

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 31.05.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 69/2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Prevádzková budova č.súp. 6082 na parc.č. 16671 a Sklad č.súp. 6239 na parc.č. 16672 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, bez pozemkov.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 21 /z toho 10 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 05.06.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Prevádzková budova č.súp. 6082 na parc.č. 16671 a Sklad č.súp. 6239 na parc.č. 16672 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, bez pozemkov.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 31.05.2017

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 02.06.2017

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 05.06.2017

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Záväzná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 31.05.2017.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4295, k.ú. Ružomberok - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 01.06.2017.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Ružomberok - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 01.06.2017.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Miestna obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového vývoja vydané Štatistickým úradom SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 15.01 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 NR SR 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 diferenciácie, ktorá je v tomto 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 objekt v terajšom technickom stave nie je schopný 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. 4295, k.ú. Ružomberok

A: Majetková podstata:

Stavby

prevádzková budova č.súp. 6082 na parc.č. 16671

sklad č.súp. 6239 na parc.č. 16672

B. Vlastníci:

- MTM Partners s.r.o., Priehradka 20, Martin, PSČ 036 01, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Exekučné záložné práva a daňové záložné právo sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 02.06.2017 za účasti zástupcu zadávateľa posudku. Kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané dňa 02.06.2017.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia stavby ani doklad o veku, ktoré sa v písomnej forme nezachovali, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním budovy, vek stavby bol stanovený podľa výpovedí svedkov pri miestnom šetrení a odborným odhadom znalca.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a nie je s ním v súlade. Hodnotené stavby sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 4295 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Ružomberok pre k.ú. Ružomberok, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Nesúlad spočíva v tom, že stavba Sklad č.súp. 6239 na parc.č. 16672 sa už v skutkovom vyhotovení nenachádza, bola zbúraná, z listu vlastníctva nebola vymazaná.

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

Stavby

- prevádzková budova č.súp. 6082 na parc.č. 16671

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

Stavby

- sklad č.súp. 6239 na parc.č. 16672

Stavba skladu č.súp. 6239 bola zbúraná, zatiaľ nebola vymazaná z listu vlastníctva.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Prevádzková budova č.súp. 6082

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Prevádzková budova č.súp. 6082 leží na pozemku parc.č. 16671 v k.ú Ružomberok, pozemok pod stavbou nie je vlastnícky vysporiadaný.

Objekt má charakter budovy, má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený. Podľa zistení pri miestnom šetrení bol objekt postavený cca v roku 1960, doklady o veku stavby sa v písomnej forme nezachovali. Konštrukčne ide o stavbu obdĺžnikového pôdorysu, ktorej nosný systém tvorí tehlové murivo, základy sú betónové pásové, stropná konštrukcia je prevažne drevená trámová s podbitím, v časti objektu sú stropy železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi. Strecha je sedlová, strešnú konštrukciu tvoria drevené a ocel'ové priehradové väzníky, krytina aj klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, povrchy stien vonkajšie aj vnútorné sú z vápennocementových štukových omietok, vstupné vráta plechové otváracie, okná v časti objektu ocel'ové jednoduché, väčšia časť okien, tak isto aj vnútorné dvere je zdemontovaná. Podlahy sú betónové, v súčasnom období sa v budove nenachádzajú žiadne vnútorné zariadenia ani funkčné inštalácie rozvody, objekt je bez vykonávanej údržby, je zdevastovaný a poškodený, vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu, prípadne asanáciu.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujeme vek od roku 1960 a životnosť stavby s prihliadnutím na zistený technický stav na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 19 budovy výrobné priemyselné špeciálne - ostatné

KS: 2304 Stavby ťažkého priemyslu i. n.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Oz : $(67,05 \cdot 15,10 + 6,80 \cdot 3,05 + 12,80 \cdot 7,00) \cdot 0,30$	336,84
Ov : $67,05 \cdot 15,10 \cdot 3,20 + 6,80 \cdot 3,05 \cdot 3,20 + 12,80 \cdot 7,00 \cdot 3,40$	3 610,86
Ot : $(67,05 \cdot 15,10 + 6,80 \cdot 3,05) \cdot 3,40 / 2 + 12,80 \cdot 7,00 \cdot 0,10$	1 765,39
Obstavaný priestor stavby celkom	5 713,09

