

Znalec: Ing. Anna Helbichová
Tichá 17
prechodne Gaštanová 50
010 07 Žilina

Tel. číslo 0907278250

ev. č. 911076

Objednávka: zo dňa 17.04.2009

Objednávateľ: PDA, s.r.o
Na Šefrancí 27
Žilina
010 01

ZNALECKÝ POSUDOK

8/2009

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty štvorizbového bytu č. 23, poschodie 3 s príslušenstvom, vchod č 15,
v bytovom . dome s.č. 1677 v k.ú. Holíč, pre dražby č. k. 085 25

Počet listov (z toho príloh): 14 /5
Počet odovzdaných vyhotovení: 4+1

/ . ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu štvorzbového bytu č. 23 v bytovom, dome č.s. 1677 s príslušenstvom na pare. KN č.455/14 a 455/38 v k.ú. Holíč, obec Holíč , okres Skalica.

2. Dátum vyžiadania posudku: .17. 04. 2009

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 24. 04. 2009

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: .24.04. 2009

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4089 k.ú.Holíč zo dňa 29. 04. 2009 , vydaný

Katastrálnym úradom pod č. 206

Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. Holíč 4-3/33, 4-4/11 k.ú. Holíč, zo dňa 29.04. 2009

5.2 Získané znalcom :

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu bytu

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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

S TN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva

zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny

zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a

stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v

EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č 4089 k.ú. Holíč

A. Majetková podstata:

Stavby

štvorzbový byt č.23, vchod 15, posch. č.3, v bytovom.dome č.s. 1677 na parc.č. 455/14 a 455/38

B. Vlastníci:

23. Labský Marián r. Labský a Marta Labská r. Dermeková,'SNP 1676/15, Holíč PSČ 908 5 1 , SR

dát. nar. : 25. 02. 1964

dát. nar. :05. 07. 1970

;spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpona zmluva č. V 1366/03 zo dňa 11. 08. 2003 - 505/03

C. Ťarchy:

Podľa LV 5402

Iné údaje:

bez zápisu

9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa .25. 05. 2009 za účasti vlastníka

Zameranie vykonané dňa 24. 05. 2009

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24. 05. 2009

10. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

11. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Dražba č. k. 085 25.

// . 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.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ pre byt je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2009.

b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

štvorizbový byt č.23, vchod č 15, posch. č.3 v bytovom, dome č.s. 1677 na pare. KN 455/14 a 455/38

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 štvorizbový byt č. 23 v byt. dome s.č. 1677

Bytový dom s.č. 1677, v ktorom sa posudzovaný byt nachádza, je samostatne stojaci objekt v zástavbe obytných domov, na sídlisku, na ulici SNP 1675/15 v Holíči. Budova je v ZÚO na pare. č. 455/14 a 455/38 k.ú Holíč. Obytný dom je súčasťou viacerých obytných blokov, každý z nich má 4 vchody, 7 obytných nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie, ktoré slúži ako pivnica a spoločné priestory- práčovňa, kočíkareň..Na podlažiach sa nachádza po 2 byty, teda vo vchode je 14 bytových jednotiek. Predmetný byt má č. vchodu 15.

Bytový dom je typová stavba z plošných panelov, s plochou strechou. Hrúbka obvodových stien je 38 cm, bez zateplenia

Byt je situovaný na 4. NP, vo vchode č. 15, v strednej sekcii. Spoluvlasnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 3420/100000

Strešná krytina- povlaková, klampiarske konštrukcie- pozinkovaný plech, tiež okenné parapety. Podlahy a schodiská- PVC. Úprava vonkajších povrchov- brizolitová omietka

Elektroinštalácia v obyt. dome je svetelná i motorická, nenachádza sa tu výťah, v spoločných priestoroch nie sú keramické obklady, nenachádza sa tu vykurovacie teleso.. Je tu rozvod verejného telefónu, televízie, zemného plynu, zvislé i ležaté rozvody kanalizácie a vody. Tiež sa tu nachádzajú požiarne hydranty, prípojka na telefón, spoločná anténa

Vzhľadom na použitý stavebný materiál, konštrukčný systém, využívanie domu a súčasný stavebno - technický stav obytného domu, na jeho dobrú údržbu, predpokladám životnosť 100 rokov, opotrebovanie je primerané jeho veku.

