

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 27.06.2014

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 54/2014

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 7, vchod 1, v obytnom dome č.súp. 28 na parc.č. 434, k.ú. Bobrovník, obec Bobrovník, okres Liptovský Mikuláš, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 27 /z toho 16 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 21.07.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 7, vchod 1, v obytnom dome č.súp. 28 na parc.č. 434, k.ú. Bobrovník, obec Bobrovník, okres Liptovský Mikuláš, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 27.06.2014

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 17.07.2014

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 21.07.2014

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.06.2014.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 837 - čiastočný, k.ú. Bobrovník - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 29.06.2014.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Bobrovník - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 29.06.2014.
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 07.07.2003 - kópia.
- Schematický pôdorys bytu.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 12.50 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 obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 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 diferenciacie 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. 837 - čiastočný, k.ú. Bobrovník

A: Majetková podstata:

Stavby

7 b.j. obytný dom č.súp. 28 na parc.č. 434

B. Vlastníci:

vchod 1, 4.p., byt č.7

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7346/43850

- Irena Krnáčová rod. Mateášová, 032 23, Bobrovník, č.28, SR, dát.nar. 17.01.1969, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome a záložné práva v prospech VÚB, a.s. Bratislava sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 17.07.2014 za účasti vlastníčky bytu.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia bytu, ani doklad o veku bytového domu, ktoré sa podľa vyjadrenia vlastníčky v písomnej forme nezachovali, podľa listu vlastníctva a kúpnej zmluvy je podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna, 73,46 m². Vek dom bol stanovený podľa ústnych informácií získaných od vlastníčky, od svedkov pri miestnom šetrení a odborným odhadom znalca, podľa týchto zistení bol obytný dom postavený cca v roku 1975 ako bytovka pre zamestnancov susediaceho areálu bývalého Štátneho majetku Bobrovník.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený obytný dom je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 837 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Liptovský Mikuláš pre k.ú. Bobrovník, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Právny vzťah k pozemku pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.

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

- trojizbový byt č. 7, vchod 1, v obytnom dome č.súp. 28 na parc.č. 434 včítane podielu 7346/43850 na spoločných častiach a spoločných 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. 7 v obytnom dome č.súp. 28

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v murovanom obytnom dome, ktorý má celkom 1+3 podlažia, 1 vchod, v technickom podlaží sú pivnice a spoločné priestory, tri podlažia sú obytné, v dome je celkom 7 bytov. Bytový dom je s plochou strechou, je v pôvodnom stave, nemá výťahy.

Hodnotený trojizbový byt sa nachádza na štvrtom /najvyššom/ podlaží, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, jedáľenský kút, špajza, kúpeľňa s WC, balkón a pivnica v suteréne domu. Podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna, je 73,46 m². Hodnotený byt je zrekonštruovaný. Bytové jadro je murované, v kúpeľni je smaltovaná vaňa, sprchový kút, umývadlo, WC a elektrický bojler na ohrev TÚV, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi. V kuchyni sa linka nenachádza, je zdemontovaná, nachádza sa tu len plynový sporák na propán-butánovú bombu, na stene je keramický obklad a nástenná páková nerezová batéria. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, podlahy v chodbe, izbách a v časti kuchyni sú plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v kúpeľni, v časti kuchyni a v malej chodbe pred kúpeľňou sú keramické dlažby, okná sú drevené zdvojené, vnútorné dvere drevené rámové s výplňou. Byt nemá ústredné vykurovanie, má vnútorné rozvody elektroinštalácie, vody a kanalizácie, rozvody plynu nemá. Dom má priemernú údržbu, čomu zodpovedá aj jeho technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 7346/43850. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstupy, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy, práčovne, kočíkárne, spoločné priestory, bleskozvod, STA, teplonosné prípojky od domového merača tepla, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

Podľa zistení pri miestnom šetrení bol bytový dom daný do užívania cca v roku 1975 /písomný doklad o veku domu znalcovi nebol predložený/, životnosť nehnuteľnosti vzhľadom na zistený technický stav a vykonávanú údržbu stanovujem na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Zistená podlahová plocha 73,46 m²

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: $k_{CU} = 2,235$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový	Koef.	Úprava	Cenový	Dokonč. [%]	Výsledný
-------	-------	--------	-------	--------	--------	-------------	----------

		podiel RU [%] cp _i	štand. ks _i	podielu cp _i * ks _i	podiel hodnotenej stavby [%]		podiel prvku na dokonč. [%]
	Spoločné priestory						
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,16	100	5,16
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,59	100	18,59
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,26	100	8,26
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,10	100	3,10
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,16	100	5,16
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,06	100	2,06
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03	100	1,03
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,10	100	3,10
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,06	100	2,06
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52	100	0,52
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,16	100	5,16
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52	100	0,52
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,06	100	2,06
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03	100	1,03
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,06	100	2,06
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,06	100	2,06
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
20	Výtťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ostatné	2,00	0,80	1,60	1,65	100	1,65
	Zariadenie bytu						
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	4,95	100	4,95
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,40	1,40	1,44	100	1,44
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,48	100	2,48
25	Povrchy podláh	2,50	1,60	4,00	4,13	100	4,13
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,10	100	3,10
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03	100	1,03
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03	100	1,03
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,06	100	2,06
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,06	20	0,41
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,40	5,60	5,78	100	5,78
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,40	5,60	5,78	100	5,78
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,58	100	2,58
	Spolu	100,00		96,90	100,00		98,35

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 96,90 / 100 = 0,969$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,235 * 0,939 * 0,9690 * 0,95$$

$$VH = 628,46 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu: 98,35 %
 Nedokončenosť bytu: 1,65 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 7 v obytnom dome č.súp. 28	1975	39	61	100	39,00	61,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	$628,46 \text{ €/m}^2 * 73,46\text{m}^2$	46 166,67
Nedokončenosť	-1,65% z 46 166,67 €	-761,75
Východisková hodnota		45 404,92
Technická hodnota	61,00% z 45 404,92 €	27 697,00

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený byt sa nachádza v okrajovej časti obce Bobrovník, okres Liptovský Mikuláš. Obec Bobrovník má 127 obyvateľov /k 31.12.2013/, je vzdialená západne asi 12 km od okresného mesta Liptovský Mikuláš, leží v rekreačnej oblasti na brehu vodnej nádrže Liptovská Mara. Hodnotený dom je prístupný po spevnenej cestnej komunikácii, spolu s ďalším bytovým domom je postavený mimo obce, v blízkosti poľnohospodárskeho areálu /bytovky v minulosti slúžili ako zamestnanecké byty pre pracovníkov bývalého Štátneho majetku Bobrovník/, od obce sú bytovky vzdialené cca 1 km, hodnotený dom je napojený na základné inžinierske siete, t.j. vody, kanalizáciu a elektroinštaláciu, prípojku zemného plynu nemá. Na trhu s nehnuteľnosťami v hodnotenej lokalite je v súčasnom období dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu domu. Dostupná prímestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky, možnosti zamestnanosti v hodnotenom mieste je čiastočne obmedzená, v súčasnom období s nezamestnanosťou nad 10%. Poloha obytného domu je 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 0,50.

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: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

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.	0,275	10	2,75
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	7	7,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	5	7,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkárňa a miestnosť pre bicykle	IV.	0,275	6	1,65
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,500	8	4,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,500	6	9,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,275	9	2,48
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,275	7	1,93
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	žiadna	V.	0,050	6	0,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	4	2,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	5	5,00
16	Názor znalca				

priemerný byt	III.	0,500	20	10,00
Spolu			145	88,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 88,1 / 145$	0,608
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} = 27\,697,00 \text{ €} * 0,608$	16 839,78 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 7, vchod 1, v obytnom dome č.súp. 28 na parc.č. 434, k.ú. Bobrovník, obec Bobrovník, okres Liptovský Mikuláš, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č. 7 v obytnom dome č.súp. 28	803 3	73,46

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory):

16 839,78 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 7 v obytnom dome č.súp. 28	16 839,78
Spolu VŠH	16 839,78
Zaokrúhlená VŠH spolu	16 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **16 800,00 €**

Slovom: **Šestnásťtisícosemsto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 21.7.2014

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Schematický pôdorys bytu
- 4.6 Kúpna zmluva
- 4.7 Fotodokumentácia