

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292, 048/4145212

Zadávatel:

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 01.10.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 82/2013

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.18, vchod 3, v bytovom dome č.súp. 932 na parc.č. 3934, k.ú. Detva, obec Detva, okres Detva, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 18 /z toho 8 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 29.10.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.18, vchod 3, v bytovom dome č.súp. 932 na parc.č. 3934, k.ú. Detva, obec Detva, okres Detva, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 01.10.2013

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.10.2013

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 29.10.2013

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 01.10.2013.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7560 - čiastočný, k.ú. Detva - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 18.10.2013.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Detva - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 18.10.2013.
- Potvrdenie o veku domu vydané Stavebným bytovým družstvom Zvolen zo dňa 28.10.2013 - originál.
- Schematické pôdorysy typického a technického podlažia domu.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 11.60 firmy KROS s.r.o. Žilina.

1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že táto metóda je v danom prípade najobjektívnejšia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez výnosu z nájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.7560, k.ú. Detva

A: Majetková podstata:

Stavby

bytový dom č.súp. 932 na parc.č. 3934

B. Vlastníci:

vchod 3, 6.p., byt č. 18

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 6385/287912

- Marián Suja a Andrea Sujová rod. Čemanová, Vimperská č. 932/3, Detva, SR, dát.nar. 30.10.1967 a 01.05.1969, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 24.10.2013, znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka a kontrolné zameranie bytu, preto je tento posudok v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách vyhotovený z dostupných podkladov.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená schematická technická dokumentácia bytu nebola porovnaná so skutkovým stavom, pretože znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka a kontrolné zameranie bytu, podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, zistená podľa znenia listu vlastníctva a podkladov od správcu domu /Stavebné bytové družstvo Zvolen/ je 63,85 m².

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený bytový dom je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 7560 vedenom Správou katastra Detva pre k.ú. Detva, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemok pod stavbou je evidovaný na LV č. 3537 a nie je v spoluvlastníctve vlastníkov bytov.

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

- dvojizbový byt č. 18, vchod 3, v bytovom dome č.súp. 932 na parc.č. 3934 včítane podielu 6385/287912 na spoločných častiach a zariadeniach domu

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

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 18 v bytovom dome č.súp. 932

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom panelovom bytovom dome č.súp. 932 v k.ú. Detva. Bytový dom má celkom 1+8 podlaží, 1. nadzemné podlažie /prízemie/ je technické a nachádzajú sa v ňom pivnice a spoločné priestory, ďalších 8 podlaží je obytných, dom má plochú strechu, 2 vchody, vo vchode č.3 je celkom 24 bytov. Hodnotený byt sa nachádza v krajnej sekcii na šiestom poschodí, dom má výťahy. Dispozične byt pozostáva z dvoch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, šatník, kuchyňa, kúpeľňa, WC, loggia a pivnica. Podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 63,85 m².

Znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka a kontrolné zameranie bytu, preto je tento posudok v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách vyhotovený z dostupných podkladov a vychádza z predpokladu, že vnútorné konštrukcie a vybavenie bytu sú v štandardnom vyhotovení, t.j. montované umakartové bytové jadro, v kúpeľni s vaňou a umývadlom, samostatným WC bez umývadla, v kuchyni uvažujem s bežnou linkou, plynovým sporákom, digestorom, okná sú drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, omietky vápenné hladké. Dom je dodatočne zateplený, vykonávaná údržba je priemerná, čomu zodpovedá aj technický stav objektu.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 6385/287912. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, závetrie, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy, práčovne, mangľovne, kočíkárne, spoločné priestory, bleskozvod, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

Obytný dom bol daný do užívania v roku 1977, vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie domu stanovujem jeho životnosť na 80 rokov.

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]
izba	20,42	20,42
izba	16,56	16,56
kuchyňa	12,03	12,03
predsieň	6,40	6,40
šatník	2,07	2,07
kúpeľňa s WC	4,13	4,13
pivnica	2,24	2,24
Vypočítaná podlahová plocha		63,85

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: $k_{CU} = 2,214$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
 Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i *	Cenový podiel hodnotenej
-------	-------	--------------------------------	------------------------	----------------------------	-----------------------------

				ks _i	stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,74
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	22,15
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,58
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,84
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,74
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,90
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,41
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,90
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,47
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,74
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,37
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,90
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,90
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,90
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,90
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,90
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,79
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,95
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,90
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,37
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,37
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,84
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,90
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,90
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,79
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,79
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,37
	Spolu	100,00		105,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 105,50 / 100 = 1,055$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 \cdot 2,214 \cdot 1,037 \cdot 1,0550 \cdot 1,00$$

$$VH = 787,94 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 18 v bytovom dome č.súp. 932	1977	36	44	80	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$787,94 \text{ €/m}^2 * 63,85 \text{ m}^2$	50 309,97
Technická hodnota	55,00% z 50 309,97 €	27 670,48

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

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej zóne okresného mesta Detva, na Vimperskej ulici č.3. Ide o bežné mestské sídlisko, ležiace v severovýchodnej okrajovej časti mesta, hodnotený bytový dom má celkom 1+8 podlaží, 2 vchody, vo vchode 3 sa nachádza 24 bytov. V danom mieste je občianska vybavenosť a služby zodpovedajúce bežnému sídlisku, v blízkom okolí sa nachádzajú najmä ďalšie bytové domy, ale aj napr. budova mestského úradu, budova Slovenskej sporiteľne, obchody a základné služby. Hodnotený dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky inžinierske siete vrátane prípojky zemného plynu. Na trhu s nehnuteľnosťami je v súčasnosti dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu bytu, kúpnu silu obyvateľstva a súčasnú situáciu na trhu. Mestská doprava je autobusová, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od cestnej premávky. Poloha obytného domu je štandardná, pre bývanie vhodná, vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,45.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je byt určený na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

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: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,248	10	2,48
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	7	6,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,900	5	4,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,450	6	2,70
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,248	10	2,48
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,450	8	3,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,450	6	2,70
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,450	9	4,05
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,248	7	1,74
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	6	1,49
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	4	0,18
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			145	67,76

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 67,76 / 145$	0,467
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 27\,670,48 \text{ €} * 0,467$	12 922,11 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.18, vchod 3, v bytovom dome č.súp. 932 na parc.č. 3934, k.ú. Detva, obec Detva, okres Detva, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č. 18 v bytovom dome č.súp. 932	803 3	63,85

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 12 922,11 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 18 v bytovom dome č.súp. 932	12 922,11
Spolu VŠH	12 922,11
Zaokrúhlená VŠH spolu	12 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 12 900,00 €

Slovom: Dvanásťtisícdeväťsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 29.10.2013

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Potvrdenie o veku domu
- 4.5 Schematické pôdorysy technického a typického podlažia domu
- 4.6 Fotodokumentácia