

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 24.06.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 75/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.3, vchod 4, v obytnom dome č.súp. 6150 na parc.č. 2503, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 23 /z toho 13 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 20.07.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.3, vchod 4, v obytnom dome č.súp. 6150 na parc.č. 2503, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 24.06.2016

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 15.07.2016

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 20.07.2016

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 24.06.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1492 - čiastočný, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 03.07.2016.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 03.07.2016.
- Podklad na stanovenie veku domu vydaný spoločnosťou BPM, s.r.o. Banská Bystrica - kópia.
- 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 primeraného 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.1492 - čiastočný, k.ú. Sásová

A: Majetková podstata:

Stavby

obytný dom č.súp. 6150 na parc.č. 2503

B. Vlastníci:

vchod 4, 2.p., byt č.3

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 840/72106

- Andrej Vlkovič rod. Vlkovič, Kráľovohoľská 6150/4, Banská Bystrica, PSČ 974 11, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Martin Vlkovič rod. Vlkovič, Kráľovohoľská 6150/4, Banská Bystrica, PSČ 974 11, v spoluvlastníckom podiele 1/2

C. Ťarchy:

Zákonné záložné právo v zmysle §15 Zákona 182/93 Zb. v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome: Kráľovohoľská 1-6 - 428/97

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 15.07.2016 za účasti zástupcu zadávateľa posudku. Kontrolné zameranie bytu a fotodokumentácia domu a bytu bola vykonaná 15.07.2016.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená technická dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 83,87 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 obytný dom aj pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 1492 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica pre k.ú. Sásová, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemok pod stavbou je evidovaný na LV č.1000 a nie je v spoluvlastníctva vlastníkov bytov.

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

- štvorzbový byt č.3, vchod 4, v obytnom dome č.súp. 6150 na parc.č. 2503 včítane podielu 840/72106 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. 3 v obytnom dome č.súp. 6150

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom panelovom bytovom dome stavebnej sústavy NKS P1-14. Bytový dom má celkom 1+7 podlaží, plochú strechu, 6 vchodov, vo vchode č.4 je celkom 14 bytov, dom je dodatočne zateplený, má výťahy. Hodnotený byt je v stredovej sekcii na druhom poschodí, dispozične pozostáva zo štyroch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, loggia a pivnica v suteréne domu. Podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 83,87 m². Byt je komplexne zrekonštruovaný. Bytové jadro je murované, v kúpeľni je sprchový kút a keramické umývadlo, batérie sú nerezové pákové, kúpeľňa má keramické obklady stien, samostatné WC je bez umývadla. V kuchyni je rohová linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, plynovým sporákom, digestorom, za linkou sú keramické obklady. Podlahy v izbách a v chodbe sú plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v kuchyni, v kúpeľni a WC je keramická dlažba, povrchy stien tvoria hladké vápenné stierky, dvere sú drevené plné hladké alebo zasklené dyhované, vchodové dvere bezpečnostné, okná plastové, vykurovanie je ústredné, radiátory ocelové panelové. Dom aj byt majú dobrú údržbu, čomu zodpovedá aj ich technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 840/72106. 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, kočíkárne, 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.

Obytný dom bol daný do užívania v roku 1982, vzhľadom na zistený technický stav domu a vykonávanú údržbu stanovujem životnosť nehnuteľnosti 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

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
izba	4,05*4,19	16,97
izba	2,85*4,73	13,48
izba	2,25*4,72	10,62
izba	2,85*4,38	12,48
kuchyňa	2,85*3,54	10,09
predsieň	2,85*4,05	11,54
chodba	1,04*2,72	2,83
kúpeľňa	1,60*1,68	2,69
WC	0,81*1,06	0,86
pivnica	2,31	2,31
Vypočítaná podlahová plocha		83,87

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,307$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Počet izieb:

$$4$$

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	4,45
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	20,85
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,13
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,67
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,45
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,78
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,89
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,21
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,78
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,45
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,24
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,78
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,78
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,78
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,78
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,78
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,30	5,20	4,63
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,10	1,10	0,98
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,96
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,34
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,67
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,78
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,14
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,10	4,40	3,92
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,63
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,23
Spolu		100,00		112,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 112,25 / 100 = 1,1225$$

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 2,307 * 1,037 * 1,1225 * 1,05$$

$$V_H = 917,25 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 3 v obytnom dome č.súp. 6150	1982	34	66	100	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	917,25 €/m ² * 83,87m ²	76 929,76
Technická hodnota	66,00% z 76 929,76 €	50 773,64

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

Hodnotený trojizbový byt sa nachádza v sídliskovej obytnej zóne mesta Banská Bystrica, na Kráľovohol'skej ulici č.4. Ide o sídlisko Sásová ležiace v severnej okrajovej časti mesta, ktoré je najväčším banskobystrickým sídliskom. Hodnotený obytný dom má celkom 1+7 podlaží, 6 vchodov, vo vchode č.4 je 14 bytov, hodnotený byt sa nachádza v stredovej sekcii na druhom poschodí. V danom mieste je občianska vybavenosť a služby zodpovedajúce bežnému mestskému sídlisku, v blízkom okolí sú najmä ďalšie bytové domy, ale aj školský areál, 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 a ponuka v rovnováhe. Dostupná mestská hromadná 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 0,85.

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:

Tryeda	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				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,700	10	17,00
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				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,10
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 v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,550	9	22,95
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,850	7	5,95
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				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,085	4	0,34
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,700	20	34,00
	Spolu			145	190,15

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 190,15 / 145$	1,311
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 50\,773,64 \text{ €} * 1,311$	66 564,24 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.3, vchod 4, v obytnom dome č.súp. 6150 na parc.č. 2503, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č. 3 v obytnom dome č.súp. 6150	803 3	83,87

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:**

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

66 564,24 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 3 v obytnom dome č.súp. 6150	66 564,24
Spolu VŠH	66 564,24
Zaokrúhlená VŠH spolu	66 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 66 600,00 €

Slovom: Šesťdesiatšesťtisícšesťsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 20.7.2016

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 Podklad na stanovenie veku domu
- 4.6 Pôdorysy technického a typického podlažia časti domu
- 4.7 Fotodokumentácia