

Znalec: Ing. FURDA Marián, SNP 7, Michalovce,
odbor: stavebníctvo,
odvetvie: pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností,
evidenčné číslo 910809
č.t. 056/6433633, 0949 361459

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01, Košice.

Číslo spisu (objednávky): PDS-011/6-2009-SJ

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 30/2019

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 29, vchod 3, poschodie 2, stojaceho na parcele registra "C" KN číslo 1656, obytného bloku so súpisným číslom 54 na sídlisku P.O.H, v katastrálnom území Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okr. Michalovce, pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): -

Počet odovzdaných vyhotovení: - 4 -

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 29, vchod 3, poschodie 2, stojaceho na parcele registra "C" KN číslo 1656, obytného bloku so súpisným číslom 54 na sídlisku P.O.H, v katastrálnom území Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okr. Michalovce.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 13.3.2019.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.4.2019.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku Sp. zn.: PDS-011/6-2019-SJ, vydaná firmou Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01, Košice dňa 25.3.2019.
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2609, k. ú. Veľké Kapušany, zo dňa 22.3.2019, vytvorený cez katastrálny portál.
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 1656 k. ú. Veľké Kapušany, zo dňa 22.3.2019 vytvorená cez katastrálny portál.
- Potvrdenie firmy MiByt s.r.o., Zoltána Fágryho 15/100, 079 01 Veľké Kapušany o roku kolaudácie bytového domu, vydané dňa 1.4.2019.

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie a náčrt skutočného stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre daný štvrťrok v roku.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože objekt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\check{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávací metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_s = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\check{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože objekt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 - VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 - k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacíj metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
- $V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených

- prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2609 v k. ú. Veľké Kapušany. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Stavby

Obytný dom, súp.č. 54, parc.č. 1656

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 54 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Byt

Vchod: 3, posch. 2, Byt č. 29

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 2253/243280

B. Vlastníci:

29 Hrčka Štefan r. Hrčka, 9.mája 1906/19, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR; spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Por.č.:

29 Vecné bremeno zriadené podľa § 23 odst. 5 zák.č. 151/1995 Z.z.

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe § 15 zák.č. 367/2004 Z.z.

29 Exekučné príkazy.

Iné údaje:

Exekučné príkazy.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.4.2019 za účasti Pilátovej Jany. Majiteľ bytu nebol prítomný.

Zameranie vykonané dňa 16.4.2019.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.4.2019.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom poskytnutá projektová dokumentácia stavby nebola.

Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

Zadávatelom poskytnutá stavebná dokumentácia stavby - potvrdenie o roku postavenia bytového domu vydané správcom bytového domu. Účastníčka obhliadky bytu p. Pilátová nebola oboznámená s tým, že k bytu patria pivničné priestory.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Bol zistený rozdiel medzi výmerou podlahovej plochy zapísanou vo výpise z listu vlastníctva a skutočne nameranou.

Na obytnom dome v ktorom je umiestnený byt, nie je zavesené súpisné číslo 54, ale číslo 92.

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

Stavby:

Byt č. 29, vchod: 3, posch. 2

Pozemok, parc. č. 1656 - spoluvlastnícky podiel 2253/243280

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

pozemok pod bytovým domom nie je ohodnocovaný, nie je evidovaný na LV.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 29

POPIS

Popis bytového domu:

Bytový dom sa nachádza na sídlisku P.O. Hviezdoslava vo Veľkých Kapušanoch. Má 1. nadzemné podlažie (prízemie), kde sa nachádzajú pivnice, spoločné priestory a 2.-5. nadzemné podlažie (1.-4. poschodie), kde sa nachádzajú byty. Konštrukčne sa jedná o stavbu montovanú zo železobetónových plošných panelov. Základy tvoria železobetónové pilóty a železobetónová doska. Strecha je plochá jednoplášťová so živičnou krytinou. Klampiarske konštrukcie sú úplné z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov je zdrsená omietka, vnútorná úprava povrchov je hladká vápenná omietka. Dvere prevládajú drevené hladké, vchodové sú z plastových profilov. Okná sú jednoduché oceľové a drevené zdvojené. Podlahy vo vstupe sú pokryté terazzovou dlažbou. Schody sú železobetónové prefabrikované montované, pokryté PVC. Vykurovanie objektu a ohrev TÚV je zabezpečený z centrálneho zdroja tepla. Elektroinštalácia je na technickom podlaží svetelná a motorická, na obytných podlažiach svetelná. Na objekte je bleskozvod. Vnútorný rozvod vody je prevedený z oceľových pozinkovaných rúr, vnútorný ležatý rozvod kanalizácie z kameninových rúr a PVC. V objekte je prevedený rozvod plynu. Pre zvislú dopravu je vo vchode umiestnený osobný výťah.

Na bytovom dome boli prevedené udržiavacie práce - vymenené vchodové dvere a schránky.

Spoločnými časťami bytového domu sú:

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:

výťahy, strojovne výťahov, kočíkárne, miestnosť UK, bleskozvody, spoločné televízne antény, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, plynové a telefónne prípojky, vetracie rozvody.

