

Znalec : Ing. Peter Mederi
Ľubovnianska 3157/16, 851 07 Bratislava,
tel. 0915 812 228
email : mederi.peter@gmail.com
Evidenčné číslo 915593

Zadávateľ : FINLEGAL services s.r.o.
Štefánikova 23
811 05 Bratislava
IČO: 46 283 421
IČ DPH:SK2023341716

Číslo spisu (objednávky) : písomná objednávka zo dňa 13.08.2020 doručená dňa 17.8.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 56/2020

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – bytu č. 1 na prízemí v bytovom dome súpisné číslo 458 na parc.č. 908/18, vchod č. 1, na adrese Katarínska Huta 458, 985 22 Cinobaňa, zapísanom na LV 1027 v katastrálnom území: Cinobaňa, okres: Poltár; vo veci organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet listov posudku (z toho príloh) : 30 / 12 /

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – bytu č. 1 na prízemí v bytovom dome súpisné číslo 458 na parc.č. 908/18, vchod č. 1, na adrese Katarínska Huta 458, 985 22 Cinobaňa, zapísanom na LV 1027 v katastrálnom území: Cinobaňa, okres: Poltár; vo veci organizovania dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný pre účel organizovania dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

08.09.2020

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

18.09.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Písomná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 13.8.2020 doručená dňa 17.08.2020
- Potvrdenie o veku budovy – Výpočet hodnoty: Bytový dom č. 19 - kópia
- Zmluva o dielo o dodaní a namontovaní plastových výrobkov- kópia
- Plynofikácia objektu- kópia
- Úprava práv k pozemku- kópia
- Pôdorys bytu č. 1 v 9-bytovke - kópia

Zadávateľ posudku prehlásil, že predložil všetky dostupné doklady a poskytol pravdivé informácie o ohodnocovanej nehnuteľnosti. Zadávateľ zodpovedá, že odovzdané doklady sú bez právnych väd.

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie a porovnanie skutkového stavu pri obhliadke
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti z obhliadky na mieste zo dňa 08.09.2020
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1027 k. ú. Cinobaňa, vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.09.2020
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál dňa 18.09.2020

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o Stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 65/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch , tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 212/2018 Z. z., ktorým sa mení na dopĺňa zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorý sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.263/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri

- nehnutelností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
 - Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
 - Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
 - Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Stavba

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Bytové budovy

Sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie.

Bytový dom

Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

Byt

Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie.

Podlahová plocha bytu

Je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lodžií, balkónov a terás.

Príslušenstvo bytu

Sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

Obytná miestnosť

Je miestnosť, ktorá musí spĺňať nasledujúce kritériá:

- najmenšia podlahová plocha je 8 m², ak tvorí byt jediná obytná miestnosť, musí mať podlahovú plochu najmenej 16 m²;
- má priame denné osvetlenie;
- má priame alebo dostatočne účinné nepriame vetranie
- má priame alebo dostatočne účinné nepriame vykurovanie
- má dostatočnú tepelnú a zvukovú izoláciu obklopujúcich konštrukcií;
- najmenšia svetlá výška je 2,6 m, v podkroví 2,3 m (pri miestnostiach so skosenými stropmi musí byť minimálna výška splnená najmenej nad polovicou plochy miestnosti).

Ak je priestor na varenie súčasťou celkového priestoru obytnej miestnosti s plochou väčšou ako 12 m² považuje sa tento priestor za obytnú kuchyňu bez ohľadu na to, akým spôsobom je vlastný priestor na varenie usporiadaný.

Spoločné časti bytového domu

Rozumejú sa časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločné zariadenia bytového domu

Rozumejú sa tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä výtahy, práčovne, kotolne, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, hromozvody, komíny, vodovodné, tepelné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, a slúžia výlučne tomuto domu.

Príslušenstvo bytového domu

Sú časti, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu, sa rozumejú stavby a trvalé porasty, ktoré sa nachádzajú na príľahlých pozemkoch, a to najmä oplotenia a prístrešky.

Pozemok

Je identifikovaná spravidla v Listoch vlastníctva alebo v overených geometrických plánoch tvoriacich prílohu znaleckého posudku. Sú evidované spravidla v celých číslach v m².

