

Znalec: Ing. Milan Gardoš, ul. M. Nešpora 59, 080 01 Prešov,
č. tel. 0905 213 097, e – mail: milan.gardospo@gmail.com

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

**Číslo spisu
(objednávky):** Objednávka č. PDS-016/2-2021 JŠ zo dňa 30.4.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 34/2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 97 na ul. Tomášikovej č. 42, v bytovom dome s.č. 4857, v k.ú. Prešov, pre účely dobrovoľnej dražby.

Počet strán : 35 (z toho 19 strán príloh)
Počet odovzdávaných vyhotovení : 5

I. ÚVODNÁ ČASŤ:

I.1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 97, na prízemí bytového domu s.č. 4857, v katastrálnom území Prešov, obec Prešov, okres Prešov, na ul. Tomášikovej, vchod č. 42, vrátane spoluvlastníckeho podielu 70/7708 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, zapísaný na LV č. 11727.

I.2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba

I.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu bytového domu je 27.5.2021 a bytu 2.10.2017 (zdôvodnenie vid' kapitola II.1.c).

I.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je vypočítaná k dátumu 1.6.2021.

I.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

I.5.1. Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 30.4.2021 Sp. zn. PDS-016/2-2021 JŠ vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Košice - originál
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby zo dňa 30.4.2021 Sp. zn. PDS-016/1-2021 JŠ vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Košice – originál
- Znalecký posudok č. 142/2017 vypracovaný znalcom Ing. Petrom Štenkom - rovnopis

1.5.4. Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 11727 - čiastočný, vyhotovený Okresným úradom Prešov dňa 26.05.2021, č. obj. 505/2021 – originál
- Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená Katastrálnym odborom Okrasného úradu Prešov dňa 26.05.2021, č. obj. 505/2021 - originál
- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti a porovnanie skutkového stavu pri obhliadke s dodanou dokumentáciou
- Fotodokumentácia

I.6. Použité právne predpisy a literatúra:

- [1] Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z.
- [2] STN 73 4055 Výpočet obstavaného priestoru pozemných objektov, platná od 1.1.1963
- [3] Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- [4] Indexy cien stavebných prác vydané v časopise Znalectvo a na stránke www.usi.sk
- [5] Jednotná klasifikácia stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy - vydal Federálny štatistický úrad, Praha 1987, 2. vydanie
- [6] Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- [7] Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- [8] Miloslav Ilavský a kol. – Ohodnocovanie nehnuteľností. MIPress Bratislava 2012
- [9] Program HYPO vypracovaný firmou KROS Žilina
- [10] Realitné portály

I.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 neprímeranou 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.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou 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).

I.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.

Vyhláška ponecháva voľbu najvhodnejšej metódy na znalca, ktorý musí svoje rozhodnutie zdôvodniť.

Všeobecná hodnota bytu je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a porovnávacou metódou. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko sa pre byty nedoporučuje. V závere uvádzam ako najobjektívnejšiu všeobecnú hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciacie, pretože z ponuky na internete nemožno úplne objektívne vykonať porovnanie.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydané ÚSI v Žiline, rok vydania 2001 (ďalej Metodike ÚSI). Tieto ukazovatele boli verejne publikované pod číslom ISBN 80 - 7100 - 827 - 3. V metodike sú obsiahnuté výpočty všetkých koeficientov potrebných pre určenie všeobecnej hodnoty preskúmateľným spôsobom. Odhady cien podľa tejto metodiky sa najviac približujú k cenám, ktoré sa dosahujú pri predajoch porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku. Výpočet je vykonaný s použitím programu HYPO. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác platné ku dňu ohodnotenia.

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [Eur],$$

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 ÚSI. 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).

Metóda porovnávania pri ocenení bytu:

Pre použitie porovnávacjej metódy som použil štyri aktuálne ponuky na predaj porovnateľných bytov v porovnateľných lokalitách, uverejnené na Internete. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [Eur]$$

kde

M - výmera hodnoteného bytu v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota bytu určená porovnávaním na mernú jednotku v Eur/m².

Porovnanie som vykonal na mernú jednotku (1 m² bytu) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných bytov a ohodnocovaného bytu.

