

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 16.03.2015

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 28/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.44, vchod 3, v bytovom dome č.súp.636 na parc.č. 704/10, k.ú. Okoličné, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 28 /z toho 17 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 25.03.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.44, vchod 3, v bytovom dome č.súp.636 na parc.č. 704/10, k.ú. Okoličné, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 16.03.2015

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 23.03.2015

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 25.03.2015

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 16.03.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1556 - čiastočný, k.ú. Okoličné, obec Liptovský Mikuláš - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 16.03.2015.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Okoličné, obec Liptovský Mikuláš - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 16.03.2015.
- Kolaudačné rozhodnutie č. ÚPA 108/1988-Dá vydané Mestským národným výborom Liptovský Mikuláš zo dňa 15.02.1988 - kópia.
- Pôdorysy bytu a pivníc.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 13.00 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 primeraného výnosu z nájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebolo v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.1556, k.ú. Okoličné, obec Liptovský Mikuláš

A: Majetková podstata:

Stavby

bytový dom 48 bj č.súp.636 na parc.č. 704/10

B. Vlastníci:

vchod 3, 11.p, byt č.44

podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 6565/338318

- Vilma Il'anovská rod. Bystrianska, Žiarska 636/3, Liptovský Mikuláš - Podbreziny, SR, dát.nar. 01.12.1959, 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 23.03.2015 za účasti susedky vlastníčky bytu, ktorá byt sprístupnila. Fotodokumentácia domu a bytu bola vykonaná 23.03.2015.

d/ Technická dokumentácia :

Schematická technická dokumentácia je v súlade so zisteným skutkovým stavom, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, 65,65 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. 1556 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Liptovský Mikuláš pre k.ú. Okoličné, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemok pod stavbou je zapísaný na liste vlastníctva č.631 a nie je v spoluvlastníctve vlastníkov bytov.

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

- trojizbový byt č.44, vchod 3, v bytovom dome č.súp. 636 na parc.č. 704/10 včítane podielu 6565/338318 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. 44 v bytovom dome č.súp. 636

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v bodovom panelovom bytovom dome č.súp. 636 v k.ú. Okoličné, obec Liptovský Mikuláš. Dom má celkom 1+12 podlaží, jeden vchod, plochú strechu, má dva výtahy, nie je dodatočne zateplený, v dome je celkom 48 bytov. Hodnotený byt sa nachádza na jedenástom poschodí, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, loggia a pivnica. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 65,65 m². Byt je čiastočne zrekonštruovaný, konkrétne vymenené boli podlahy a zariadenie kuchyne, ostatné časti sú pôvodné. Bytové jadro je montované typové umakartové, v kúpeľni je smaltovaná vaňa a keramické umývadlo, batérie sú nerezové pákové, samostatné WC je bez umývadla. V kuchyni je rohová linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, kombinovaným plynovým sporákom s elektrickou rúrou a digestorom, za linkou sú keramické obklady stien. Okná sú drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, do dvoch izieb dvere zasúvacie, vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké, podlahy v izbách plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v chodbe a kuchyni sú keramické dlažby, vykurovanie je ústredné z centrálného zdroja, radiátory sú oceľové panelové. Obytný dom aj hodnotený byt majú priemernú údržbu, čomu zodpovedá aj ich technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 6565/338318. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, zvetrie, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú výtahy, práčovňa, kočíkareň, ďalšie 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.

Hodnotený dom bol daný do užívania v roku 1988, životnosť domu vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie domu a zistený technický stav stanovujem 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	18,00	18,00
izba	14,11	14,11
izba	9,56	9,56
kuchyňa	9,18	9,18
predsieň	7,91	7,91
kúpeľňa	2,96	2,96
WC	0,90	0,90
sklad potravín	1,36	1,36
pivnica	1,67	1,67
Vypočítaná podlahová plocha		65,65

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:	$k_{CU} = 2,255$
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	4,95
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,82
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,92
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,95
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,49
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,95
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,47
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
20	Výt'ahy	2,00	1,10	2,20	2,18
21	Ostatné	2,00	0,80	1,60	1,58
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,70	0,70	0,69
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,71
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,47
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,40	2,80	2,77
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,96
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,96
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,47
Spolu		100,00		101,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 101,05 / 100 = 1,0105$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$
 $VH = 325,30 €/m^2 * 2,255 * 1,037 * 1,0105 * 1,00$
 $VH = 768,68 €/m^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 44 v bytovom dome č.súp. 636	1988	27	53	80	33,75	66,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$768,68 €/m^2 * 65,65m^2$	50 463,84
Technická hodnota	$66,25\% z 50 463,84 €$	33 432,29

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej zóne okresného mesta Liptovský Mikuláš, v mestskej časti Okoličné, na sídlisku Podbreziny, na Žiarskej ulici č.3, hodnotená lokalita leží vo východnej okrajovej časti mesta, na ľavej strane cestnej komunikácie vychádzajúcej z mesta smerom na Liptovský Hrádok. Ide o bežné mestské obytné sídlisko so základnou občianskou vybavenosťou a službami, v blízkom okolí sú najmä ďalšie bytové domy. Hodnotený bytový dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, v danom mieste je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete vrátane prípojky zemného plynu. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu bytu v okresnom meste a kúpnu silu obyvateľstva. Životné prostredie je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Poloha obytného domu je na bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti, 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 0,85.

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: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700

III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,850	10	8,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,850	30	25,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,850	6	5,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,850	10	8,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,700	8	13,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,700	6	10,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,850	5	4,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výtahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,468	9	4,21
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,468	7	3,28
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,700	7	11,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,468	6	2,81
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,468	4	1,87
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,850	20	17,00
	Spolu			145	149,87

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 149,87 / 145	1,034

Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 33\,432,29 \text{ €} * 1,034$	34 568,99 €
-------------------	--	--------------------

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.44, vchod 3, v bytovom dome č.súp.636 na parc.č. 704/10, k.ú. Okoličné, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)	
Byt č. 44 v bytovom dome č.súp.636	803 3	65,65	

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Stavby:**

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

34 568,99 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 44 v bytovom dome č.súp. 636	34 568,99
Spolu VŠH	34 568,99
Zaokrúhlená VŠH spolu	34 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **34 600,00 €**

Slovom: **Tridsaťštyritisícšesťsto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 25.3.2015

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 Kolaudačné rozhodnutie
- 4.6 Pôdorysy bytu a pivníc
- 4.7 Fotodokumentácia