Kolaudačné rozhodnutie

Je príslušným stavebný úradom vydané rozhodnutie o povolení užívania stavby

Veličiny potrebné pre výpočet

Podlahová plocha

Meria sa v m². Do podlahovej plochy sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,30 m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,20 m široké, 0,30 m hlboké a 2,0 m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštalačnými predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverových ústupkov a plocha zabratá zabudovaným nábytkom podľa STN 73 4305.

Vek, životnosť a opotrebenie

Opotrebenie stavieb (O)

Je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách

Lineárna metóda výpočtu opotrebenia

Pri použití lineárnej metódy sa opotrebovanie stavby - podlažia rovnomerne rozdelí na celú dobu predpokladanej životnosti.

Vek stavby (V)

Sa počíta ako rozdiel roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie a rokom ohodnotenia.

V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať.

Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu (napr. vyjadrenie obecného úradu), a ak nie je ani taký doklad, určí sa preskúmateľným odborným odhadom.

Predpokladaná životnosť stavby (Z)

Rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Stanoví sa pre daný typ stavby podľa príslušných predpisov, literatúry.

Zostatková životnosť stavby (T)

Vyjadruje vek stavby od dátumu odhadu do zániku stavby za predpokladu bežnej údržby.

Technický stav stavby (TS)

Je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby. Vypočíta sa ako 100% mínus opotrebenie stavby.

Vymedzenie pojmu hodnota

Východisková hodnota (VH)

Je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

Všeobecná hodnota (VŠH)

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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa

vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pre ohodnotenie je použitá príloha č.3 vyhlášky MŠSR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, pretože množstvom hodnotiacich ukazovateľov zohľadňuje faktory vplývajúce na všeobecnú hodnotu nehnuteľností a najhodnovernejšie vyjadruje hodnotu, za ktorú je nehnuteľnosť v čase a mieste predat'. Použitie **kombinovanej metódy** na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu, tak aby bolo možné vykonať kombináciu. Vzhľadom na to, že nie sú k dispozícii relevantné podklady ku určeniu výšky nájomného, zároveň údajov o nákladoch na prevádzku. Bolo by potrebné sa uchýliť ku odhadu základných vstupných veličín znalcom, čo by mohlo viesť ku nie relevantnému a objektívnemu výsledku.

Porovnávaci metódu stanovenia všeobecnej hodnoty vzhľadom na nedostatok porovnávacích podkladov pre danú lokalitu a typ stavby v danom čase nie je možné zrealizovať. Nie je možné zozbierať potrebné množstvo údajov do základného výberového súboru dát pre porovnanie. Z inzercie sa nie je možné dostať ku špecifickým informáciám ohľadom jednotlivých bytov do porovnávacej vzorky. Ako napríklad konečná reálna kúpna cena, prípadná výmera - balkónov, loggií, terás, podrobného štandardu vybavenia bytov, zahrnutia alebo nezahrnutia prípadného parkovacieho miesta prislúchajúcemu ku bytu, existencie výťahu v bytovom dome, stav spoločných priestorov v bytovom dome atď.. V inzercii často dochádza ku skresleniu vybavenosti bytov a neuvádzaniu informácií potrebných pre relevantné porovnanie. Zároveň nie je možné sa dostať ku finálnym kúpny m zmluvám bytov v porovnávacej vzorke na určenie reálnych kúpnych cien bytov. Vzhľadom k vyššie uvedenému by musel znalec pristúpiť ku subjektívnemu odhadu veľkého množstva do porovnania vstupujúcich vstupných veličín, čo by mohlo viesť ku skresleniu a nie objektívnemu výsledku.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001 (ISBN 80-7100-827-3).

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2020.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1027 v k.ú. Cinobaňa. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:
podľa listu vlastníctva č. 1027 vytvoreného cez katastrálny portál dňa 18.09.2020

A. Majetková podstata:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
458	908/18	9	bytovka		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 458 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 738.

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : 1 prízemie Byt č. 1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

73 / 848

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Beňo Štefan r. Beňo, Katarínska Huta 458, Cinobaňa, PSČ 985 22, SR

Dátum narodenia : 30.10.1980

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka

Poznamenáva sa oznámenie z 17.10.2019 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách spoločnosťou: FINLEGAL services s.r.o., Štefánikova 23, 811 05 Bratislava, IČO: 46283421, na byt č.1 v 1/1-ine, vchod 1, na prízemí, v bytovom dome súp.č.458 na p.č.908/18 v podiele na spoloč. častiach a zar. v 73/848 - P 148/2019 - zapísané do KN 22.10.2019 - 179/2019

Titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve č.9D/228/2016,D not 103/2016 - z 12.10.2016 - Z 1475/2016 - 456/2016

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ĎARČY

Por.č.:

Záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov Bytový dom č.19, IČO:35991909, Katarínska Huta 19, 985 22 Cinobaňa, podľa zák.NR SR č.182/1993 Z.z. na všetky byty - Z-1364/2012 - 223/2012

- 1 Záložné právo pre pohľadávku AFISS venture capital, s.r.o., IČO 44186461 - Námestie SNP 74/28,96001 Zvolen - V 1013/2014 z 9.1.2015 - na byt č.1 na prízemí vo vch. č.1 v 1/1-ine v bytovom dome č.s. 458 na p.č. 908/18 v podiele na spoločných priestoroch a zariadeniach v 73/848inách - 8/2015,2020/2015
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 12849/14 z 29.04.2015 (EÚ Bratislava - JUDr.Rudolf Krutý v prospech oprávnenému: POHOTOVOSTĚ, s.r.o., Příbinova 25, 811 09 Bratislava I, IČO: 35807598) pod B1, na byt č.1 v 1/1-ine, vchod 1, na prízemí v bytovke súp.č.458 na p.č.908/18, v podiele na spoloč. častiach a zar. v 73/848-inách - Z 565/2015 - zapísané do KN 13.05.2015 - 1034/2015,2020/2015

Iné údaje:

Právo užívania pozemku k parcele č.908/18 v prospech vlastníkov bytov - 100/99

Rozhodnutie o zmene súp.č.572/2015-Bra z 16.9.2015 - Z 1302/2015 - 2020/2015

Poznámka:
Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná znalcom osobne dňa 08.09.2020 za účasti majiteľa nehnuteľnosti p. Štefana Beňa, kde boli zistené všetky skutočnosti potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku. Obhliadka nehnuteľnosti - bytu č. 1 zo strany vlastníka bola umožnená
- Zameranie nehnuteľnosti t.j. skutočných pôdorysných rozmerov bytu a porovnanie s predloženou dokumentáciou bolo vykonané dňa 08.09.2020
- Fotodokumentácia skutočného stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke nehnuteľnosti dňa 08.09.2020

d) Technická dokumentácia:

Od nehnuteľnosti, ktorá je predmetom znaleckého posudku nebola predložená projektová dokumentácia - bol predložený pôdorys bytu. Skutkový stav bytu č.1 situovanom na prízemí v bytového domu s.č. 458, v obci Katarínska Huta bol zistený na základe obhliadky, porovnaný s predloženým pôdorysom bytu, je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

Doklady o veku nehnuteľnosti sa nezachovali. Podľa zadávateľom odovzdaného dokladu "Výpočet hodnoty: Bytový dom č. 19" bol bytový dom súp. č. 458 daný do užívania v roku 1960. Technický stav nehnuteľnosti bol zistený pri obhliadke a miestneho šetrenia dňa 08.09.2020. Prvky dlhodobej životnosti a prvky krátkodobej životnosti bytového domu nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Bytový dom je v dobrom stavebno-technickom stave. Byt bol prístupný, technický stav bytu uvažujem za vyhovujúci, údržba zanedbaná. Opotrebovanie bude stanovené lineárnou metódou.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Skutkový stav je zakreslený v katastrálnej mape.

- Pozemok parc. č. 908/18 je vo vlastníctve obce Cinobaňa vedený na liste vlastníctva č. 738, nie je predmetom ohodnotenia.

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

Stavby:

- Byt č.1 na prízemí v Bytovom dome – stojacom na adrese Katarínska Huta 458 súpisné číslo 458 na parcele č. 908/18 v k.ú. Cinobaňa.
- Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 73/848

Pozemky:

- žiadne

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

Stavby: Žiadne

Pozemky: - pozemok pod stavbou parc. č. 908/18 nie je predmetom ohodnotenia, keďže nie je vo vlastníctve vlastníka bytu

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.1 v Bytovom dome súpisné číslo 458 na parcele č. 908/18 v k.ú. Cinobaňa

POPIS

Popis bytového domu:

Bytový dom s jedným vchodom, súp.č.458 je postavený na parcele č. 908/18 v obci Katarínska Huta, v zastavanom území obce, v katastrálnom území obce Cinobaňa. Nachádzajú sa tu bytové a rodinné domy. Prístupové cesty sú spevnené asfaltové komunikácie.