Hlavné faktory porovnávania:

1) ekonomické (zdroj informácie, spôsob predaja, rozdiel v cene za 1 m² podlahovej plochy bytu pri 3 izbových a 4 izbových bytoch),

2) polohové (miesto, lokalita, atraktivita, prístup, poloha bytu v bytovom dome),

3) fyzické (technický stav domu a bytu, vykonaná rekonštrukcia, existencia loggie resp. balkóna).

Podklady použité na porovnanie sú v prílohe znaleckého posudku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 11727 – čiastočný

Okres: Prešov

Obec: Prešov

Katastrálne územie: Prešov

Časť A: Majetková podstata:

Stavby: Bytový dom s.č. 4857 na parcele KN C č. 9310/474

podiel bytu na spoločných častiach a zariadeniach domu: 70/7708

Časť B: Vlastníci: p.č. 7 Sabol Marek r. Sabol a Lucia Sabolová r. Výrostková, Šidlovská 5430/22, Prešov, PSČ 080 01, SR,

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-7410/2017 povolená dňa 4.6.2018 - číslo zmeny 4306/18

Poznámka: P 154/2021 - Oznamenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 20. 04. 2021 vyplývajúce zo zmluvy o úvere č. 4579981503 zo dňa 27. 10. 2017, predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby pre: Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO 31335004 na byt č.97 na prízemí, vchod č. 42 bytového domu s. č. 4857 na parcele CKN 9310/474 a spoluvlastnícky podiel 70/7708 na spoločných častiach a zariadeniach domu vlastníka pod B 7 v podiele 1/1 - číslo zmeny 2815/2021

Časť C: Ťarchy:

V-7409/20017-Zmluva o zriadení záložného práva pre Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30,829 48 Bratislava, IČO 31335004 na byt č.97 na prízemí, vchod 42-s.č.4857 a podiel 70/7708 na spoločných častiach a zariadeniach domu - pol.6810/17

V 274/2020-Záložná zmluva pre VJ, s.r.o., Volgogradská 3,080 01 Prešov /36840602/ na byt č.97 na prízemí, vchod 42-čs 4857 a podiel 70/7708 na spoloč. častiach a zariadeniach domu; - vklad povolený dňa 5.2.2020 - číslo zmeny 1040/2020

Zal. pravo v zmysle § 15 ods.1 zak.182/93 Z.z.

VECNE BREMENO NA POZEMOK V ZMYSLE PARAGR.23 ods.5 zak.182/93 Z.z.;

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia: Vlastníci bytu boli Profesionálnou dražobnou spoločnosťou s.r.o. písomne vyzvaní, aby mi umožnili vykonanie obhliadky dňa 27.05.2021 o 16,00 hod. Na miesto som sa dostavil o 15,55 hod. a zotrval som tam do 16,18 hod. Zvonil som márne cca 8 krát, zvonček fungoval ale nikto mi neotvoril. Vzhľadom k tomu, že som obhliadku nemohol vykonať, po dohode s Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s. r.o. som postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku podľa ustanovenia § 12, ods. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. z 10. júla 2002, v znení neskorších predpisov. Ako podklad pre vypracovanie ohodnotenia mi zadávateľ poskytol rovnopis znaleckého posudku č. 142/2017 vypracovaného Ing. Petrom Štenkom. Urobil som si obhliadku bytového dom zvonku a tiež v schodišti a urobil som fotodokumentáciu.

d) Porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom: V predloženom znaleckom posudku z roku 2017 je pôdorys bytu a potvrdenie o veku bytového domu, ktoré použijem pri vypracovaní znaleckého posudku. Podľa uvedeného znaleckého posudku je byt v pôvodnom stave.

e) Údaje katastra nehnuteľností: Právna dokumentácia je v súlade so skutočnosťou.

