

**Meno, adresa znalca:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica  
Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292  
E-mail : pastierovicreality@gmail.com

**Zadávatel':**

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

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 09.06.2016

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 63/2016

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.32, vchod 59, v bytovom dome č.súp. 959 na parc.č. 1323, k.ú. Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

**Účel znaleckého posudku:** Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

**Počet strán posudku /z toho príloh/:** 22 /z toho 12 strán príloh/

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Banskej Bystrici dňa 19.07.2016

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.32, vchod 59, v bytovom dome č.súp. 959 na parc.č. 1323, k.ú. Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

## 1.3 Dátum vyžiadania posudku: 09.06.2016

## 1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 29.06.2016

## 1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 19.07.2016

## 1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 09.06.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2604 - čiastočný, k.ú. Veľký Krtíš - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.06.2016.
- Informatívne kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Veľký Krtíš - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.06.2016.
- Potvrdenie o veku domu vydané Stavebným bytovým družstvom Veľký Krtíš zo dňa 13.07.2016 - kópia.
- Schematické pôdorysy typického a technického podlažia časti domu.

### 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 14.50 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.2604 - čiastočný, k.ú. Veľký Krtíš

##### A: Majetková podstata:

Stavby

bytový dom č.súp. 959 na parc.č. 1323

##### B. Vlastníci:

vchod 59, 8.p, byt č.32

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 72/2321

- Norbert Vlkolenský rod. Vlkolenský a Silvia Vlkolenská rod. Mészárošová, B.Nemcovej 959/59, Veľký Krtíš, PSČ 990 01, SR, dát.nar. 11.08.1976 a 25.04.1976, v spoluvlastníckom podiele 1/1

##### C. Ťarchy:

Zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 959, ul. B.Nemcovej

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.

Exekučné záložné práva

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie bytu a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 29.06.2016 za účasti spoluvlastníčky bytu.

#### d/ Technická dokumentácia :

Predložená schematická technická dokumentácia bytu bola porovnaná so skutkovým stavom, s ktorým je v súlade, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna, je 72,00 m<sup>2</sup>.

#### 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. 2604 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Veľký Krtíš pre k.ú. Veľký Krtíš, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemok pod stavbou je evidovaný na LV č. 1544, nie je v spoluvlastníctve vlastníkov bytov, nie je predmetom ohodnotenia.

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

- trojizbový byt č.32, vchod 59, v bytovom dome č.súp. 959 na parc.č. 1323 včítane podielu 72/2321 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. 32 v bytovom dome č.súp. 959

##### POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom panelovom bytovom dome č.súp. 959 v k.ú. Veľký Krtíš. Bytový dom má celkom 1+8 podlaží /technické podlažie je čiastočne zapustené do terénu a nachádzajú sa v ňom pivnice a spoločné priestory/, dom má plochú strechu, celkom 6 vchodov, hodnotená je dvojnásobná časť na parc.č. 1323, vo vchode č.59 je celkom 16 bytov. Hodnotený byt sa nachádza v krajnej sekcii na ôsmom poschodí, dom má výťahy, je dodatočne zateplený.

Dispozične byt pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, balkón a pivnica v suteréne domu. Podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna, je 72,00 m<sup>2</sup>. Byt je čiastočne zrekonštruovaný, zmenou je výmena okien za plastové, výmena podláh, zrekonštruovaná bola kuchyňa, ostatné konštrukcie sú pôvodné. Bytové jadro je typové montované, v kúpeľni je smaltovaná vaňa a umývadlo, batérie sú nerezové pákové, samostatné WC je bez umývadla. V kuchyni je rohová linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, plynovým sporákom, digestorom, za linkou je keramický obklad. Okná sú plastové, dvere sú drevené plné hladké alebo zasklené dyhované, povrchy stien a stropov tvoria hladké stierky, podlahy v izbách boli vymenené za veľkoplošné laminátové parkety, v kuchyni sú keramické dlažby, radiátory sú ocelové panelové. 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 72/2321. 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.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1986, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť na 100 rokov.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

##### PODLAHOVÁ PLOCHA

Byt č.32	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Zistená podlahová plocha	72,00

##### 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:**  $k_{CU} = 2,307$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$   
**Počet izieb:** 3

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,70
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	20,25
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,52
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,82
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,70
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,88
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,10
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,88
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,47
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,11
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,35
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,88
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,88
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,88
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,88
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,88
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,76
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,07
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,05
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,35
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,82
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,88
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,44
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,76
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,76
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,35
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>106,45</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 106,45 / 100 = 1,0645$$

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 2,307 * 1,037 * 1,0645 * 1,00$$

$$V_H = 828,43 €/m^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 32 v bytovom dome č.súp. 959	1986	30	70	100	30,00	70,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	828,43 €/m <sup>2</sup> * 72m <sup>2</sup>	59 646,96
Technická hodnota	70,00% z 59 646,96 €	41 752,87

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

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej zóne okresného mesta Veľký Krtíš, na ulici B.Nemcovej č.59. Ide o bežne mestské sídlisko, ležiace v severovýchodnej okrajovej časti mesta, hodnotený panelový bytový dom má celkom 1+8 podlaží, 6 vchodov /hodnotená je dvojevchodová časť na parc.č. 1323, vo vchode 57 je 16 bytov. V danom mieste je občianska vybavenosť a služby zodpovedajúce bežnému mestskému sídlisku, v blízkom okolí sa nachádzajú najmä ďalšie bytové domy, ale aj výstavba radových garáží, školský areál a základné obchody a 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 vzhľadom na polohu nehnuteľnosti a reálnu kúpnu silu obyvateľstva v danom regióne. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej 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 <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,248	10	2,48
<b>2</b>	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	7	6,30
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	5	6,75
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,450	6	2,70
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,450	10	4,50
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,450	8	3,60
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,450	6	2,70
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,450	9	4,05
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,450	7	3,15
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,900	7	6,30
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	6	1,49
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	4	0,18
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerný byt	III.	0,450	20	9,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>86,95</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k <sub>PD</sub> = 86,95/ 145	0,6
Všeobecná hodnota	VŠH <sub>B</sub> = TH * k <sub>PD</sub> = 41 752,87 € * 0,600	<b>25 051,72 €</b>

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Úloha znalca:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.32, vchod 59, v bytovom dome č.súp. 959 na parc.č. 1323, k.ú. Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

**Hlavné stavby:**

Názov	JKSO	PP bytu (m2)	
Byt č. 32 v bytovom dome č.súp. 959	803 3	72,00	

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Stavby:**

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

25 051,72 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Byt č. 32 v bytovom dome č.súp. 959	25 051,72
<b>Spolu VŠH</b>	<b>25 051,72</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>25 100,00</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 25 100,00 €**

**Slovom: Dvadsaťpäťtisícsto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 19.7.2016

Ing. Štefan Pastierovič



## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Potvrdenie o veku domu
- 4.5 Schematické pôdorysy bytu a pivníc
- 4.6 Fotodokumentácia