Objekt má 4 podlažia - suterén, I. poschodie, II. poschodie, III. poschodie, z toho sú tri obytné a jedno technické podlažie (suterén), kde sú miestnosti technického vybavenia a sklady a pivničné boxy. Na prízemí a vyššie sú bytové jednotky. Stavba je osadená na bežných základových konštrukciách. Zvislý nosný systém je murovaný z tehál. Vodorovné nosné konštrukcie sú, železobetónové. Schodisko je železobetónové. Strešnú konštrukciu tvorí sedlová strecha so škridlovou krytinou. Vnútorňá úprava povrchov je z vápenných omietok hladkých, vonkajšia na báze umelých látok. Vstupné dvere sú plastové čiastočne presklené, okná v celom objekte sú plastové, výplne otvorov sú z roku 2012. Inštalčné rozvody sú vedené vo zvislých inštalčných šachtách. TÚV z centrálného zdroja, stúpačky a ležatý rozvod vody sú vyhotovené z pozinkovaného oceľového potrubia. Odkanalizovanie jednotlivých bytov a odvádzanie dažďovej vody je do verejnej kanalizačnej siete. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete. Plynifikácia objektu bola v roku 1999

Bytový dom bol daný do užívania v r. 1960.

Popis bytu v čase obhliadky:

Jedná sa o byt číslo 1 na prízemí, v murovanom bytovom dome, súp. č. 458 vo vchode č. 1. V byte sú odstránené dve priečky – medzi kuchyňou a bývalou komorou a medzi WC a kúpeľňou.

Byt pozostáva z nasledovných miestností: 3*izba, kuchyňa s jedálenským kútom, kúpeľňa s WC, predsieň, loggia, k bytu patrí aj pivnica v suteréne.

Popis bytu so štandardným vybavením: Vstup do bytu je z chodby. Kúpeľňa s WC sa nachádzajú v murovanom bytovom jadre. Podlahy v obytných miestnostiach sú drevené parkety, v ostatných je keramická dlažba. Úprava vnútorných povrchov sú vápenno-cementové omietky, v kúpeľni a v kuchyni vedľa kuchynskej linky je keramický obklad stien. Byt je vykurovaný ústredným teplovodným vykurovaním s napojením na centrálny zdroj tepla, odkiaľ je zabezpečená aj dodávka TÚV. Radiátory v byte sú článkové. Výplne otvorov – vchodové dvere sú plné, interiérové dvere hladké a zasklené v oceľových zárubniach, okná plastové, na oknách žalúzie. V byte je rozvod elektroinštalácie 230 V s automatickými ističmi. Studená voda je zabezpečená z verejného vodovodu.

Vybavenie bytu: V kúpeľni je sprchovací kút, umývadlo batérie pákové aj so sprchou a WC misa kombi, v kuchyni je kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom a pákovou batériou, iné vybavenie v kuchyni sa nenachádza.

Predpokladaná základná životnosť stavieb je doba, ktorá uplynie od vzniku stavby do jej schátrania. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb určujem jeho celkovú predpokladanú životnosť na 100 rokov. Opotrebenie vzhľadom na stav bytu bude určené lineárnou metódou.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a na príslušenstve.

Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je: 73/848 - in.

Spoločnými časťami bytového domu sú: časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené pre spoločné užívanie. Sú to: základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a atď.

Spoločnými zariadeniami domu sú: kočíkáraň, inštalčné a vetracie šachty, sklady, spoločná miestnosť, výťahy, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, telefónne, elektrické, teplotné a plynové domové prípojky, spoločná TV anténa a ostatné a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je posudzovaný byt umiestnený.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň (2,30*1,55)	3,57
Kuchňa + jedálenský kút (2,3*3,0+1,35*1,6)	9,06
Kúpeľňa s WC (2,30*1,50+1,10*0,80)	4,33
Izba (3,95*4,90)	19,36
Izba (3,85*3,75)	14,44
Izba (3,75*3,85)	14,44
Výmera bytu bez pivnice	65,20
Pivnica (7,80)	7,80
Vypočítaná podlahová plocha	73,00
Loggia (1,55*3,75)	5,81

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,629$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

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	5,18
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,28
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,11
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,18
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,11
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,07
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,69
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59

15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,07
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	1,04
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,07
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,14
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,04
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,07
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,59
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59
27	Elektroinštalácia	3,00	0,90	2,70	2,80
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	1,04
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,04
30	Vnútorňý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,90	1,80	1,86
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,90	3,60	3,73
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,14
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,59
	Spolu	100,00		96,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 96,60 / 100 = 0,966$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 0,939 * 0,9660 * 0,95$$

$$VH = 736,96 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.1 v Bytovom dome súpisné číslo 458 na parcele č. 908/18 v k.ú. Cinobaňa	1960	60	40	100	60,00	40,00

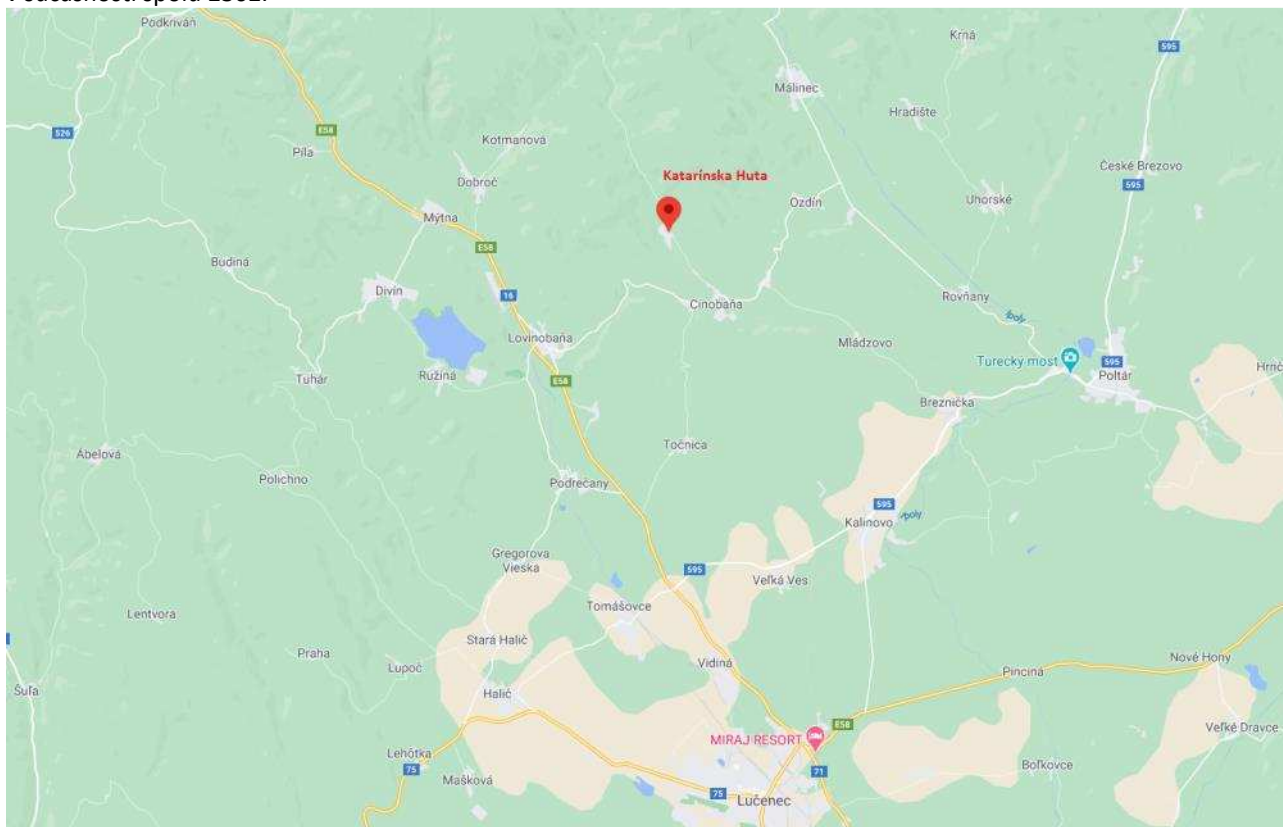
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