Popis bytu:

Byt č. 29 je umiestnený na 2. poschodí (3. nadzemnom podlaží) bytového domu. Pozostáva z 1 obytnej miestnosti spojenej s kuchyňou a príslušenstva. Príslušenstvom bytu sú, chodba, kúpeľňa a WC. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie - vodovodná, kanalizačná, teplotnosná, elektrická prípojka. Úpravy vnútorných povrchov bytu sú hladké vápenné omietky. Dvere sú drevené hladké dýhované. Okno je zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením. Na povrchu podláh je PVC. Vykurovanie je ústredné z centrálneho zdroja, radiátor je oceľový panel. Elektroinštalácia je svetelná. Vnútorný vodovod je prevedený z oceľových pozinkovaných rúr. Ohrev teplej vody je z centrálneho zdroja. V kuchyni je kuchynská linka, elektrický sporák a odsávač pary. V kúpeľni je sprcha a umývadlo. WC "combi" je samostatné. Bytové jadro je prevedené z drevenej a umakartovej konštrukcie. V byte je automatický otvárač dverí, káblový televízny rozvod.

Byt je v pôvodnom stave, v súčasnosti je neužívaný.

Majiteľ nehnuteľnosti nepredložil kolaudačné rozhodnutie, alebo stavebné povolenie pre určenie začiatku užívania bytového domu. Znalec predložil potvrdenie správcu bytového domu, podľa ktorého bytový dom bol daný do užívania v roku 1974. Predpokladaná životnosť objektu je vzhľadom na údržbu a technický stav 90 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	3,45m * 4,20m	14,49
Chodba	1,60m * 1,30m	2,08
Kúpeľňa	1,60m * 1,25m	2,00
WC	1,15m * 0,85m	0,98
Vypočítaná podlahová plocha		19,55

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:	$k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Počet izieb:	1

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	5,05
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,16
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,08
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,03
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,05
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,02
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,03
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,02
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,56
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,05
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	2,02
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,02
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,02
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,02
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,02
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,04
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,01
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,02
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	3,03
28	Vnútrotný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
29	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútrotný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,02
33	Vnútr.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,04
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,04
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,52
Spolu		100,00		99,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 99,05 / 100 = 0,9905$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,435 * 1,037 * 0,9905 * 0,95$$

$$VH = 772,93 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 29	1974	45	45	90	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$772,93 \text{ €/m}^2 * 19,55 \text{ m}^2$	15 110,78
Technická hodnota	50,00% z 15 110,78 €	7 555,39

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

Poloha bytového domu sa nachádza na sídlisku P.O.Hviezdoslava, vhodnom na bývanie. Bytový dom je vzdialený asi 100m od centra mesta, pri hlavnej ulici mesta. Občianska vybavenosť v blízkosti bytového domu je dobrá, v blízkosti je dobrá občianska vybavenosť - mestský úrad, predajne, služby, pošta. Bytový dom je napojený na všetky verejné inžinierske siete. Nie sú tu žiadne rušivé vplyvy od znečistenia z priemyselnej alebo poľnohospodárskej výroby.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosťou je garsónka určená na bývanie. Nie je predpoklad, aby sa využívala na iné účely ako na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Z hľadiska polohy nehnuteľnosti som v danej oblasti nezistil žiadne riziká alebo negatívne vplyvy, ktoré by znížovali všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Na výpise z listu vlastníctva sú zapísané ťarchy.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vyjadruje pomer medzi všeobecnou hodnotou a technickou hodnotou určitého druhu stavieb v danej obci. Vzhľadom na trh s nehnuteľnosťami - dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, polohou nehnuteľnosti v danej obci, súčasný technický stav, prevládajúcu zástavbu v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo, typ nehnuteľnosti a ďalšie faktory uvedené v popise, je vo výpočte uvažované s vyšším priemerným koeficientom predajnosti vo výške 0,5.

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 nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	7	7,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. 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 dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,275	8	2,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,500	6	3,00

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 krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,000	9	9,00
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				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,000	7	7,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	6	6,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	4	0,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,500	5	2,50
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,000	20	20,00
Spolu				145	93,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 93,9 / 145$	0,648
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 7\,555,39 \text{ €} * 0,648$	4 895,89 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č. 10		0,00	65,55	1

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny k dňu ohodnotenia nehnuteľnosti, 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.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 29	4 895,89
Všeobecná hodnota celkom	4 895,89
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	4 900,00

Slovom: Štyritisícdeväťsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Pri zisťovaní všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti som nezistil žiadne riziká, ktoré by mali mať vplyv na jej všeobecnú hodnotu. Časť ťarchy na výpise z listu vlastníctva je so zápisom.

V Michalovciach dňa 23.4.2019

Ing. Furda Marián

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku Sp. zn.: PDS-011/6-2019-SJ, vydaná firmou Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01, Košice dňa 25.3.2019.
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2609, k. ú. Veľké Kapušany, zo dňa 22.3.2019, vytvorený cez katastrálny portál.
3. Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 1656 k. ú. Veľké Kapušany, zo dňa 22.3.2019 vytvorená cez katastrálny portál.
4. Potvrdenie firmy MiByt s.r.o., Zoltána Fágryho 15/100, 079 01 Veľké Kapušany o roku kolaudácie bytového domu, vydané dňa 1.4.2019.
5. Fotodokumentácia.
6. Nákres.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA