

Znalec:

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 29.01.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 30/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.41, vchod 54, v bytovom dome č.súp. 1595 na parc.č. 3346, k.ú. Fil'akovo, obec Fil'akovo, okres Lučenec, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

Počet strán /z toho príloh/: 25 /z toho 14 strán príloh/

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.41, vchod 54, v bytovom dome č.súp. 1595 na parc.č. 3346, k.ú. Fil'akovo, obec Fil'akovo, okres Lučenec, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 27.02.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 11.03.2019

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 29.01.2019.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3190 - čiastočný, k.ú. Fil'akovo – kópia z katastrálneho portálu zo dňa 26.02.2019.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Fil'akovo - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 26.02.2019.
- Potvrdenie zn. 253/65/19 o veku stavby vydané Stavebným bytovým družstvom Fil'akovo zo dňa 05.03.2019 - kópia.
- Schematické pôdorysy typického a technického podlažia časti domu.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 17.00 firmy KROS s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 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 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávacia metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. 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 všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. 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. 3190 - čiastočný, k.ú. Fil'akovo

A: Majetková podstata:

Stavby

bytový dom č.súp. 1595 na parc.č. 3346

B. Vlastníci:

Byt

vchod 54, 5.p., byt č. 41

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 8252/424176

- Štefan Kómár rod. Kómár, A,Bernoláka 2705/1, Lučenec, PSČ 984 01, SR, dát.nar. 22.06.1994, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech PhDr.Marianna Uhorskai rod. Kajanová je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu boli vykonané dňa 27.02.2019 za účasti nájomcov 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 loggie, je 82,52 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 bytový dom je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 3190 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec pre k.ú. Fil'akovo, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemok pod stavbou je zapísaný na liste vlastníctva č.2272, pozemok nie je v spoluvlastníctve vlastníkov bytov.

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

- štvorizbový byt č. 41, vchod 54, v bytovom dome č.súp. 1595 na parc.č. 3346 včítane podielu 8252/424176 na spoločných častiach a zariadeniach domu

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 41 v bytovom dome č.súp. 1595

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom panelovom bytovom dome č.súp. 1595 na parc.č. 3346 v k.ú. Fil'akovo. Bytový dom má celkom 9 nadzemných podlaží, 4 vchody, nie je dodatočne zateplený, v prízemí domu, ktoré je technickým podlažím sú spoločné priestory a pivnice, 8 podlaží je obytných, v každom vchode je 16 bytov. Hodnotený dom bol postavený v roku 1986.

Hodnotený byt sa nachádza v stredovej sekcii na piatom poschodí, dispozične pozostáva zo štyroch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvoria kuchyňa, chodby, dve kúpeľne /jedna je s WC/, druhé samostatné WC, loggia a pivnica, z listu vlastníctva zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 82,52 m². Byt je v pôvodnom stave, bez vykonaných rekonštrukcií, bytové jadro je montované umakartové, v jednej kúpeľni je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom a umývadlo, steny sú s keramickými obkladmi, samostatné WC je bez umývadla, v druhej kúpeľni je sprchový kút a WC, sprchový kút je s keramickými obkladmi. V kuchyni je linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, elektrickým sporákom, za linkou sú keramické obklady. Podlahy sú prevažne povlakové z PVC, s textilnými povrchmi, okná drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, vnútorné povrchy stien tvoria vápenné hladké stierky, v časti bytu sú drevené obklady. Byt je s ústredným vykurovaním z centrálného zdroja, radiátory sú ocelové panelové. Obytný dom aj hodnotený byt majú priemernú údržbu, čomu zodpovedá aj ich technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 8252/424176. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, zavesenie, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy, kočikárne, práčovne, sušiarne, prípadne 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.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1986, vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie domu a zistený technický stav stanovujem pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou životnosť stavby na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Zistená podlahová plocha 82,52 m²

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: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$
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	5,03
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,09
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,05

4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,02
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,03
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,01
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,02
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,01
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,03
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,52
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,01
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,01
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,01
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,01
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,01
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,02
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,01
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,01
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,52
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,52
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,02
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,01
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,02
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	4,43
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,52
	Spolu	100,00		99,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 99,40 / 100 = 0,994$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,494 * 1,037 * 0,9940 * 0,98$$

$$VH = 819,54 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 41 v bytovom dome č.súp. 1595	1986	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	819,54 €/m ² * 82,52m ²	67 628,44
Technická hodnota	58,75% z 67 628,44 €	39 731,71

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

Hodnotený byt sa nachádza v obytnej zóne mesta Fil'akovo, na ulici Farská lúka č. 54. Ide o okrajovú sídliskovú obytnú časť mesta. V danom mieste je občianska vybavenosť a služby zodpovedajúce veľkosti mesta a bežnému mestskému sídlisku, v blízkom okolí sa nachádzajú prevažne ďalšie bytové domy, ale aj základné obchody a služby. Hodnotený bytový dom má celkom 9 podlaží, 4 vchody, je prístupný po uličných cestných komunikáciách, je napojený na všetky základné inžinierske siete, na trhu s nehnuteľnosťami je v súčasnosti dopyt výrazne nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu a charakter bytového domu a konfliktné skupiny obyvateľstva v dome a blízkom okolí. Životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 0,50.

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 právo je 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 diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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.	0,275	10	2,75
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutel'nosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	7	7,00

4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	5	7,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,500	6	3,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,275	10	2,75
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,500	8	4,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	konfliktné skupiny v sídlisku	IV.	0,275	6	1,65
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,500	9	13,50
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,500	7	3,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,275	7	1,93
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,275	6	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	4	0,20
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	5	5,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			145	81,93

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 81,93 / 145$	0,565
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 39\,731,71 \text{ €} * 0,565$	22 448,42 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.41, vchod 54, v bytovom dome č.súp. 1595 na parc.č. 3346, k.ú. Fil'akovo, obec Fil'akovo, okres Lučenec, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č. 41 v bytovom dome č.súp. 1595	803 3	82,52

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 41 v bytovom dome č.súp. 1595	22 448,42
Všeobecná hodnota celkom	22 448,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	22 400,00

Slovom: Dvadsaťdvatisícštyristo Eur

V Banskej Bystrici dňa 11.03.2019

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 Potvrdenie o veku domu
- 4.6 Schematické pôdorysy podlaží časti domu
- 4.7 Fotodokumentácia