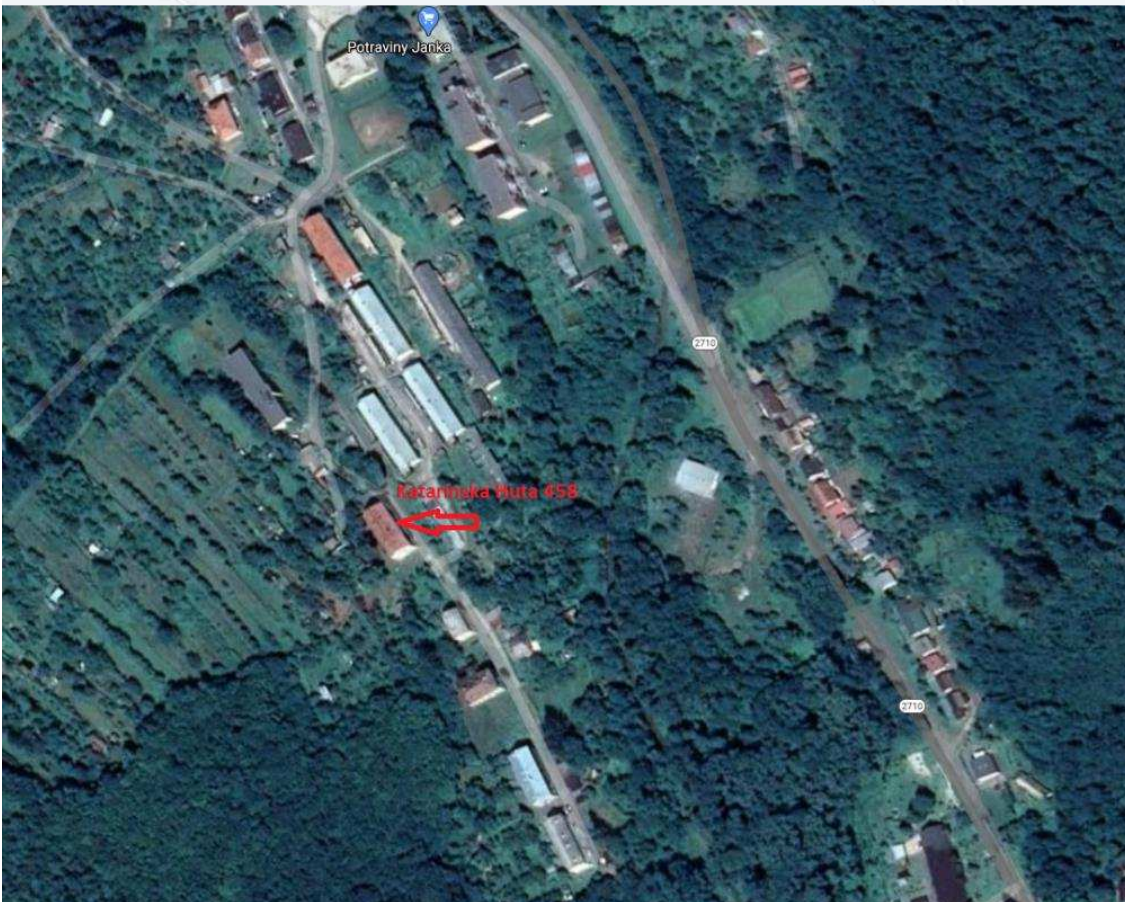
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	736,96 €/m ² * 73m ²	53 798,08
Technická hodnota	40,00% z 53 798,08 €	21 519,23

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť zapísaná na čiastočnom výpise z listu vlastníctva č. 1027 - byt č. 1 v bytovom dome s. č. 458 vo vchode č. 1 na prízemí, na parc. č. 908/18 - zastavaná plocha a nádvorie s príslušenstvom bez pozemku sa nachádza v k. ú. Cinobaňa, obec Cinobaňa, okres Poltár v zastavanom území obce Cinobaňa časť Katarínska Huta. Cinobaňa leží v doline Cinobanského potoka a jeho pravostranného prítoku vo veporskej časti Slovenského Rudohoria. Cez Hrnčiarky sa poľnou cestou dá prejsť na Látky, Hriňovú, Bykovo, Detviansku Hutu a na Žihľavu. Prvá písomná zmienka o obci je z roku 1279 ako Villa Suine. Postupne sa názov menil na Sciuina až do dnešnej podoby Cinobaňa (1920); maďarsky Szinóbánya. Obec vznikla ako banská osada, ktorá patrila od polovice 14. storočia hradnému panstvu Šomoška. Do polovice 19. storočia prevládalo poľnohospodárstvo a výroba dreveného náradia. K obci Cinobaňa patria aj časti: Katarínska Huta, Turičky, osada Hrnčiarky a Žihľava. V osade Katarínska Huta postavili v roku 1836 Kuchyňkovci skláreň, ktorú v roku 1854 prevzal Ján Kožuch. Vyrábalo sa tu tabuľové a brúsené sklo. V súčasnosti obce sa nachádza predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinské odbytové stredisko, predajňa nepotravinárskeho tovaru, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, knižnica, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, samostatná ambulancia praktického lekára stomatológa, komunálny odpad, využívaný komunálny odpad, zneškodňovaný komunálny odpad, vlaková zastávka, základná škola, materská škola. Počet obyvateľov v súčasnosti spolu 2362.