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = $2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$67,05 \cdot 15,10 + 6,80 \cdot 3,05 + 12,80 \cdot 7,0$	1122,8	Repr.	$(67,05 \cdot 15,10 \cdot 3,20 + 6,80 \cdot 3,05 \cdot 3,20 + 12,80 \cdot 7,00 \cdot 3,40) / 1122,80$	3,215
	0					9

Priemerná zastavaná plocha: $(1122,8) / 1 = 1122,80 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1122,8 \cdot 3,2159) / (1122,8) = 3,22 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1122,8) = 0,9414$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,22) = 0,9522$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	14,80	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	21,00	0,85	17,85	33,01	40	13,20
3	Stropy	11,00	0,60	6,60	12,21	50	6,11
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	9,99	0	0,00
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	3,33	5	0,17
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,85	10	0,19
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	8,88	70	6,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	5,00	30	1,50
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	2,78	95	2,64
12	Vráta	1,00	0,50	0,50	0,93	50	0,47
13	Okná	5,00	0,30	1,50	2,78	90	2,50
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	4,44	70	3,11
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
	Spolu	100,00		54,05	100,00		36,09

Poškodenosť stavby: 36,09 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 54,05 / 100 = 0,5405$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,350$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 2,350 * 0,5405 * 0,9414 * 0,9522 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 76,5178 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková budova č.súp. 6082	1960	57	3	60	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodennej stavby	$5713,09 \text{ m}^3 * 76,5178 \text{ €/m}^3$	437 153,08
Poškodenosť	$-36,09 \% \text{ z } 437 153,08$	-157 779,48
Východisková hodnota		279 373,60
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 279 373,60 \text{ €}$	13 968,68

Poškodenosť stavby: $(157 779,48\text{€} / 437 153,08\text{€}) * 100 \% = 36,09 \%$

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

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v okresnom meste Ružomberok, v mestskej časti Rybárpole, na Rybárpolskej ulici, t.j. v severozápadnej okrajovej priemyselnej časti mesta, v blízkosti bývalého priemyselného areálu bavlnárskych závodov, vedľa železničnej trate. Hodnotený objekt je prístupný po spevnenej uličnej cestnej komunikácii, pozemok pod stavbou je nevysporiadaný, v súčasnom období objekt nie je napojený na žiadne funkčné prípojky inžinierskych sietí, je zdevastovaný a bez vykonávanej stavebnej údržby. Občianska vybavenosť v okolí nehnuteľnosti zodpovedá priemyselnej zóne okresného mesta, v blízkom okolí sú najmä ďalšie priemyselno-obchodné objekty, ale aj rodinné domy na blízkej ulici Pod Čebraďom. V okolí hodnoteného objektu je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky a so zvýšenou hlučnosťou od susediacej železničnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste a čase je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na charakter nehnuteľnosti a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená stavba je prevádzková budova, ktorá sa v súčasnom období nevyužíva a vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu, prípadne asanáciu.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Exekučné záložné práva a daňové záložné právo sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

Technický rizikom je súčasný stavebnotechnický stav objektu, budova je zdevastovaná, nefunkčná a vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = $(0,300 + 0,600)$	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = $(0,300 - 0,270)$	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,165	30	4,95
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,600	7	4,20
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,600	10	6,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,300	9	2,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
	Spolu			180	56,27

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 56,27 / 180$	0,313
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 13\,968,68 \text{ €} * 0,313$	4 372,20 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Prevádzková budova č.súp. 6082 na parc.č. 16671 a Sklad č.súp. 6239 na parc.č. 16672 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, bez pozemkov.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Prevádzková budova č.súp. 6082	812 19	5 713,09	1 122,80	1

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

4 372,20 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Prevádzková budova č.súp. 6082	4 372,20
Spolu VŠH	4 372,20
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 370,00

Všeobecná hodnota stavieb je spolu: 4 370,00 €

Slovom: Štyritisícristosedemdesiat Eur

V Banskej Bystrici dňa 5.6.2017

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 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia