

Znalec:

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

Tel. číslo 0907278250

ev. č. 911076

Objednávateľ:

PDA, s.r.o
Na šefrancí 27
Žilina
010 01

Objednávka: zo dňa 17.04. 2009

ZNALECKÝ POSUDOK

10/2009

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty jednoizbového bytu č. 17, poschodie 2 s príslušenstvom, vchod č 30,
v bytovom dome s.č. 956 v k.ú. Považská Bystrica, pre účel dražby Č.k. 085 32

Počet listov (z toho príloh): 14 / 5/

Počet odovzdaných vyhotovení: 4+1

/. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu jednoizbového bytu č. 17 na 2. poschodí v bytovom dome č.s.956 s príslušenstvom na parc. KN č.2512/5 v k.ú. Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, okres Považská Bystrica .

2. Dátum vyžiadania posudku: 17. 04.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 18. 05. 2009

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: .18. 05. 2009

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6541 k.ú.Považská Bystrica zo dňa 21. 05. 2009, vydaný Katastrálnym úradom pod č. 306

Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. 6-1/24, 5-1/13 k.ú. Považská Bystrica, zo dňa 21. 05. 2009

5.2 Získané znalcom :

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu bytu

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška MS 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

STN 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 charakteru

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 6541 k.ú. Považská Bystrica

A. Majetková podstata:

Parcely

KN č. 2512/5 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 380 m²

KN č. 2512/19 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1046 m²

Stavby

jednoizbový byt č. 17, vchod 30, posch. č 2, v byt.dome č.s. 956 na parc.č. 2512/5

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 3030/74214

B. Vlastníci:

17 FINANC PARTNERS s.r.o., Mostová 381, Partizánske, PSČ 958 04., SR

IČO: 36783323 spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva (a práva spätného predaja/ č. V 92/08 z 28.03. 2008 -645/08 p.z.

C. Ťarchy:

Podľa LV

9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa . 18. 05. 2009 za účasti nájomníčky

Zameranie vykonané dňa 18. 05. 2009

Fotodokumentácia vyhotovená dňa . 18. 05. 2009

10. Osobitné požiadavky objednávateľa:

ohodnotiť byt bez pozemku

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

dražba Č. k 085 32

//. POSUDOK

i 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.

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 ŠU 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:

Jednoizbový byt č. 17, vchode 30 , posch. č.2 v bytovom, dome č.s. 956 na pare. KN 2512/5 a pozemok č. 2512/19

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 jednoizbový byt č. 17

Bytový dom s.č.956, v ktorom sa posudzovaný byt nachádza, je samostatne stojaci objekt v zástavbe obytných domov v Považskej Bystrici , v širšej oblasti centra maesta.. Budova je v ZÚO na pare. č. 2512/5 k. ú Považská Bystrica . Dom má 2 vchody, 3 obytné podlažia a jedno podzemné podlažie, ktoré slúži ako pivnica a spoločné priestory- práčovňa, kočíkareň..Na podlažiach sa nachádza po 8 bytov, teda vo vchode je 32 bytových jednotiek.

Obytný dom je typová stavba - murovaná, so sedlovou strechou. Hrúbka obvodových stien je 50 cm, bez zateplenia.

Byt je situovaný na 2 poschodí, vo vchode č 30, v strednej sekcii. Spoluvlasnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 3030/74124

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

Elektroinštalácia v obytnom 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 požiarné hydranty, prípojka na telefón, spoločná anténa

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

Doklad o veku stavby sa nezachoval, no podľa odborného odhadu, použitých materiálov a typu stavby, predpokladám rok výstavby 1955

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:

Jednoizbový byt č. 17, vo vchode 30, na 2 poschodí pozostáva z 1 izby, kuchyne, chodby, kúpelne s WC. K bytu patri pivnica v 1 PP. Okná sú drevené dvojité, dvere- hladké plné a presklené, osadené do oceľ. zárutí. Vchodové dvere sú plné a hladké. Podlahy v obytných miestnostiach sú z PVC, v obývačke- vlasy, v ostatných miestnostiach- PVC v kúpeľni a WC- PVC. Kuchyňa je vybavená kuch. linkou dĺž. 1,85 m so smaltovaným drezom a obyčajnou batériou, s odsávacou párou, plynovým sporákom s el. rúrou. Obklad je okolo sporáka i linky. Bytové jadro— bez rekonštrukcie- murované. 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- zvlakové, omietky - vápenocementové, elektroinštalácia- svetelná. Podlahová plocha-2,31 m², čo je vzhľadom na plochu bytu zanedbateľné a preto ju nebudem ohodnocovať samostatne.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Začiatok užívania: 1950
Vek: 2009-1950 = 59 r.
Životnosť: 120 r.
Opotrebenie obytného domu: $59 * 100\% / 120 = 49,17\%$

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

izba	0,00 m ²
4,265*3,525	15,03 m ²
kuchyňa	0,00 m ²
3,39*2,45	8,31 m ²
Chodba	0,00 m ²
1,65*1,97	3,25 m ²
kúpeľňa a WC	0,00 m ²
1,59*1,45+0,3*0,9	2,58 m ²
pivnica	0,00 m ²
1,05*2,2	2,31 m ²
Vypočítaná podlahová plocha	31,48 m²*