b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt je využívaný na projektovaný účel – na bývanie, v súlade so zápisom v katastri nehnuteľností. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by mali negatívny vplyv na využívanie nehnuteľnosti a ani žiadne nepredpokladám.

Okrem toho, že na ohodnocovanú nehnuteľnosť sú uvalené ťarchy: v zmysle Časti C: ŤARCHY na LV1027, ktorý tvorí prílohu tohoto posudku.

Riziká zmeny vo využití územia

- nie sú známe – zmena sa nepripravuje

Stavebno – konštrukčné riziká

- pokles základov – nie sú

- deformácie nosných konštrukcií – nezistené

- zosuvné územia – nedotýkajú sa

- poddolované územia – nedotýkajú sa

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov

- hygienické ochranné pásma – nie sú

- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi – nie sú

- radónové riziko – nie je podrobný prieskum

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov

- stavby nezapísané v KN – nie sú

- pozemky nezapísané v KN – nie sú

- užívanie pozemkov a stavby – totožné

- vecné bremeno – nie je žiadne

- ťarchy – vedené na LV č. 1027

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 je stanovený so zreteľom na porovnanie tejto ponuky a dopytu a zvážením, v ktorej lokalite sa nehnuteľnosť nachádza. Je zároveň stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj USI ŽU v Žiline.

Vzhľadom na lokalitu v ktorej sa obec a nehnuteľnosť nachádza, na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,25, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty nehnuteľnosti daného typu v danom čase a tejto lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie stanovujem na: 0,25

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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 v rovnováhe	III.	0,250	10	2,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,250	7	1,75
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,500	5	2,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,138	6	0,83
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,138	10	1,38
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %t	IV.	0,138	8	1,10
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,250	9	2,25
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,250	7	1,75
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,138	7	0,97
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	žiadna	V.	0,025	6	0,15
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,250	4	1,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	5	2,50
16	Názor znalca				

	priemerný byt	III.	0,250	20	5,00
	Spolu			145	42,93

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 42,93 / 145$	0,296
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} = 21\,519,23 \text{ €} * 0,296$	6 369,69 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – bytu č. 1 na prízemí v bytovom dome súpisné číslo 458 na parc.č. 908/18, vchod č. 1, na adrese Katarínska Huta 458, 985 22 Cinobaňa, zapísanom na LV 1027 v katastrálnom území: Cinobaňa, okres: Poltár; vo veci organizovania dobrovoľnej dražby.

Odpooveď znalca na otázku zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 18.09.2020, 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. Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.1 v Bytovom dome súpisné číslo 458 na parcele č. 908/18 v k.ú. Cinobaňa	6 369,69
Všeobecná hodnota celkom	6 369,69
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	6 400,00

Slovom: Šesťtisícštyristo Eur

V Lučenci dňa 18.09.2020

Ing. Peter Mederi

IV. PRÍLOHY

p. č.	doklad	formát	počet strán
1	Písomná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 13.8.2020 doručená dňa 17.08.2020	A4	1
2	Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál – Výpis z listu vlastníctva č. 1027, k.ú. Cinobaňa, okres: Poltár, obec: Cinobaňa, zo dňa 18.09.2020	A4	2
3	Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál, k.ú. Cinobaňa, zo dňa 18.09.2020	A4	1
4	Potvrdenie o veku budovy – Výpočet hodnoty: Bytový dom č. 19	A4	1
5	Zmluva o dielo o dodaní a namontovaní plastových výrobkov	A4	1
6	Plynofikácia objektu	A4	1
7	Úprava práv k pozemku	A4	1
8	Pôdorys bytu	A4	1
9	Fotodokumentácia z obliadky bytu zo dňa 8.9.2020	A4	3
spolu			12

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore: Stavebníctvo, odvetví: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915593.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 61/2020

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

.....
Ing. Peter Mederi