

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/:

Ústna objednávka zo dňa 08.04.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 85/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.7, vchod 5, v bytovom dome č.súp. 1367 na parc.č. 3410/156, 3410/157, 3410/158 a č.súp. 1376 na parc.č. 3410/151, 3410/152, 3410/153, 3410/154, 3410/155 v k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemkom.

Počet strán /z toho príloh/: 26 /z toho 15 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.7, vchod 5, v bytovom dome č.súp. 1367 na parc.č. 3410/156, 3410/157, 3410/158 a č.súp. 1376 na parc.č. 3410/151, 3410/152, 3410/153, 3410/154, 3410/155 v k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemkom.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

29.04.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 09.05.2019

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7756 - čiastočný, k.ú. Zvolen - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 29.04.2019.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Zvolen - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 29.04.2019.
- Potvrdenie o veku domu vydané Stavebným bytovým družstvom Zvolen zo dňa 02.05.2019 - originál.
- Schematické pôdorysy typického a technického podlažia domu.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 17.01 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 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 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 neprímeranou 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:

porovnávací 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 diferenciacie

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 diferenciacie. 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 diferenciacie, 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 porovnávacjej metódy nebol v danej lokalite k dispozícii dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 7756 - čiastočný, k.ú. Zvolen

A: Majetková podstata:

Stavby

bytový dom, ul. Strážska cesta a Nogradyho č.súp. 1376 na parc.č. 3410/156, 3410/157, 3410/158 a č.súp. 1376 na parc.č. 3410/151, 3410/152, 3410/153, 3410/154, 3410/155

B. Vlastníci:

vchod 5, 4.p., byt č.7

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 6225/867616

- Slavomír Siska rod. Siska a Iveta Sisková rod. Repiská, A.Nogradyho 1376/5, Zvolen, PSČ 960 01, Slovensko, dát.nar. 18.01.1966 a 23.05.1964, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ľarchy:

- Záložné právo zo zákona v prospech vlastníkov bytov v s.č. 1376 a v s.č. 1367 - 2612/03
- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO 00151653, V 2800/12 z 15.11.2012 - 2956/12

Iné údaje:

K pozemkom pod stavbou vzniká zo zákona vecné bremeno spočívajúce v práve stavby a povinnosť vlastníka pozemkov strpieť užívanie pozemkov vlastníkmi bytov v dome Novozámocká 2539

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie bytu a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 29.04.2019 za účasti spoluvlastníkov bytu.

d/ Technická dokumentácia :

Schematická technická dokumentácia bytu je v súlade so skutkovým stavom, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním bytu, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 62,25 m². Vek bytového domu bol stanovený podľa predložených podkladov.

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. 7756 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen pre k.ú. Zvolen, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemky pod domom nie sú v spoluvlastníctve vlastníčky hodnoteného bytu.

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

- trojizbový byt č.7, vchod 5, v bytovom dome č.súp. 1376 na parc.č. 3410/156, 3410/157, 3410/158 a č.súp. 1376 na parc.č. 3410/151, 3410/152, 3410/153, 3410/154, 3410/155 včítane podielu 6225/867616 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

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

Pozemky pod domom nie sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 7 v bytovom dome č.súp. 1367, 1376