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

- byt č. 97, na prízemí bytového domu s.č. 4857, v katastrálnom území Prešov, obec Prešov, okres Prešov, na ul. Tomášikovej, vchod č. 42, vrátane spoluvlastníckeho podielu 70/7708 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, zapísaný na LV č. 11727

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: 0

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Byt č. 97

Popis spoločných častí a spoločných zariadení:

Bytový dom, v ktorom sa nachádza ohodnocovaný byt je postavený v celoštátne unifikovanej stavebnej sústave panelovej - typ BANKS a je zatriedený podľa JKSO do položky 803.3 a do položky 1122 Trojby-

tové a viacbytové stavby podľa KS. Má jedno podzemné technické podlažie a šesť nadzemných podlaží. Bytový dom má železobetónové zvislé nosné stenové panely hr. 150 mm a nosné stropné panely hr.150 mm. Obvodový plášť je z vrstvených železobetónových panelov v hrúbke 290 mm s nástrekovou hmotou na fasáde. Štíty domu sú zateplené kontaktným zatepl'ovacím systémom s tepelnou izoláciou z polystyrénu a s tenkovrstvou rozstieranou fasádnou omietkou. Strecha je plochá, jednoplášťová, s tepelnou izoláciou Polystyrén + Polsid, s vnútornými dažďovými vtokmi, so živičnou natavovanou krytinou. Oplechovanie atiky je z ocelového pozinkovaného plechu. V 1.PP má bytový dom domovú vybavenosť a skladovacie priestory. Proti zemnej vlhkosti je vyhotovená vodorovná a zvislá izolácia z asfaltových privarovaných pásov. Podlahy v pivniciach sú v celom rozsahu z cementového poteru. Steny a stropy sú natreté bielou maľbou, sokel náterom. Dvere sú drevené v ocelových montovateľných zárubniach, zádverie je nové, vstupné dvere plastové. Okná v spoločných priestoroch sú z PVC profilov. Vnútorne schodište je dvojramenné, s nášľapnou vrstvou z terazzovej dlažby. V schodiskovom priestore je nový osobný výťah.

Rozvody studenej a teplej vody a kanalizačné stúpačky sú nové z PVC rúr. V dome je rozvod zemného plynu pre účely varenia - iba v kuchyniach. Sú tu telefonické rozvody a rozvody káblovej televízie. Je tu spoločná televízna anténa a rádioanténa s rozvodmi v paneloch s vyústením v zásuvke každého bytu a rozvod internetu v schodišti.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt sa nachádza na prízemí (1.NP) a pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň a pivnica č.97 a o výmere 1,67 m². Okná v byte a balkónové dvere sú pôvodné drevené zdvojené, loggia je opatrená ocelovými mrežami, vnútorné dvere drevené dyhované, omietky tenkovrstvové a tapety. Loggiová stena je drevená. Podlahy obytných a ostatných miestností z PVC, v kúpeľni z keramickej dlažby. Na loggii je podlaha natretá náterom. Bytové jadro je panelové. V kúpeľni je smaltovaná vaňa s krytom a umývadlo. WC misa s horným splachovačom je umiestnená v samostatnej miestnosti odvetraná do inštaláčného jadra. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva s nerezovým kruhovým drezom, plynový sporák a digester. Keramickej obklad stien sa v byte nenachádza. Výtokové batérie v kúpeľni sú bežné, v kuchyni páková. Byt je vykurovaný ústredným vykurovaním z centrálnej plynovej kotolne. Radiátory sú ocelové panelové, s meračmi spotreby tepla. Je tu rozvod studenej a teplej vody. Teplá voda sa pripravuje centrálné v kotolni.

Vek a stav: Stavba bola odovzdaná do užívania v roku 1975 (viď príloha znaleckého posudku). Na svoj vek je v primeranom stavebno-technickom stave, s vykonanou čiastočnou obnovou (zateplenie štítov bytového domu, výmena okien v spoločných priestoroch, nové inštaláčné rozvody a nové keramickej dlažby na podestách schodiska, nové zádverie vrátane vstupných dverí). Byt je bez vykonanej rekonštrukcie v pôvodnom stave, v podprimeranom stavebno-technickom stave a vyžaduje si už kompletnú rekonštrukciu.

Opotrebenie stanovím lineárnou metódou, pričom životnosť zvýším vzhľadom na vykonanú obnovu bytového domu na 90 rokov (z bežne používaných 80 rokov pre panelové domy).

Koeficient vybavenia: Pri určení koeficientu vybavenia v spoločných častiach domu upravujem položku okná, pretože v podzemnom podlaží, na schodišti aj v oceňovanom byte sú okná z PVC profilov. Taktiež zohľadním zateplenie fasády na štítoch podľa predpokladaných nákladov a zohľadním aj nevyskytujúce sa vnútorné obklady. Zohľadním aj nadštandardnú nášľapnú vrstvu na schodišti. V byte je dôvod na použitie zvyšujúcich faktorov pri dverách (dyhované) a betónovom bytovom jadre. V položke „ostatné“ zohľadním loggiu. Redukčný koeficient použijem vzhľadom na menší rozsah vnútorných obkladov.

