

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 06.06.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 47/2014

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.100, vchod 21, v bytovom dome č.súp. 93 na parc.č. 912, k.ú. Slovenská Lupča, obec Slovenská Lupča, okres Banská Bystrica, včítane spoluvlastníckeho podielu 9342/73997 k pozemku parc.č. 912, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1494 m² s prihliadnutím na hodnotu závady, t.j. povinnosti vydražiteľa prevziať regulovaný nájomný vzťah k bytu.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán dodatku /z toho príloh/: 49 /z toho 34 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 10.11.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.100, vchod 21, v bytovom dome č.súp. 93 na parc.č. 912, k.ú. Slovenská Lupča, obec Slovenská Lupča, okres Banská Bystrica, včítane spoluvlastníckeho podielu 9342/73997 k pozemku parc.č. 912, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1494 m² s prihliadnutím na hodnotu závady, t.j. povinnosti vydražiteľa prevziať regulovaný nájomný vzťah k bytu.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 06.06.2014

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 02.07.2014

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 10.11.2014

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 06.06.2014.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3849 - čiastočný, k.ú. Slovenská Lupča - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.06.2014.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Slovenská Lupča - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.06.2014.
- Schematický pôdorys bytu.
- Návrh zmluvy o prevode vlastníctva bytu /nerealizovaný predaj/ - kópie prvých dvoch strán.
- Rozsudok 12Co 147/03 Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 09.07.2003 - kópia.
- Rozsudok 15C 85/00-181 Okresného súdu v Banskej Bystrici zo dňa 25.11.2002 - kópia.
- Opatrenia č.01/R/2011 a č.01/R/2008 Ministerstva financií SR o regulácii cien nájmu bytov.
- Stanovenie trhovej ceny nájmu za byt vydané spoločnosťami TU reality s.r.o. Banská Bystrica a REALITOR BB s.r.o. Banská Bystrica zo dňa 30.10.2014 a 03.11.2014.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 12.62 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. 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. 3849 - čiastočný, k.ú. Slovenská Ľupča

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 912, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1494 m²

Stavby

obytný dom č.súp. 93 na parc.č. 912

B. Vlastníci:

vchod 21, prízemie, byt č.100

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 9342/73997

- ESSEL NOVA, a.s., Ľupčianska 57, Slovenská Ľupča, PSČ 976 13, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Zákonné záložné právo, exekučné záložné právo a záložné právo v prospech Mesta Liptovský Hrádok sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu boli vykonané dňa 02.07.2014, znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka a kontrolné zameranie bytu, preto je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov.

d/ Technická dokumentácia :

Získaná čiastočná technická dokumentácia bytu nebola porovnaná so zisteným skutkovým stavom, pretože znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka bytu, z dostupných podkladov zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 93,42 m².

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený obyttný dom aj pozemok sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 3849 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica pre k.ú. Slovenská Ľupča, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- trojizbový byt č.100, vchod 21, v obytnom dome č.súp. 93 na parc.č. 912 včítane podielu 9342/73997 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 9342/73997 k pozemku parc.č. 912, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1494 m²

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. 100 v obytnom dome č.súp. 93

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v murovanom bytovom dome, ktorý má celkom jedno podzemné, dve nadzemné a jedno podkrovné podlažie, 1 vchod, v dome je celkom 7 bytov, dom má sedlovú strechu s valbami a manzardnou úpravou v podkroví, nemá výťah. Hodnotený byt sa nachádza na prízemí, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, špajza, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 93,42 m², z toho plocha pivnice je 11,20 m². Znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka a kontrolné zameranie bytu, preto je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov. Podľa zistení pri miestnom šetrení je byt v pôvodnom stave, je dlhšiu dobu neobývaný a neudržiavaný, okná sú drevené dvojité, vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké, v obytných miestnostiach bytu sú podlahy dubové vlysové, funkčnosť vnútorných inštaláčnych rozvodov a zariadení v byte nebolo možné overiť.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 9342/73997. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, zavesenie, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú spoločné priestory, komíny, bleskozvod, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

Podľa dátumov na pôvodnej projektovej dokumentácii bol hodnotený bytový dom postavený cca v rokoch 1951 - 1952, vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie a zistený technický stav domu stanovujem pre výpočet opotrebenia lineárnou metódou životnosť na 110 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

