

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 10.11.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 27/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Koniareň č.súp. 453 na parc.č. 3024/2 v k.ú. Borský Peter, obec Borský Mikuláš, okres Senica, bez pozemkov.

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 26.02.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Koniareň č.súp. 453 na parc.č. 3024/2 v k.ú. Borský Peter, obec Borský Mikuláš, okres Senica, bez pozemkov.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 10.11.2017

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 20.02.2018

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 26.02.2018

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 10.11.2017.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4962, k.ú. Borský Peter - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 13.11.2017.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Borský Peter - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 14.11.2017.

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 15.80 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 diferenciacie, 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. 4962, k.ú. Borský Peter

A: Majetková podstata:

Stavby

koniareň č.súp. 453 na parc.č. 3024/2

B. Vlastníci:

- MALTINETTO, s.r.o., Komenského 21, Žilina, PSČ 010 01, SR, 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 20.02.2018 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti. Kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané dňa 20.02.2018.

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 čiastočne. Hodnotená stavba je evidovaná v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č.4962 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Senica pre k.ú. Borský Peter, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Nesúlad spočíva v tom, že stavba je nepresne zakreslená v katastrálnej mape, časť pôvodného objektu bola zbúraná a v skutkovom vyhotovení sa už časť pôvodného objektu nenachádza. Skutkový stav hodnotenej stavby bolo zistený pri miestnom šetrení a je zakreslený v prílohách tohto posudku.

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

Stavby

- koniareň č.súp. 453 na parc.č. 3024/2

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

Predmetom ohodnotenia nie je pozemok pod stavbou.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Koniareň č.súp. 453 č.súp. 3024/2

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Koniareň č.súp. 453 leží na pozemku parc.č. 3024/2 v k.ú Borský Mikuláš, pozemok pod stavbou nie je vlastnícky vysporiadaný.

Objekt má charakter budovy, má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený. Podľa zistení pri miestnom šetrení bol pôvodný objekt postavený cca v roku 1954 ako budova pre chov koní, v súčasnom období sa na pôvodný účel už nevyužíva. Konštrukčne ide o stavbu obdĺžnikového pôdorysu, ktorej nosný systém tvoria murované steny, základy sú betónové pásové, stropné konštrukcie sú z prefabrikovaných kazetových panelov, strecha je sedlová, krytina z asfaltových šablón, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Fasáda budovy bola pred cca 15 rokmi dodatočne zateplená, nie je dokončená /bez povrchových úprav/, v tom istom období bola zrekonštruovaná aj strecha objektu a vymenená krytina. Vnútorne povrchy stien sú z vápennocementových štukových omietok, podlahy sú betónové, vstupné dvere rámové s výplňou otváracie, elektroinštalácia svetelná. Dispozične sa v objekte nachádzajú skladové miestnosti.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujeme vek od roku 1954 a životnosť stavby s prihliadnutím na zistený technický stav na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 41 budovy pre dobytok a kone
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : 54,90*6,80*0,30	112,00
Ov : 54,90*6,80*3,20	1 194,62
Ot : 54,90*6,80*0,80/2	149,33
Obstavaný priestor stavby celkom	1 455,95

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 697 / 30,1260 = 56,33 €/m³
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 [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	54,90*6,80	373,32	Repr. 3,20		3,2

Priemerná zastavaná plocha: (373,32) / 1 = 373,32 m²
Priemerná výška podlaží: (373,32 * 3,2) / (373,32) = 3,20 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 373,32) = 0,9843
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,2) = 0,9563

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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,22
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,20	31,20	34,69
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,33
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,78
5	Krytina strechy	3,00	1,10	3,30	3,67
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,67
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,22
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,33
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,78
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,20	0,40	0,44
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,20	0,40	0,44
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,11
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,20	0,40	0,44
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,60	3,00	3,33
	Spolu	100,00		90,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 90,00 / 100 = 0,9000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,404$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 56,33 \text{ €/m}^3 * 2,404 * 0,9000 * 0,9843 * 0,9563 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 102,3358 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Koniareň č.súp. 453 č.súp. 3024/2	1954	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	102,3358 €/m ³ * 1455,95 m ³	148 995,81
Technická hodnota	20,00 % z 148 995,81 €	29 799,16

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

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obci Borský Mikuláš, okres Senica, v Trnavskom kraji, v katastrálnom území Borský Peter, na Družstevnej ulici, t.j. v okrajovej východnej časti obce, v blízkosti lesa. Obec Borský Mikuláš má 3960 obyvateľov /údaj k 31.12.2016/, leží cca 18 km juhozápadne od okresného mesta Senica. Hodnotený objekt leží v miestnom poľnohospodárskom areáli, je prístupný po spevnenej vnútroareálovej cestnej komunikácii /cez nevyporiadane pozemky/, je napojený na vnútroareálové rozvody elektroinštalácie, vody a kanalizácie. V okolí objektu je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od občasnej areálovej 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 0,45.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená stavba je budova bývalej koniarne, ktorá sa na pôvodný účel už nevyužíva, jej možné využitie je na skladové účely.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pozemok pod stavbou nie je vysporiadaný. Na liste vlastníctva sú evidované záložné práva a exekučné záložné práva.

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

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/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,248	13	3,22
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,248	30	7,44

3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,450	7	3,15
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			180	90,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 90,3 / 180$	0,502
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 29\,799,16 \text{ €} * 0,502$	14 959,18 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Koniareň č.súp. 453 na parc.č. 3024/2 v k.ú. Borský Peter, obec Borský Mikuláš, okres Senica, bez pozemkov.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Koniareň č.súp. 453 č.súp. 3024/2	812 41	1 455,95	373,32	1

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 14 959,18 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Koniareň č.súp. 453 č.súp. 3024/2	14 959,18
Spolu VŠH	14 959,18
Zaokrúhlená VŠH spolu	15 000,00

Všeobecná hodnota stavieb je spolu: 15 000,00 €

Slovom: Pätnásťtisíc Eur

V Banskej Bystrici dňa 26.2.2018

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