

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

Zadávateľ:

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 27.10.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 117/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.3 v bytovom dome č.súp.133 na parc.č. 345/13, k.ú. Stredné Plachtince, obec Stredné Plachtince, okres Veľký Krtíš, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 20 /z toho 10 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 30.12.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.3 v bytovom dome č.súp.133 na parc.č. 345/13, k.ú. Stredné Plachtince, obec Stredné Plachtince, okres Veľký Krtíš, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 27.10.2016

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 03.11.2016

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 30.12.2016

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.10.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1667 - čiastočný, k.ú. Zvolen - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 31.10.2016.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Zvolen - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 31.10.2016.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 14.50 od 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:

Nie sú žiadne.

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 schopnosti dosahovať primerané výnosy formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 1667 - čiastočný, k.ú. Zvolen

A: Majetková podstata:

Stavby

bytový dom č.súp. 133 na parc.č. 345/13

B. Vlastníci:

vchod: 1, 1.p., byt č.3

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 52/501

- Ela Antolová rod. Ághová, Stredné Plachtince 232, Stredné Plachtince, PSČ 991 24, SR, dát.nar. 06.03.1957, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

- Zákonné záložné právo
- Vecné bremeno v prospech vlastníkov bytov spočívajúce v práve vstupu a prechodu k parc.č. 345/13
- Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s.
- Vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného bývania a užívania bytu v prospech Petra Antolova

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 03.11.2016.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia bytu, ani doklad o veku domu, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggií, je 52,00 m².

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia 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. 1667 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Veľký Krtíš pre k.ú. Stredné Plachtince, ako aj geometricky v katastrálnej mape, pozemok pod stavbou je zapísaný na liste vlastníctva č.467 a je vo vlastníctve obce Stredné Plachtince.

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

- dvojizbový byt č.3 v bytovom dome č.súp. 133 na parc.č. 345/13 včítane spoluvlastníckeho podielu 52/501 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 bytovom dome č.súp. 133

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v murovanom bytovom dome s plochou strechou, ktorý má celkom 3 nadzemné podlažia, 1 vchod, v dome je celkom 7 bytov, dom nemá výťahy. Konštrukčne ide o murovaný tehlový objekt, na plochej streche je živičná krytina, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky brizolitové. Podľa zistení pri miestnom šetrení bol obytný dom daný do užívania cca v roku 1970, písomný doklad o veku domu znalcovi nebol predložený.

Hodnotený byt je na prvom poschodí, dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, dve loggie a pivnica. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggií, je 52 m². Byt je zrekonštruovaný, bytové jadro je murované, v kúpeľni je sprchový kút, umývadlo a elektrický bojler na ohrev TÚV, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi, samostatné WC je bez umývadla. V kuchyni je linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou batériou, elektrickým sporákom so sklokeramickou varnou doskou, za linkou sú keramické obklady, byt nemá vnútorný rozvod plynu. Vnútorné omietky sú vápenné hladké, podlahy v izbách plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v kuchyni, chodbe a v kúpeľni je keramická dlažba, okná sú plastové, dvere drevené dyhované. Vykurovanie je ústredné teplovodné z centrálneho zdroja, radiátory v byte sú oceľové panelové. Bytový dom má priemernú údržbu, čomu zodpovedá aj jeho technický stav, dom nemá dodatočne zateplené obvodové steny.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 52/501. 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 kočíkareň, kotolňa, práčovňa, ďalšie spoločné priestory, bleskozvod, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

Obytný dom bol daný do užívania v roku 1970, pre výpočet opotrebenia lineárnou metódou stanovujem jeho životnosť 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

Byt č.3	Podlahová plocha [m ²]
Zistená podlahová plocha	52,00

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: $k_{CU} = 2,313$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Počet izieb: 2

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	4,96

2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,85
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,93
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,96
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,94
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
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	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,50	1,00	0,99
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,19
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,38
25	Povrchy podláh	2,50	1,80	4,50	4,46
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
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	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,98
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	5,15
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,40	5,60	5,55
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,48
	Spolu	100,00		100,90	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 100,90 / 100 = 1,009$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,313 * 0,939 * 1,0090 * 0,95$$

$$VH = 677,24 \text{ €/m}^2$$

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 bytovom dome č.súp. 133	1970	46	54	100	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	677,24 €/m ² * 52m ²	35 216,48
Technická hodnota	54,00% z 35 216,48 €	19 016,90

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

Hodnotená stavba bytového domu sa nachádza v obci Stredné Plachtince, v okrese Veľký Krtíš, dom leží v stredovej časti obce. Obec Stredné Plachtince má 605 obyvateľov /údaj k 31.12.2015/, leží západne cca 5 km od mesta Veľký Krtíš, na pravej strane cestnej komunikácie Veľký Krtíš - Levice. Hodnotený dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na základné inžinierske siete. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu bytu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Dostupná prímestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou prašnosťou a hlučnosťou od uličnej cestnej premávky. 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 0,40.

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: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

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.	0,220	10	2,20
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,400	30	12,00

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	7	5,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,800	5	4,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,220	6	1,32
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,400	8	3,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	0,800	9	7,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,220	7	1,54
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	6	1,32
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	4	0,88
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			145	67,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 67,66 / 145$	0,467
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 19\,016,90 \text{ €} * 0,467$	8 880,89 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.3 v bytovom dome č.súp.133 na parc.č. 345/13, k.ú. Stredné Plachtince, obec Stredné Plachtince, okres Veľký Krtíš, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)	
Byt č.3 v bytovom dome č.súp. 133	803 4	52,00	

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:**

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

8 880,89 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.3 v bytovom dome č.súp. 133	8 880,89
Spolu VŠH	8 880,89
Zaokrúhlená VŠH spolu	8 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 8 900,00 €

Slovom: Osemtisícdeväťsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 30.12.2016

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

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