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]
predsieň: 4,05*1,65+1,14*1,90	8,85
WC: 0,75*1,85	1,39
kúpeľňa: 1,85*1,60	2,96
kuchyňa: 4,05*2,75-0,6*0,75	10,69
obývací izba: 4,05*4,67	18,91
spálňa: 4,05*3,00	12,15
detská izba, 4,05*3,00	12,15
pivnica: 1,67	1,67
Výmera bytu bez pivnice	68,77
pivnica 1,67	1,67
Vypočítaná podlahová plocha	70,44
3,95*1,8	7,11

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,652$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Počet izieb:

$$3$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava po- dielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,80
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,29
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,68
4	Schody	3,00	1,20	3,60	3,46
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,80
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,92
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,88
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	2,02
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,48
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,72
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96

17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výt'ahy	2,00	1,20	2,40	2,30
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,92
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,84
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,30	0,30	0,29
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,88
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,40
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,92
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,84
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,76
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,60
	Spolu	100,00		104,15	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 104,15 / 100 = 1,0415$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 2,652 * 1,037 * 1,0415 * 1,10$$

$$VH = 1\,024,92 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 97	1975	46	44	90	51,11	48,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,024,92 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 70,44\text{m}^2$	72 195,36
Technická hodnota	48,89% z 72 195,36 Eur	35 296,31

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nasledovný popis je urobený v súlade s prílohou č.3, kapitoly D.3 a E.3. vyhlášky č. 492/2004 Z.z.:

Bytový dom sa nachádza na ul. Tomášikovej, v centrálnej polohe na sídlisku III. Jedná sa o lokalitu blízko nákupného strediska Centrum. Dopyt po bytoch je v súčasnej dobe výrazne vyšší ako ponuka. V tesnej blízkosti bytového domu sú susedné bytové domy, letné kúpalisko, rieka Torysy, reštaurácie, obchody, služby, materské aj základné školy, supermarket Billa, gréckokatolícky kostol a trhovisko. V bytovom dome je sedem sekcií, pričom v každej sekcii je 16 bytov, t.j. spolu je 114 bytov. Byt sa nachádza na prízemí vpravo. Bytový dom bol čiastočne obnovený - boli vymenené zasklené schodišťové steny, okná v spoločných priestoroch, zateplená fasáda na štítoch domu, vymenené stúpačky v bytovom jadre a vyhotovené nové zádverie vrátane vstupných dverí. Byt je v pôvodnom stave a vyžaduje komplexnú obnovu. Bytový dom má dobrú domovú vybavenosť ako aj príslušenstvo. V meste Prešov sú obmedzené možnosti zamestnania (nezamestnanosť do 10%). Orientácia izieb je na východ (prevláda) a západ. Prístup je po asfaltových komunikáciách vo vlastníctve mesta. Parkovanie je možné pred bytovým domom. V meste Prešov sú všetky úrady, školstvo, kultúrne a športové zariadenia. V okolí domu je bežný hluk z dopravy. Podľa môjho názoru sa jedná o dobrý byt. V blízkosti je rieka Torysa s cyklistickým chodníkom, les Bikoš je vzdialený do 1000 m.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti: Jedná sa o byt, ktorý je v plnom rozsahu určený na bývanie a nepredpokladám iné využitie. V čase obhliadky je obývaný.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: V liste vlastníctva je zapísané záložné právo v zmysle §15, ods.1, zákona č. 182/93Z.z., vecné bremeno na pozemok v zmysle § 23, ods. 5 zák. 182/93 Z.z. a dve záložné zmluvy.

Nie sú mi známe žiadne iné ťarchy ku dňu ohodnocovania ani žiadne iné riziká, ktoré by mohli mať vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Pri stanovení všeobecnej hodnoty stavieb postupujem podľa metodiky ÚSI, vrátane váh jednotlivých faktorov ovplyvňujúcich všeobecnú hodnotu. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o krajské mesto a tretie najväčšie mesto na Slovensku, s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu bytov, byt na najlepšom sídlisku v meste, uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,40. Táto hodnoty vyjadruje v konečnom dôsledku trhové ceny porovnateľných bytov v danej lokalite.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,400 + 2,800)	4,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,770
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,400 - 1,260)	0,140

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 výrazne vyšší	I.	4,200	10	42,00

2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrú hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	4,200	30	126,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,770	7	5,39
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,200	5	21,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,400	6	8,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,770	10	7,70
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,800	8	22,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,400	6	8,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,400	5	7,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,400	9	12,60
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,200	7	29,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,200	6	25,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,400	4	5,60
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,800	5	14,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	2,800	20	56,00
	Spolu			145	400,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 400,89 / 145$	2,765
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 35\,296,31 \text{ Eur} * 2,765$	97 594,30 Eur

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Na porovnanie použijem štyri ponuky na predaj porovnateľných bytov uverejnených na internete. Pre porovnanie použijem jednotkovú výmeru bytu (podlahovú plochu) 1 m² a redukujúce a zvyšujúce úpravy vyjadrené percentuálne, ktoré stanovím na základe odborného odhadu podľa skúsenosti z dlhoročnej praxe. Výslednú porovnávaciu hodnotu stanovím aritmetickým priemerom.

Komentár k porovnaniu:

Pre porovnanie použijem tri faktory: ekonomický, polohový, konštrukčný a fyzický.

Ekonomický faktor – forma predaja zohľadňuje spôsob predaja. Porovnávané byty sú predávané formou ponuky na internete. V danom prípade je potrebné uvažovať s tým, že pri jednaní o kúpnej cene môže dôjsť k zníženiu pôvodne ponúkanej ceny na internete. Z uvedeného dôvodu použijem zrážku 5%.

Z hľadiska polohového faktora som hodnotil polohu vo vzťahu k centru mesta, dostupnosť občianskej vybavenosti a tiež polohu bytu v bytovom dome.

Pri konštrukčných a fyzických faktoroch som hodnotil technický stav bytového domu (zateplenie, výmena stúpačiek, výťahov) a bytu (rozsah a kvalita rekonštrukcie) a tiež to, či má byt balkón alebo loggiu.

Počet MJ stavby: 70,44 m²

Zoznam porovnávaných stavieb**Byt č.1**

Druh dokladu:	Inzerát
Identifikácia dokladu:	www.nehnutelnosti.sk ID 4293296
Dátum k dokladu:	28. 4. 2021
Počet MJ stavieb:	76,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	119 900,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 577,63 Eur/m ²

Je to trojizbový byt so spoločným balkónom na medziposchodí. Nachádza sa na 5/8 poschodí, na ul. Vlada Clementisa, na začiatku sídliska III, vo veľmi výhodnej polohe s pešou dostupnosťou do centra mesta, v blízkosti supermarketu Kaufland a COOP Jednota. Byt bol kompletne a kvalitne rekonštruovaný. Bytový dom bol taktiež kompletne rekonštruovaný (zateplenie, úprava spoločných priestorov).

Byt č.2

Druh dokladu:	Inzerát
Identifikácia dokladu:	www.garantreal.sk ID 14023-B-DH-14023
Dátum k dokladu:	4. 5. 2021
Počet MJ stavieb:	72,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	109 990,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 527,64 Eur/m ²

Je to trojizbový byt s balkónom, na ulici Prostejovskej na 9/12 poschodí. Byt je v pôvodnom stave, nové sú iba okná a bezpečnostné dvere. Bytový dom je po kompletnej rekonštrukcii (zateplený, nová strecha, výťahy, rozvody).

Byt č.3

Druh dokladu:	Inzerát
Identifikácia dokladu:	www.nehnutenosti.sk ID 4345293
Dátum k dokladu:	9. 4. 2021
Počet MJ stavieb:	72,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	112 000,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 555,56 Eur/m ²

Je to trojizbový byt, s loggiou, na ulici M. Nešpora 2. poschodí. Bytový dom je kompletne zrekonštruovaný, zateplený s novým výťahom. Byt je v pôvodnom stave (nové iba okná a plávajúce podlahy a kuchynská linka).

Byt č.4

Druh dokladu:	Inzerát
Identifikácia dokladu:	www.bazosi.sk ID 12439752
Dátum k dokladu:	4. 5. 2021
Počet MJ stavieb:	60,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	93 990,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 566,50 Eur/m ²

Je to trojizbový byt bez balkóna, na ulici Prostejovskej na piatom poschodí. Bytový dom je po kompletnej rekonštrukcii (zateplenie, nová strecha, výťahy, rozvody). Byt bol čiastočne rekonštruovaný. Nové sú podlahy, okná a klimatizácia.

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	Byt č.1	Byt č.2	Byt č.3
Cena porovnateľného majetku [Eur]	119 900,00 (ponuková cena)	109 990,00 (ponuková cena)	112 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	1 577,63	1 527,64	1 555,56
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory	- 3,00 % horšie	+ 2,00 % lepšie	- 2,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory	- 10,00 % horšie	- 1,00 % horšie	- 4,00 % horšie
Spolu:	- 18,00 %	- 4,00 %	- 11,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	1 293,66	1 466,53	1 384,45

Názov	Byt č.4
Cena porovnateľného majetku [Eur]	93 990,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	1 566,50
Hodnotenie faktorov	
Ekonomické faktory	- 5,00 % horšie

Polohové faktory	± 0,00 % zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	+ 1,00 % lepšie
Spolu:	- 4,00 %
Vyhodnotenie	
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	1 503,84
Priemerná porovnateľná hodnota	1 412,12 Eur/m ²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

Byt č.1: $1\,577,63 + 1\,577,63 \cdot (-0,0500 - 0,0300 - 0,1000) = 1\,293,66$ Eur/m²

Byt č.2: $1\,527,64 + 1\,527,64 \cdot (-0,0500 + 0,0200 - 0,0100) = 1\,466,53$ Eur/m²

Byt č.3: $1\,555,56 + 1\,555,56 \cdot (-0,0500 - 0,0200 - 0,0400) = 1\,384,44$ Eur/m²

Byt č.4: $1\,566,50 + 1\,566,50 \cdot (-0,0500 + 0,0000 + 0,0100) = 1\,503,84$ Eur/m²

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

$(1\,293,66 + 1\,466,53 + 1\,384,44 + 1\,503,84) / 4 = 1\,412,12$ Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 412,12 Eur/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_s = 70,44 \text{ m}^2 \cdot 1\,412,12 \text{ Eur/m}^2$	99 469,73 Eur

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	97 594,30
Porovnávacia metóda	99 469,73

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie VŠH stavieb = 97 594,30 Eur

4. Stanovenie všeobecnej hodnoty závad

V zmysle §12 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov: „Znalcem ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.“

Objednávateľ znaleckého posudku v objednávke neuviedol žiadne závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a pre ktoré by bolo potrebné upraviť príslušným spôsobom stanovenie všeobecnej hodnoty.

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Byt č. 97	97 594,30
Všeobecná hodnota celkom	97 594,30
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	97 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatšesťtisícšesťsto Eur	