Rozpočtový ukazovateľ: $9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ EUR/m}^2$
Koeficient konštrukcie: murovaná z tehál, tvárnic, blokov > Kk = 0,939

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby P[%]	Dokonč.	Výsled. podiel prvku na dokonč. P[%]
	Spoločné priestory:						
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,89	100	4,89
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,58	100	17,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,83	100	7,83
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,94	100	2,94
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,89	100	4,89
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,96	100	1,96
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98	100	0,98
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,94	100	2,94
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,96	100	1,96
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,49	100	0,49
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,49	100	0,49
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,89	100	4,89
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49	100	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,45	100	2,45
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,96	100	1,96
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98	100	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,96	100	1,96
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,96	100	1,96
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98	100	0,98
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,96	100	1,96
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,96	100	1,96
	Zariadenie bytu:						
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,92	100	3,92
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,98	100	0,98
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,96	100	1,96
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,18	100	3,18
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,45	100	2,45
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,94	100	2,94
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98	100	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98	100	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49	100	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,96	100	1,96
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,70	3,40	3,33	100	3,33
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,92	100	3,92
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,92	100	3,92
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,45	100	2,45

Spolu

100,00

102,15

100,00

100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$K_v = 102,15 / 100 = 1,0215$$

Podiel konštrukcii prislúchajúcich spoločným priestorom: 66,54 %**Podiel konštrukcii prislúchajúcich bytu:** 33,46 %**Východisková hodnota na MJ:** $325,30 \text{ EUR/m}^2 * 2,136 * 0,939 * 1,0215 * 1 = 666,48 \text{ EUR/m}^2$

Východisková hodnota:	666,48 EUR/m ² * 31,48m ²	20 980,79 EUR
Technický stav:	100% -49,17%	50,83 %
Technická hodnota spolu:	50,83% z 20 980,79 EUR	10 664,54 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Koeficient predajnosti uvažujem 0,6

Ovplyvňujúce faktory:

Dopyt v porovnaní s ponukou je v nižší. Byt sa nachádza v mimo centra, mimo hlavných ulíc, vhodné na bývanie, v blízkosti lesa do 1000 m, nachádza sa tu v blízkosti Manínska dolina. Byt vyžaduje celkovú rekonštrukciu- / nové podlahy, okná, kuch. linka, kúpeľňa, nové omietky./ V okolí sa nachádzajú objekty na bývanie a občianska vybavenosť. Pracovné možnosti obyvateľstva- nezamestnanosť nad 10%.. Hustota obyvateľstva je priemerná Orientácia obytných miestností JZ .Byt sa nachádza v strednej sekcii, na 2 poschodí. Počet bytov vo vchode je 32. V blízkosti obytného domu je zastávka MHD- do 5 min. Nehnuteľnosť považujem za priemernú. Kvalita životného prostredia- bežný hluk od dopravy.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

I. trieda = 1,800	II. trieda = 1,200	III. trieda = 0,600	IV. trieda = 0,330	V. trieda = 0,060
III. trieda + 200 - = (0,600+1,200)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,600-0,540)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku	IV.	0,330	10	3,3000
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,200	30	36,0000
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu	IV.	0,330	7	2,3100
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu	I.	1,800	5	9,0000

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo bytového domu	IV.	0,330	6	1,9800
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle				
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu	IV.	0,330	10	3,3000
	byt (nebyt. priestor) bez vykonaných rekonštrukcii s typovým vybavením				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,600	8	4,8000
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku	III.	0,600	6	3,6000
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov				
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám	I.	1,800	5	9,0000
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV				
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome	I.	1,800	9	16,2000
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP, nebytový priestor v 1.NP samostatne prístupný z verejného priestranstva				
U	Počet bytov vo vchode - v bloku	IV.	0,330	7	2,3100
	Byt > Počet bytov vo vchode: do 48 bytov, charakteristika nebytového priestoru: priestory služieb				
12	Doprava v okolí bytového domu	II.	1,200	7	8,4000
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút				
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu	II.	1,200	6	7,2000
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu	III.	0,600	4	2,4000
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život, prostr. v bezprostred. okolí byt. domu	II.	1,200	5	6,0000
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Názor znalca	III.	0,600	20	12,0000
	priemerný byt				
	Spolu			145	127,80

Koeficient polohovej diferenciacie: $127,8/145 = 0,881$

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

10 664.54 EUR * 0,881 = 9 395,46 EUR

f

///. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Byt sa neprenajíma, vhodná metóda je metóda polohovej diferenciacie

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
jednoizbový byt	9 395,46
Spolu VŠH	9 395,46
Zaokrúhlene	9 400,00
SKK	283 184,40

Slovom:

Deväťtisíčoväťsto Eur

Konverzný kurz 1 EUR = 30,1260 SKK

V Žiline dňa 6.6.2009

Ing. Anna Helbichová



IV PRÍLOHY

Objednávka

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6541 k.ú. Považská Bystrica zo dňa 21. 05. 2009, vydaný Katastrálnym úradom pod č. 306

Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. 6-1/24, 5-1/13 k.ú. Považská Bystrica, zo dňa 21. 05. 2009

pôdorys

fotodokumentácia