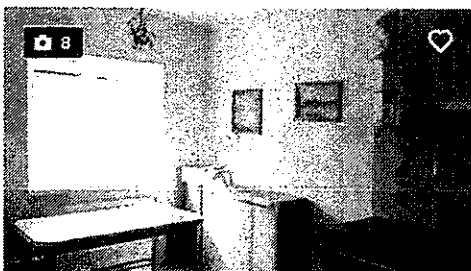
Druh: 2 izbový byt

ID inzerátu: 4379531

Stav: Pôvodný stav

SaleA - Váš partner v realitách ponúka na predaj 2- izbový byt o výmere 48m² s balkónom v pôvodnom stave vo Vyhniach. Byt sa nachádza na 8/8 poschodí v tichej lokalite s výbornou infraštruktúrou (potraviny. Mestský úrad, reštaurácia, škola, škôlka) v zateplenom panelovom dome. Možnosť prerobenia podľa vlastných predstáv. V obci sa nachádza vodný park a okolie ponúka možnosť turistiky. Náklady na bývanie cca. 100 eur/mesiac vrátane energií. K bytu patrí ešte špajza na poschodí a klasická malá pivnica v suteréne domu. S financovaním Vám tiež radi pomôžeme. Bližšie INFO: paulik@salea.sk, tel.:0908546458.

Ponuka č.2

**Predám priestranný slnečný byt vo Vyhniach...**

Vyhne, okres Ziar nad Hronom

3 izbový byt • 98 m²

Predáme priestranný slnečný 3i byt vo Vyhniach s garážou a...

IMG 3 izbový byt Vyhne predaj

69 999 €714,28 €/m²

Typ: Predaj

Úžit. plocha: 98 m²Cena za m²: 714,28 €/m²

Druh: 3 izbový byt

ID inzerátu: 4302902

Stav: Kompletná rekonštrukcia

Predáme priestranný slnečný 3i byt vo Vyhniach s garážou a predzáhradkou. V obci Vyhne je kompletná občianska vybavenosť vrátane obchodov, školy, škôlky, zdravotnej starostlivosti. Byt sa nachádza v menej obývanej časti obce s prístupom od hlavnej cesty. Byt je na prízemí bytového domu s ohradenou predzáhradkou. V byte sú 3 priestranné izby, kuchyňa s jedálenským kútom, kúpeľňa s veľkou rohovou vaňou a oddeleným WC. Byt má centrálné plynové kúrenie ale aj krbovú piecku na prikurovanie výlučne z ekonomického hľadiska. K bytu prináleží aj letná kuchyňa v samostatnej stavbe a takisto samostatne stojaca garáž. K bytu sú vysporiadané pozemky, prístup k stavbám je vyriešený. Byt je voľný ihneď. Bližšie informácie na tel. číslo 0911 535 755.

Ponuka č.3



Na predaj 3,5i byt v obci Hliník nad Hronom...

📍 Hliník nad Hronom, okres Žiar nad Hronom

🏠 3 izbový byt • 82 m²

XEMAR (juraj.skoda@xemar.sk alebo 0908193188), ponúka na predaj...



3 izbový byt Hliník nad Hronom na predaj

85 000 €

1 036,59 €/m²

Typ: Predaj

Úžit. plocha: 82 m²

Cena za m²: 1 036,59 €/m²

Druh: 3 izbový byt

ID inzerátu: 4381542

Stav: Kompletná rekonštrukcia

XEMAR (juraj.skoda@xemar.sk alebo 0908193188), ponúka na predaj 3,5i byt v obci Hliník nad Hronom, okres Žiar nad Hronom. Má výmeru 82m², nachádza sa na 2/5 poschodí.

Byt bol rekonštruovaný, vymenené bytové jadro, ostierkový, vymenené okná, vchodové dvere zo bezpečnostné.

Byt má balkón aj lóžiu, pivnicu.

Bytový dom tiež prešiel rekonštrukciou, je zateplený.

Uverejnené: 20.5.2021 na: www.nehnutenosti.sk

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

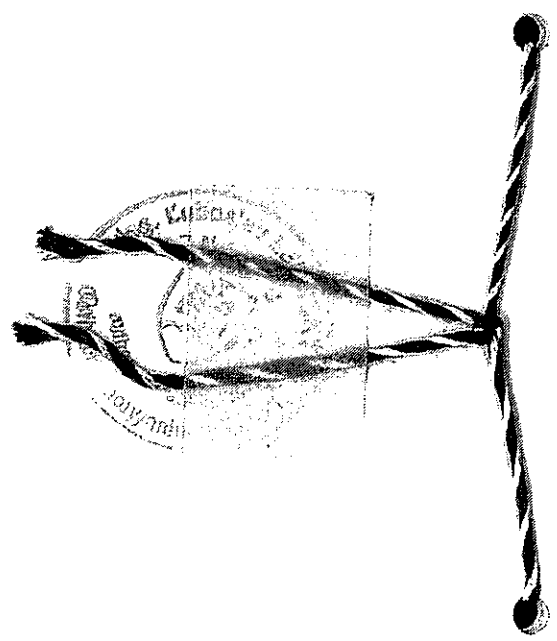
Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 370 000 – stavebníctvo a odvetvie 370 901 - odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914 702.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 46/2022.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý právnych následkov vedome nepravdivých údajov v znaleckom posudku.

Ing. Ľuboslav Lehocký
znalec

Page 1



Page 2