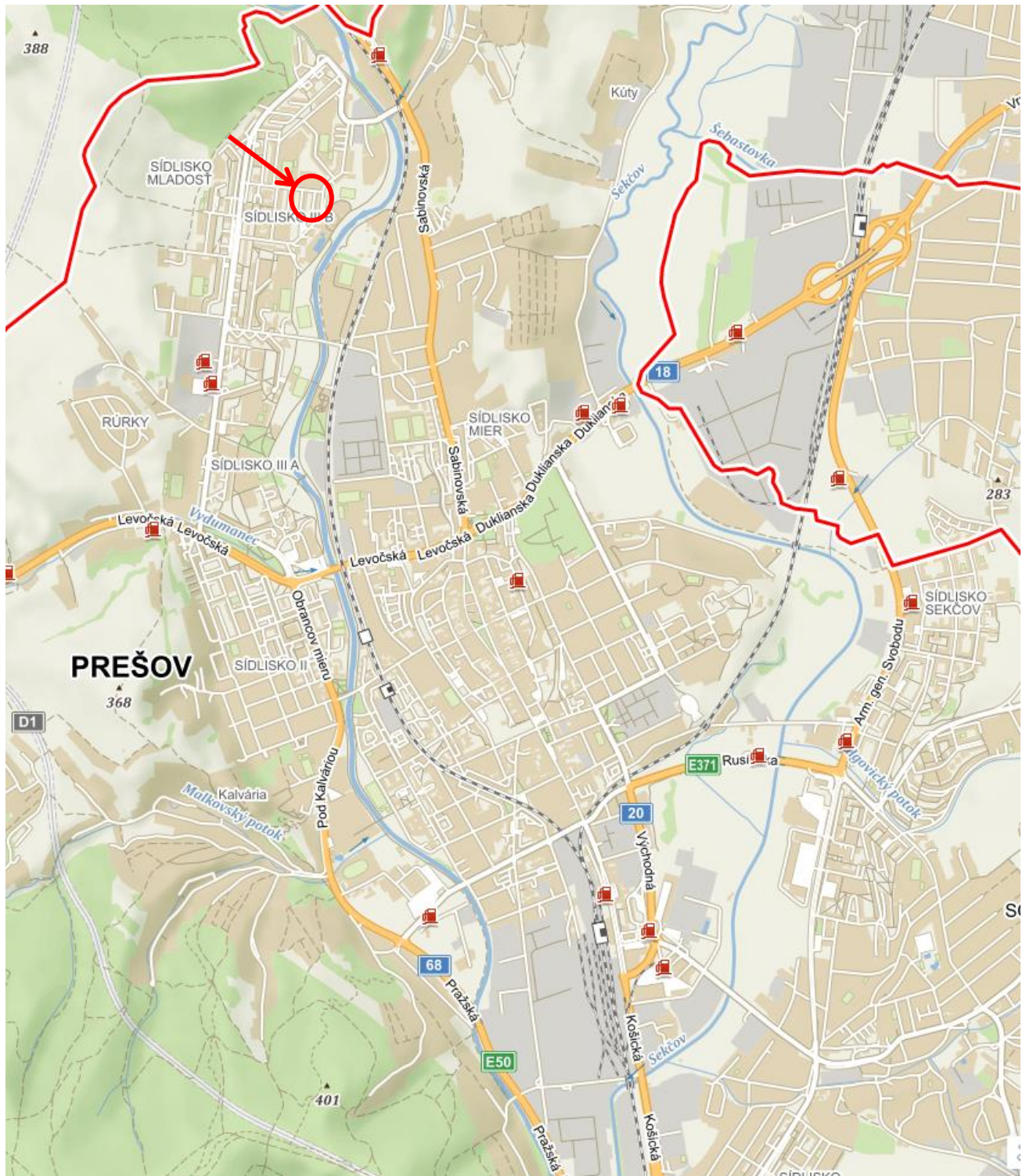
V Prešove dňa 1.6.2021

Ing. Milan Gardoš

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 30.4.2021 Sp. zn. PDS-016/1-2021 JŠ vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Košice
2. Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby zo dňa 30.4.2021 Sp. zn. PDS-016/1-2021 JŠ vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Košice
3. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 11727 - čiastočný, vyhotovený Okresným úradom Prešov dňa 26.05.2021, č. obj. 505/2021
4. Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená Katastrálnym odborom Okrasného úradu Prešov dňa 26.05.2021, č. obj. 505/2021
5. Mapa širších vzťahov – poloha nehnuteľnosti v meste (zdroj: www.mapy.cz)
6. Mapa širších vzťahov – poloha nehnuteľnosti v lokalite (zdroj: www.mapy.cz)
7. Potvrdenie o veku stavby vydané Bytovým družstvom Prešov dňa 31.3.2015
8. Nákras hodnoteného bytu
9. použitý v porovnávacíj metóde (www.nehnuteľnosti.sk – č. inzerátu 4293296)
10. Inzerát bytu č. 2 použitý v porovnávacíj metóde (www.garantreal.sk – [produktovy-list-B-DH-14023](http://www.garantreal.sk))
11. Inzerát bytu č. 3 použitý v porovnávacíj metóde (www.nehnuteľnosti.sk – č. inzerátu 4345293)
12. Inzerát bytu č. 4 použitý v porovnávacíj metóde (www.bazos.sk – č. inzerátu 124397521)
13. Fotografie vyhotovené znalcom a fotografie vyhotovené znalcom Ing. Štenkom – príloha znaleckého posudku č. 142/2017

Mapa širších vzťahov – poloha nehnuteľnosti v meste
(zdroj: www.mapy.cz)