Doklad o veku stavby - len podľa výpovede majiteľa. Je z r. 1975, čomu zodpovedá aj podľa materiálového vyhotovenia a opotrebovania.

Spoločné časti domu sú: základy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodisko, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločné zariadenia domu sú: bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové prípojky, chodby.

Popis bytu:

Štvorizbový byt č. 23, vo vchode 15, na 4 NP pozostáva z 3 izieb, obývačky, kuchyne, špajze, chodby, kúpelne s WC a z balkóna. K bytu patrí pivnica v 1 PP. Okná sú drevené zdvojené so žalúziami, dvere- hladké plné a presklené, osadené do oceľ. zárúní. Vchodové dvere sú plné a hladké. Podlahy v obytných miestnostiach sú z PVC, v obývačke- plávajúca podlaha, v ostatných miestnostiach- PVC a plávajúca podlaha, v kúpeľni a WC- PVC. Kuchyňa je vybavená kuch. linkou dĺ. 2,08+1,89 m s nerezovým drezom s odkvapkávačom a pákovou batériou a s odsávacím pár, plynovým sporákom s el. rúrou. Obklad je okolo sporáka i linky. Bytové jadro- rekonštruované- sádrokartón, obklady- PVC- imitácia keram. obkladov. V kúpeľni sa nachádza vaňa a umývadlo so sprchovou pákovou batériou, steny- keram. obklad len okolo vane. Vykurovanie bytu a tiež ohrev teplej vody je diaľkové centrálné. Vykurovanie -pomocou vykurovacích telies. V byte sú namontované merače tepla i teplej a studenej vody. Meranie spotreby el. energie je umiestnené mimo bytu. Elektroinšt. je svetelná i motorická. Byt je vybavený spoločnou tel. anténou

Byt je prvej kategórie a teda k nemu prislúcha aj pivnica, umiestnená v 1. PP. Podlaha- cem. poter, dvere- /vlakové, omietky - vápenocementové, elektroinštalácia- svetelná. Podlahová plocha-2,9 m², čo je vzhľadom na plochu bytu zanedbateľné a preto ju nebudem ohodnocovať samostatne.

ZIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Začiatok užívania: 1985
Vek: 2009-1985 = 24 r.
Životnosť: 100 r.
Opotrebenie obytného domu: $24 * 100\% / 100 = 24,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,136
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1
Počet izieb: 4
Podlahová plocha:

obývačka	0,00 m ²
5,9*3,455	20,38 m ²
spálňa	0,00 m ²
3,585*3,455	12,39 m ²
izba	0,00 m ²
2,305*3,455	7,96 m ²
izba	0,00 m ²
3,485*3,305	11,52 m ²
kuchyňa	0,00 m ²
2,875*3,455	9,93 m ²
kúpeľňa	0,00 m ²
1,555*1,65	2,57 m ²
WC	0,00 m ²
1,23*0,79	0,97 m ²
špajza 1,089*0,97	1,06 m ²
pivnica	0,00 m ²
1,05*2,2	2,31 m ²
Vypočítaná podlahová plocha	69,09 m²

Rozpočtový ukazovateľ: 9800 / 30,1260 = 325,30 EUR/m²
Koeficient konštrukcie: monolitická betónová plošná > K_j = 1,132

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

Č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. P/o]	Výsled. podiel prvku na dokonč. P/%)
Spoločné priestory:							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,46	100	5,46
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,66	100	19,66
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,74	100	8,74
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,28	100	3,28

5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,46	100	5,46
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09	100	1,09
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,28	100	3,28
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,55	100	0,55
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,55	100	0,55
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,46	100	5,46
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,55	100	0,55
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,73	100	2,73
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09	100	1,09
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,09	100	1,09
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
	Zariadenie bytu:						
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,37	100	4,37
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,80	0,80	0,87	100	0,87
24	Dvere	2,00	0,90	1,80	1,97	100	1,97
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,73	100	2,73
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,73	100	2,73
27	Elektroinštalácia	3,00	0,50	1,50	1,64	100	1,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,50	0,50	0,55	100	0,55
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,50	0,50	0,55	100	0,55
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,50	0,25	0,27	100	0,27
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,09	100	1,09
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	3,28	100	3,28
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,40	1,60	1,75	100	1,75
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,70	2,80	3,06	100	3,06
35	Ostatné	2,50	0,30	0,75	0,82	100	0,82
	Spolu	100,00		91,50	100,00		100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$K_v = 91,50 / 100 = 0,915$$

Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom: 74,32 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu: 25,68 %

Východisková hodnota na MJ: $325,30 \text{ EUR/m}^2 * 2,136 * 1,132 * 0,915 * 1 = 719,70 \text{ EUR/m}^2$

Východisková hodnota:	719,70 EUR/m ² * 69,09m ²	49 724,07 EUR
Technický stav:	100% - 24,00%	76,00 %
Technická hodnota spolu:	76,00% z 49 724,07 EUR	37 790,29 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

I 3.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

I Koeficient predajnosti uvažujem 0,55

Ovplyvňujúce faktory:

Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Byt sa nachádza na sídlisku, mimo centra mesta, vhodné na bývanie, v blízkosti lesa do 1000 m. Nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, je dobre udržiavaná. V okolí sa nachádzajú objekty na bývanie, parkoviská, ihriská a občianska vybavenosť. Pracovné možnosti obyvateľstva- nezamestnanosť do 10%. V byte je prevedená rekonštrukcia kuchyne a jadra. Hustota obyvateľstva je vysoká. Orientácia obytných miestností sčasti vhodná sčasti nevhodná Byt sa nachádza v strednej sekcii, na 3 poschodí. Počet bytov vo vchode je 14. V blízkosti obytného domu je zastávka MHD- do 5 min. Nehnuteľnosť považujem za dobrú. Kvalita životného prostredia- bežný hluk od dopravy.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 1,650	II. trieda = 1,100	III. trieda = 0,550	IV. trieda = 0,303	V. trieda = 0,055
III. trieda + 200 % = (0,550+1,100)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,550-0,495)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha	Výsledok
				Vi	Kpdi*Vi
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku	III.	0,550	10	5,5000
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,100	30	33,0000
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu	II.	1,100	7	7,7000
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu	I.	1,650	5	8,2500
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo bytového domu	III.	0,550	6	3,3000
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah				
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu	III.	0,550	10	5,5000
	vykonaná rekonštrukcia nebyt. priestoru, pri bytoch rekonštrukcia jadra a kuchyne				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,100	8	8,8000
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku	III.	0,550	6	3,3000
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov				

9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám	III.	0,550	5	2,7500
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome	I.	1,650	9	14,8500
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP, nebytový priestor v 1.NP samostatne prístupný z verejného priestranstva				
11	Počet bytov vo vchode - v bloku	III.	0,550	7	3,8500
	Byt > Počet bytov vo vchode: do 20 bytov, charakteristika nebytového priestoru: obchodné priestory				
12	Doprava v okolí bytového domu	I.	1,650	7	11,5500
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút				
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu	III.	0,550	6	3,3000
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu	III.	0,550	4	2,2000
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život, prostr. v bezprostred. okolí byt. domu	II.	1,100	5	5,5000
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Názor znalca	II.	1,100	20	22,0000
	dobrý byt				
	Spolu			145	141,35

Koeficient polohovej diferenciacie: $141,35 / 145 = 0,975$

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

$37\,790,29 \text{ EUR} * 0,975 = 36\,845,53 \text{ EUR}$

///. ZAVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Byt sa neprenajíma, vhodná metóda je metóda polohovej diferenciácie

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
1štvorizbový byt	36 845,53
Spolu VŠH	36 845,53
Zaokrúhlene	36 800,00
SKK	1 108 636,80

Slovom:

Tndsaťšesťtisícosemsto Eur

Konverzný kurz 1 EUR = 30,1260 SKK

V Žiline dňa 3.6.2009

Ing. Anna Helbichová



IV. PRÍLOHY

Objednávka

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4089 k.ú.Holíč zo dňa 29. 04. 2009 , vydaný

Katastrálnym úradom pod č. 206

Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. Holíč 4-3/33, 4-4/11 k.ú. Holíč, zo dňa 29.04. 2009

pôdorys

fotodokumentácia