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom panelovom obytnom dome, ktorý má 8 vchodov, celkom 1+8 podlaží, pričom v prízemnom technickom podlaží sú spoločné priestory a pivnice, na ďalších poschodiach sú byty, vo vchode č.5 je celkom 16 bytov. Dom má plochú strechu, je zateplený, má výťahy. Hodnotený byt sa nachádza na štvrtom poschodí v stredovej sekcii, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, loggia a pivnica v prízemí domu. Podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 62,25 m². Byt je čiastočne zrekonštruovaný, bytové jadro je pôvodné montované s obnovenými povrchovými úpravami, v kúpeľni je smaltovaná vaňa a umývadlo, 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 nerezovou batériou, kombinovaným plynovým sporákom s elektrickou rúrou a digestorom, za linkou sú keramické obklady. Vnútorne povrchy tvoria vápenné hladké stierky, podlahy v izbách a chodbe sú plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v kuchyni sú keramické dlažby, okná sú plastové, vnútorné dvere drevené plné hladké alebo zasklené dyhované, vykurovanie ústredné teplovodné z centrálného zdroja, radiátory oceľové panelové. Obytný dom aj hodnotený byt majú dobrú údržbu, čomu zodpovedá aj ich technický stav, obvodové steny domu sú dodatočne zateplené.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 6225/867616. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstupy, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy, práčovne, kočíkárne, spoločné priestory, bleskozvod, STA, teplonosné prípojky od domového merača tepla, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

Podľa predloženého dokladu o veku domu bol obytný dom daný do užívania v roku 1988, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť domu 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*4,725	19,14
izba	2,85*4,125	11,76
izba	2,25*4,125	9,28
kuchyňa	2,25*3,51-0,60*0,70	7,48
predsieň	9,23	9,23
kúpeľňa, WC	3,86	3,86
pivnica	1,50	1,50
Vypočítaná podlahová plocha		62,25

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
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 = 1,00
Počet izieb: 3

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	4,55
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	19,68
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,29
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,73
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,55
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,82
7	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,91
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,28
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,82
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,46
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,38
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,28
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,82
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,82
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,82
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,91
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,82
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,82
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	4,37
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,09
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,60	4,00	3,64
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,28
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,73
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,91
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,91
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,82
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,37
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,37
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,64
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,28
Spolu		100,00		109,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 109,80 / 100 = 1,098$$

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 2,494 * 1,037 * 1,0980 * 1,00$$

$$V_H = 923,77 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 7 v bytovom dome č.súp. 1367, 1376	1988	31	69	100	31,00	69,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	923,77 €/m ² * 62,25m ²	57 504,68
Technická hodnota	69,00% z 57 504,68 €	39 678,23

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

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej zóne okresného mesta Zvolen, na Nogradyho ulici č.5, t.j. na sídlisku Zvolen - Západ, ktoré leží v severozápadnej okrajovej časti mesta. V blízkosti domu sa nachádza výstavba najmä ďalších obytných domov, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb zodpovedajúca bežnému mestskému sídlisku. Hodnotený dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky základné inžinierske siete vrátane prípojky zemného plynu. Hodnotený byt sa nachádza v stredovej sekcii radového panelového domu na jeho štvrtom poschodí. Na trhu s nehnuteľnosťami je v súčasnom období dopyt vyšší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu bytu v okresnom meste a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou prašnosťou a hlučnosťou od uličnej cestnej premávky. Poloha obytného domu je pre bývanie vhodná, vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,90.

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: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,800	10	18,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,800	6	10,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,900	5	4,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,700	9	24,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,495	6	2,97
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,090	4	0,36
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	1,800	20	36,00
	Spolu			145	240,93

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 240,93 / 145$	1,662
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 39\,678,23 \text{ €} * 1,662$	65 945,22 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.7, vchod 5, v bytovom dome č.súp. 1367 na parc.č. 3410/156, 3410/157, 3410/158 a č.súp. 1376 na parc.č. 3410/151, 3410/152, 3410/153, 3410/154, 3410/155 v k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemkom.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č. 7 v bytovom dome č.súp. 1367 a 1376	803 3	62,25

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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. 7 v bytovom dome č.súp. 1367, 1376	65 945,22
Všeobecná hodnota celkom	65 945,22
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	65 900,00

Slovom: Šestdesiatpäťtisícdeväťsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 09.05.2019

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 List vlastníctva
- 4.2 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.3 Situácia širších vzťahov
- 4.4 Potvrdenie o veku domu
- 4.5 Schematické pôdorysy podlaží domu a bytu
- 4.6 Fotodokumentácia