

Meno, adresa znalca:

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

Zadávateľ:

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 23.10.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 86/2013

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 11, vchod 2, v bytovom dome č.súp. 938 na parc.č. 3893, 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/: 19 /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.11, vchod 2, v bytovom dome č.súp. 938 na parc.č. 3893, 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: 23.10.2013

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 23.10.2013.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.8249 - čiastočný, k.ú. Detva - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 26.10.2013.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Detva - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 26.10.2013.
- 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 a bytu.
- 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.8249, k.ú. Detva

A: Majetková podstata:

Stavby

bytový dom č.súp. 938 na parc.č. 3893

B. Vlastníci:

vchod 2, 6.p., byt č. 11

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7444/470720

- Stavebné bytové družstvo Zvolen, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome s.č. 938 - 142/2003.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 24.10.2013 za účasti zástupcu zadávateľa posudku.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená schematická technická dokumentácia bytu bola porovnaná so skutkovým stavom, s ktorým je v súlade, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 74,44 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. 8249 vedenom Správou katastra Detva pre k.ú. Detva, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemok pod stavbou je evidovaný na LV č. 8450 a nie je predmetom ohodnotenia, vlastník bytu nie je spoluvlastníkom pozemku.

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

trojizbový byt č. 11, vchod 2, v bytovom dome č.súp. 938 na parc.č. 3893 včítane podielu 7444/470720 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. 11 v bytovom dome č.súp. 938

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom panelovom bytovom dome č.súp. 938 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, 4 vchody, vo vchode č.2 je celkom 16 bytov. Hodnotený byt sa nachádza v krajnej sekcii na šiestom poschodí, dom má výťahy. Dispozične byt pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica. Podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 74,44 m². Byt je v pôvodnom stave, bez vykonaných rekonštrukcií, bytové jadro je montované umakartové, v kúpeľni je smaltovaná vaňa a otočné keramické umývadlo s jednou spoločnou batériou, samostatné WC je bez umývadla, v kuchyni je linka na báze dreva so smaltovaným drezom, pákovou batériou, plynovým sporákom, digestorom, okná sú drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, omietky vápenné hladké, podlahy povlakové z PVC, vykurovanie je ústredné, radiátory ocelové článkové. V súčasnom období sa byt nevyužíva. 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 7444/470720. 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 1980, 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 | 20,27 | 20,27 |
| izba | 11,75 | 11,75 |
| izba | 15,97 | 15,97 |
| kuchyňa | 11,85 | 11,85 |
| predsieň | 8,77 | 8,77 |
| kúpeľňa a WC | 3,53 | 3,53 |
| pivnica | 2,30 | 2,30 |
| Vypočítaná podlahová plocha | | 74,44 |

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: 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 | 5,00 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,30 | 23,40 | 23,45 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 8,00 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,00 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,00 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 |
| 7 | Klmpiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 8 | Úpravy vonk. povrchov | 3,00 | 1,20 | 3,60 | 3,60 |
| 9 | Úpravy vnút. povrchov | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 |
| 10 | Vnútorne ker. obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,50 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,00 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,50 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,50 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 0,80 | 1,60 | 1,60 |
| Zariadenie bytu | | | | | |
| 22 | Úpravy vnút. povrchov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,00 |
| 23 | Vnútorne ker. obklady | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 0,90 | 1,80 | 1,80 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 0,80 | 2,00 | 2,00 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,50 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,00 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,50 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 0,95 | 1,90 | 1,90 |
| 33 | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 4,00 | 0,80 | 3,20 | 3,20 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 0,80 | 3,20 | 3,20 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 0,30 | 0,75 | 0,75 |
| | Spolu | 100,00 | | 99,95 | 100,00 |

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 99,95 / 100 = 0,9995$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,214 * 1,037 * 0,9995 * 1,00$$

$$VH = 746,49 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

| | | | | | | |
|--|------|----|----|----|-------|-------|
| Byt č. 11 v bytovom dome č.súp. 938 | 1980 | 33 | 47 | 80 | 41,25 | 58,75 |
|--|------|----|----|----|-------|-------|

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $746,49 \text{ €/m}^2 * 74,44\text{m}^2$ | 55 568,72 |
| Technická hodnota | 58,75% z 55 568,72 € | 32 646,62 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej zóne okresného mesta Detva, na Vimperskej ulici č.2. Ide o bežné mestské sídlisko, ležiace v severovýchodnej okrajovej časti mesta, hodnotený bytový dom má celkom 1+8 podlaží, 4 vchody, vo vchode 2 sa nachádza 16 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, výťah | 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 20 bytov | III. | 0,450 | 7 | 3,15 |
| 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. prostr. 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 | 69,18 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $K_{PD} = 69,18 / 145$ | 0,477 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_B = TH * K_{PD} = 32\ 646,62 \text{ €} * 0,477$ | 15 572,44 € |

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.11, vchod 2, v bytovom dome č.súp. 938 na parc.č. 3893, k.ú. Detva, obec Detva, okres Detva, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

Hlavné stavby:

| Názov | JKSO | PP bytu (m2) |
|-------------------------------------|-------|--------------|
| Byt č. 11 v bytovom dome č.súp. 938 | 803 3 | 74,44 |

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 15 572,44 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Stavby | |
| Byt č. 11 v bytovom dome č.súp. 938 | 15 572,44 |
| Spolu VŠH | 15 572,44 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 15 600,00 |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 15 600,00 €

Slovom: Pätnásťtisícšesťsto 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