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
izba	23,44	23,44
izba	15,00	15,00
izba	15,00	15,00
chodba	12,12	12,12
špajza	1,57	1,57
kuchyňa	10,66	10,66
kúpeľňa	3,22	3,22
WC	1,21	1,21
pivnica	11,20	11,20
Vypočítaná podlahová plocha		93,42

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 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	5,41
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,50
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,65
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,24
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,41
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,16
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,24
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,16
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,54
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,41
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,54
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,16
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,16
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,16
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,50	1,00	1,08
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,32
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,08
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,16
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,70
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,70
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,24
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,08
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,08
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,16
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,16
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,32
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,32
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,70
Spolu		100,00		92,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 92,50 / 100 = 0,925$$

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 2,235 * 0,939 * 0,9250 * 0,95$$

$$V_H = 599,92 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 100 v obytnom dome č.súp. 93	1952	62	48	110	56,36	43,64

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$599,92 \text{ €/m}^2 * 93,42\text{m}^2$	56 044,53
Technická hodnota	$43,64\% \text{ z } 56 044,53 \text{ €}$	24 457,83

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza na Ľupčianskej ulici č.21 v obci Slovenská Ľupča vzdialenej cca 8 km od krajského mesta Banská Bystrica. Slovenská Ľupča s počtom obyvateľov 3221 obyvateľov /k 31.12.2013/, leží severovýchodne od Banskej Bystrice, na ľavej strane cestnej komunikácie aj železničnej trate vedúcej z Banskej Bystrice smerom na Brezno. Dom leží v obytnej okrajovej časti obce, v blízkosti je najmä individuálna bytová výstavba, z inžinierskych sietí je stavba napojená na vodovod, kanalizáciu, rozvod elektrickej energie aj prípojku zemného plynu /hodnotený byt vnútorný rozvod plynu nemá, vedenie je ukončené pri vchodových dverách do bytu//. Dom je prístupný po cestnej komunikácii, prímestská hromadná doprava je autobusová aj železničná, v obci je základná občianska vybavenosť, t.j. nachádzajú sa tu obecný úrad, obchody so základným spotrebným tovarom, základné služby, zdravotné stredisko, základná škola. V okolí domu je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu blízku krajskému mestu. Možnosti zamestnanosti obyvateľstva sú primerané resp. zodpovedajúce polohe obce a jej blízkosti ku krajskému mestu, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou do 15%. 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 0,70.

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 právne riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti, záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva. Technickým rizikom je to, že hodnotený byt sa dlhodobo nevyužíva a neudržiava.

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: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

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 byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,700	7	4,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. 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				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,385	10	3,85
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,700	8	5,60
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 čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,700	9	6,30
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, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,385	6	2,31
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	4	1,54
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			145	138,81

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 138,81/ 145	0,957
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * k _{PD} = 24 457,83 € * 0,957	23 406,14 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
912	zastavané plochy a nádvoría	1494	1494,00	9342/73997	188,62

Obec:

Slovenská Ľupča

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1934
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,1934$	3,96 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,494,00 \text{ m}^2 * 3,96 \text{ €/m}^2$	5 916,24 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 9342/73997 * 5\,916,24 \text{ €}$	746,92 €

5. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

5.1 Prevzatie nájomného vzťahu

POPIS

Predmetom ohodnotenia tejto závady je stanovenie zníženia hodnoty bytu, vyplývajúceho z povinnosti vydražiteľa prevziať nájomný vzťah /regulované nájomné/, ktorý bol potvrdený rozsudkom príslušného krajského súdu. Toto zníženie je vypočítané ako hospodárska ujma, ktorá vznikne rozdielom medzi obvyklým nájomným a regulovaným nájomom, ktorý vydražiteľ bude musieť strpieť, regulované nájomné je stanovené Opatrením Ministerstva financií SR č.01/R/2011, obvyklé nájomné je v tomto posudku preukázané dvomi vyjadreniami komerčných realitných kancelárií.

Obvyklé nájomné za hodnotený byt je počítané vo výške 197,50.-EUR mesačne.

Regulované nájomné je vypočítané pre kategóriu bytu II /byt bez ústredného vykurovania/ za 53,44 m² obytnej plochy v sadzbe 0,750183.-EUR m² mesačne a za 39,98 m² vedľajšej plochy v sadzbe 0,448118.-EUR/m² mesačne a zvýšené o 6,55.-EUR mesačne za základné zariadenie, t.j. regulované nájomné je celkom vo výške 64,56.-EUR mesačne.