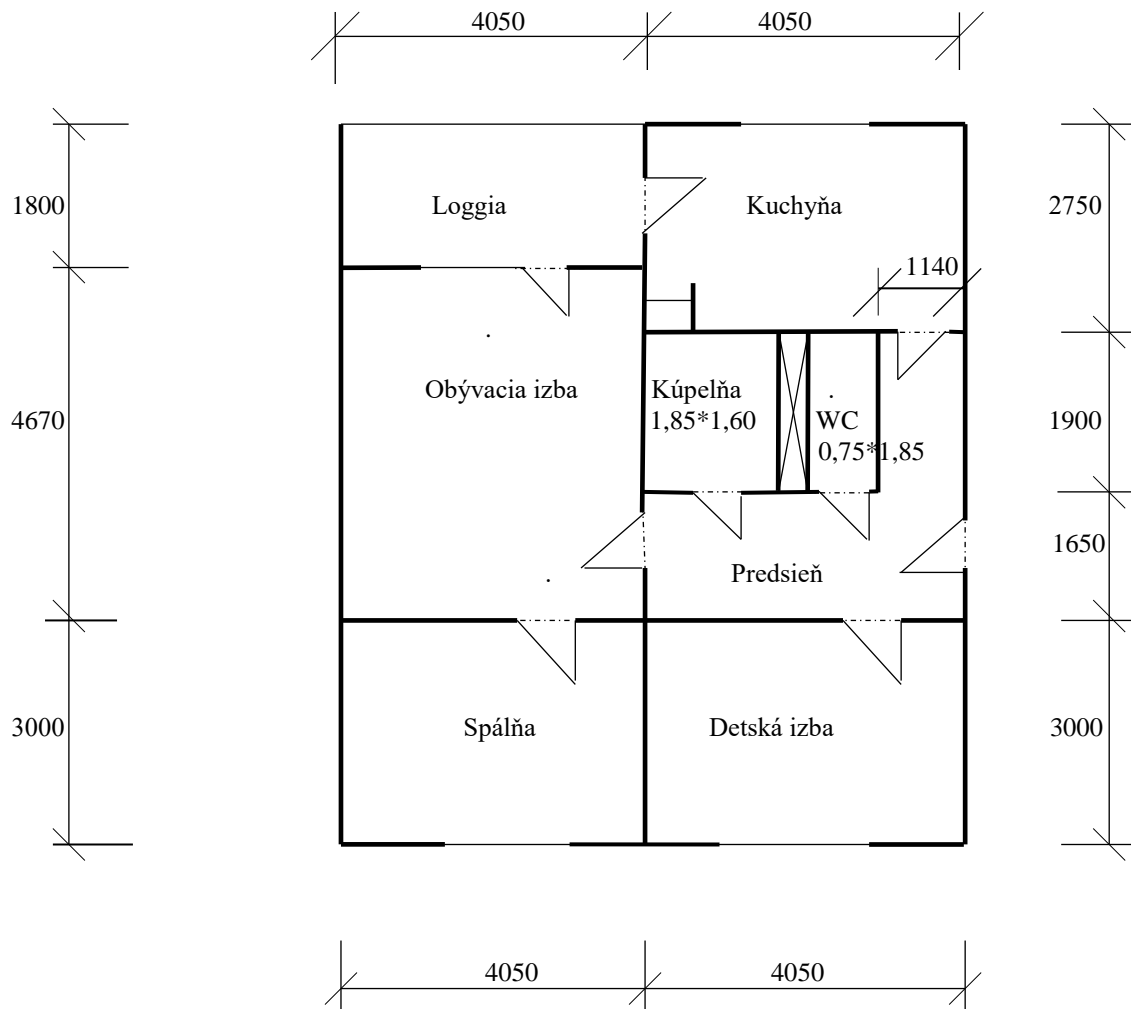


Mapa širších vzťahov – poloha nehnuteľnosti v lokalite
(zdroj: www.mapy.cz)



NÁKRES 3. izbového bytu č.97 v bytovom dome súp.č.4857 na ul. Tomášikova č.42 v Prešove na parc. KN C č.9310/474

použitý zo znaleckého posudku č. 142/2017 Ing. Petra Štenka



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910865.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 34/2021.

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

podpis znalca