Hospodárskou ujmovou znižujúcou hodnotu bytu je teda rozdiel vo výške 132,94.-EUR mesačne, obmedzenie obvyklého nájomného je teda 67%-né.

Správne náklady spojené s bežným aj s budúcim odčerpateľným zdrojom uvažujem vo výške 5% z dosiahnutelných obvyklých výnosov z nájmu, riziko dosiahnutia obvyklého nájmu, t.j. odhad bežnej straty stanovujem vo výške 50%.

5.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,05 %

5.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
obvyklý nájom bytu	12	mesiac	12,00	197,5	2 370,00

5.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
správna réžia	118,50
Predpokladané bežné náklady spolu:	118,50

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 2 370,00 - 118,50 - 1 185,00 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1 066,50 €/rok

5.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
správna réžia	118,50
Predpokladané budúce náklady spolu:	118,50

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 67 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$67 * (100 - 50) / 100 = 33,50 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 2\,370,00 - 118,50 - 1\,185,00 (50\% \text{ strata}) - 793,95 (33,5\% \text{ obmedzenie}) = 272,55 \text{ €/rok}$$

5.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |272,55 - 1\,066,50| = \mathbf{793,95 \text{ €/rok}}$$

5.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 793,95 * \frac{(1+0,0005)^1 - 1}{(1+0,0005)^1 * 0,0005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{793,55 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 793,55 / 12 = \mathbf{66,13 \text{ €/mesiac}}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 793,95 * \frac{(1+0,0005)^{20} - 1}{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{15\,795,94 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 15\,795,94 / 12 = \mathbf{1\,316,33 \text{ €/mesiac}}$$

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.100, vchod 21, v bytovom dome č.súp. 93 na parc.č. 912, k.ú. Slovenská Lupča, obec Slovenská Lupča, okres Banská Bystrica, včítane spoluvlastníckeho podielu 9342/73997 k pozemku parc.č. 912, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1494 m² s prihliadnutím na hodnotu závady, t.j. povinnosti vydražiteľa prevziať regulovaný nájomný vzťah k bytu.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m ²)
Byt č. 100 v obytnom dome č.súp. 93	803 3	93,42

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	912	188,62

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 23 406,14 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 746,92 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č. 100 v obytnom dome č.súp. 93	23 406,14	1/1	23 406,14
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 912 (188,62 m ²)	5 916,24	9342/73997	746,92
Spolu VŠH			24 153,06
Zaokrúhlená VŠH spolu			24 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **24 200,00 €**

Slovom: **Dvadsaťštyritisícdivesto Eur**

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Prevzatie nájomného vzťahu	15 795,94	znižuje
Spolu VŠH	15 795,94	
Zaokrúhlene	15 800,00	

Slovom: **Pätnásťtisícosemsto Eur**

Všeobecná hodnota bytu po znížení o hodnotu závady, t.j. povinnosti prevzatia regulovaného nájomného vzťahu je **8 400.-EUR** /slovom osemtisícštyristo EUR/.

V Banskej Bystrici dňa 10.11.2014

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 06.06.2014.
- 4.2 Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3849 - čiastočný, k.ú. Slovenská Ľupča - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.06.2014.
- 4.3 Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Slovenská Ľupča - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.06.2014.
- 4.4 Schematický pôdorys bytu.
- 4.5 Návrh zmluvy o prevode vlastníctva bytu /nerealizovaný predaj/ - kópie prvých dvoch strán.
- 4.6 Rozsudok 12Co 147/03 Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 09.07.2003 - kópia.
- 4.7 Rozsudok 15C 85/00-181 Okresného súdu v Banskej Bystrici zo dňa 25.11.2002 - kópia.
- 4.8 Opatrenia č.01/R/2011 a č.01/R/2008 Ministerstva financií SR o regulácii cien nájmu bytov.
- 4.9 Stanovenie trhovej ceny nájmu za byt vydané spoločnosťami TU reality s.r.o. Banská Bystrica a REALITOR BB s.r.o. Banská Bystrica zo dňa 30.10.2014 a 03.11.2014.
- 4.10 Fotodokumentácia domu