

Znalec: Ing. Iveta Weissová, Čelovská 1904/7, 075 01 Trebišov
Tel.č. 0905 680 526

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

Číslo objednávky/spisu: písomná PDS-012/10-2024 zo dňa 30.05.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO: 54/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 7 na 3. poschodí bytového domu číslo súpisné 17 na ul. P.O.Hviezdoslava vchod 2 katastrálne územie Veľké Kapušany pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-012/10-2024 zo dňa 30.05.2024

Počet strán (z toho príloh): 27 (14)

Počet vyhotovení (z toho odovzdaných): 6 (5)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 7 na 3. poschodí bytového domu číslo súpisné 17 na ul. P.O.Hviezdoslava vchod 2 katastrálne územie Veľké Kapušany pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-012/10-2024 zo dňa 30.05.2024.

2. Účel znaleckého posudku:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 08.07.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.07.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávky PDS-012/10-2024 zo dňa 30.05.2024 - originál
- výzva PDS-012/9-2024 zo dňa 30.05.2024 - originál

b) podklady získané znalcom:

- list vlastníctva 2012 čiastočný - vytvorený dňa 01.07.2024 cez zbgis portál
- informatívna kópia z mapy - vytvorená dňa 01.07.2024 cez zbgis portál
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 01.07.2024
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 08.07.2024
- potvrdenie č. Ha-28/2024 zo dňa 08.07.2024 o veku stavby
- podrobné plochy bytov od Správcu MIBYT s.r.o. Veľké Kapušany
- zakreslenie predpokladaného stavu bytu
- fotodokumentácia bytového domu a spoločných priestorov zo dňa 01.07.2024 a 08.07.2024
- údaje z internetu www.bazos.sk; www.usi.sk; www.usz.sk; www.upsvar.sk; www.zbgis.sk; www.mapy.cz; www.katasterportal.sk

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. 382/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a v platnom znení
- vyhláška MS SR č. 228/2018, 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 MS SR č. 491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v platnom znení
- 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) v platnom znení
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, analytickou alebo Bradáčovou kubickou 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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- v prípade neumožnenia obhliadky stanoviť všeobecnú hodnotu z dostupných údajov

Pozn.

Vlastníkovi predmetu dražby bola zaslaná výzva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou s.r.o., aby umožnili dňa 01.07.2024 o 17,00 hod. vykonanie obhliadky predmetu dražby znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku o všeobecnej hodnote predmetu dražby. Obhliadka nebola v stanovenom termíne umožnená. Znalcom bol v protokole o vykonaní ohodnotenia zanechaný vlastníkovi náhradný termín obhliadky na 08.07.2024 o 17:00 hod., aj s telefonickým kontaktom. Obhliadky nebola umožnené ani v náhradnom termíne dňa 08.07.2024 o 17:00 hod. Znalcom bola vykonaná obhliadky identického bytu na inom poschodí bytového domu, správcom MIBYT s.r.o. bol zaslaný doklad o veku stavby, rozsah obnovy bytového domu a výpis podrobných plôch bytov, tieto podklady boli východiskové pre ohodnotenie nehnuteľnosti, opierajúc sa o právnu úpravu zákona č. 527/2002 Z.z., § 12, ods. 3, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov. Táto novela zákona priamo uvádza: „**Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii**“. Technický stav bytu je uvažovaný ku dátumu náhradnej obhliadky dňa 08.07.2024, s uvažovaním štandardného vybavenia bytu so zohľadnením konštrukčných prvkov, ktoré boli viditeľné z vonkajšej obhliadky bytového domu a všeobecná hodnota je stanovená ku dňu vypracovania znaleckého posudku, teda ku 12.07.2024.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) **výber použitej metódy:** najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

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:

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda vychádza zo základného vzťahu

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

kde TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – 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

$$a.HV + b.TH$$

$$V\dot{S}H = \frac{\quad}{a + b} \quad [€], \quad \text{kde}$$

$$a + b$$

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, že $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí, že $a > b$.

Metóda porovnávania:

Pre použitie porovnávacej 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

$$V\dot{S}HS = M \cdot V\dot{S}HMJ \quad [€], \quad \text{kde}$$

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VŠHMJ – 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu:

Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie. 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. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

b) vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 2012 v k.ú. Veľké Kapušany

V popisných údajoch katastra je nehnuteľnosť evidovaná nasledovne

List vlastníctva č.: 2012 - čiastočný

Vydaný: dňa 01.07.2024 vytvorený cez zbgis portál

Obec: Veľké Kapušany

Katastrálne územie: Veľké Kapušany

A. Majetková podstata:

Pozemky

- k parc. č. 1610 pod stavbou č.s. 17 nie je evidovaný právny vzťah na LV

Stavby

- byt č. 7 na 3. poschodí bytového domu č.s. 17, vchod 2

B. Vlastníci:

- Pasztiák Štefan a Katarína, rod. Šerbanová 1/1

Poznámka:

- P-27/2024 - oznámenie o začatí výkonu záložného práva PDS-012/4-2024

C. Ťarchy:

- vecné bremeno zriadené podľa Z 182/1993 Z.z., § 23

- záložné právo v prospech vlastníkov bytov v dome podľa Z 367/2004 Z.z., § 15

- Z-893/2021 - exekučný príkaz 30EX 802/21

- Z-702/2023 - exekučný príkaz 30EX 758/22

- Z-703/2023 - exekučný príkaz 30EX 135/22

Iné údaje:

- prislúcha pivnica č. 2

- Z-25/2024 - kvitancia na 30EX 292/20 zo dňa 12.01.2024

- R-121/2021 - žiadosť o zápis zmeny orientačného čísla (čísla vchodu)

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Obhliadka predmetu dražby bola stanovená na 01.07.2024 o 17,00 hod. Byt v tomto termíne nebol sprístupnený, stanovený bol náhradný termín obhliadky na dňa 08.07.2024 o 17:00 hod. Byt nebol sprístupnený ani v náhradnom termíne. Vykonaná bola obhliadka identického bytu na inom poschodí bytového domu.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

- zadávateľom ani vlastníkami nebola predložená žiadna projektová dokumentácia, skutočný stav bytu nebol zistený meraním, nakoľko byt nebol sprístupnený, vykonaná bola obhliadka identického bytu na inom poschodí, schéma predpokladaného dispozičného členenia bytu sa nachádza v prílohe znaleckého posudku, pričom pri výpočte podlahovej plochy bytu sú použité údaje z tabuľky "Podrobné plochy bytov", ktorá bola zaslaná správcom

- zadávateľom ani vlastníkami nebola predložená žiadna stavebná dokumentácia

- zadávateľom ani vlastníkami nebol poskytnutý žiadny doklad o veku stavby, správcom bolo zaslané potvrdenie č. Ha-28/2024 zo dňa 08.07.2024, v ktorom je uvedené, že bytový dom bol daný do užívania v roku 1972, obnova bytového domu realizovaná v rokoch 2014, 2017, 2018 a 2022

- nakoľko byt nebol sprístupnený, pri výpočte uvažujem s podlahovou plochou bytu, ktorá je uvedená v zaslanej tabuľke "Podrobné plochy bytov" - podlahová plocha bytu je 82,01 m², pivnice 2,75 m², spolu 84,76 m², čomu zodpovedá aj spoluvlastnícky podiel 8476/112992, uvedený v liste vlastníctva č. 2012

e) údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- nehnuteľnosť je v popisných údajoch katastra evidovaná na LV 2012 ako byt v bytovom dome, má uvedený správny druh stavby, je v bezpodielovom spoluvlastníctve vlastníkov evidovaných na liste vlastníctva pod por. č. B7, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu je 8 476/112 992

- nehnuteľnosť je v geodetických údajoch katastra evidovaná na parc. č. 1610, k pozemku pod bytovým domom nie je evidovaný právny vzťah na LV

- na liste vlastníctva č. 2012 sú uvedené poznámky, ťarchy a iné údaje - vid'. kópia LV v prílohe znaleckého posudku

- iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené

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

Stavby

- byt č. 7 na 3. poschodí bytového domu č.s. 17, vchod 2

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

Pozemky:

- spoluvlastnícky podiel k parc. č. 1610, na ktorú list vlastníctva v KN-C nie je založený

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný:

- neprikladám

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY:

a) výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Byt č. 7 na 3. poschodí

Byt č. 7 sa nachádza na 3. poschodí bytového domu č.s. 17, na ul. P.O.Hviezdoslava vchod 2, katastrálne územie Veľké Kapušany.

Nakoľko byt nebol sprístupnený v dvoch termínoch, zadávateľ žiadal v prípade neumožnenia obhliadky stanoviť všeobecnú hodnotu z dostupných údajov.

Znalcom bola vykonaná obhliadky identického bytu na inom poschodí bytového domu, správcom MIBYT s.r.o. bol zaslaný doklad o veku stavby, rozsah obnovy bytového domu a výpis podrobných plôch bytov, tieto podklady boli východiskové pre ohodnotenie nehnuteľnosti, opierajúc sa o právnu úpravu zákona č. 527/2002 Z.z., § 12, ods. 3, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov. Táto novela zákona priamo uvádza: „**Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii**“. Technický stav bytu je uvažovaný ku dátumu náhradnej obhliadky dňa 08.07.2024, s uvažovaním štandardného vybavenia bytu so zohľadnením konštrukčných prvkov, ktoré boli viditeľné z vonkajšej obhliadky bytového domu a všeobecná hodnota je stanovená ku dňu vypracovania znaleckého posudku, teda ku 12.07.2024.

Byt by mal pozostávať z troch obytných miestností, lógie a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica č. 2.

Predpokladám štandardné vybavenie bytu:

- bytové jadro na báze dreva so štandardnými zariadeniami predmetmi, v kuchyni štandardná kuchynská linka, podlahy v izbách vlysy, PVC, prípadne laminátové, podlahy ostatných miestností PVC, keramická dlažba, alebo laminátové, úpravy vnútorných povrchov hladké omietky, okná a vstupné dvere plastové (viditeľné z vonkajšej obhliadky), interiérové dvere predpokladám hladké plné alebo presklené, rozvody vody, kanalizácie, elektriny štandardné, zdroj teplej vody a kúrenie centrálné, radiátory. Na lógiu posuvné zasklenie (viditeľné z vonkajšej obhliadky) - rátam do položky "ďalšie konštrukcie". Byt je v bezpodielovom spoluvlastníctve a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu je 8 476/112 992.

Bytový dom je panelový, má suterén, prízemie a päť poschodí, napojený je na všetky inžinierske siete okrem plynu, má výťah, kamerový systém. Vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, základy, strecha, schody, rozvody, úpravy vnútorných a vonkajších povrchov, zateplenie, klampiarske konštrukcie, podlahy štandardné, okná v spoločných častiach plastové.

Podľa zaslaného potvrdenia MIBYTU bola realizovaná obnova bytového domu:

- v roku 2014 zateplenie strechy, obvodových stien, stropov nad nevykurovanými priestormi, sanácia lógií, výmena pivničných okien a otvorových konštrukcií
- v roku 2017 výmena stúpačiek rozvodov TUV, cirkulácie, studenej vody a odpadu
- v roku 2018 zasklenie lógií na bytovom dome
- v roku 2022 výmena výťahu

Bytový dom do užívania odovzdaný v roku 1972. Údržba bytového domu je dobrá, opotrebenie vzhľadom na realizovanú modernizáciu bytového domu stanovujem zjednodušenou analytickou metódou, základnú životnosť vzhľadom na dobrú údržbu bytového domu stanovujem na 100 rokov (budovy pre bývanie murované, monolitické, montované - odporúčaná životnosť 80-100 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	16,22	16,22
Izba	20,44	20,44
Izba	20,44	20,44
Kuchyňa	12,32	12,32
Predsieň	8,52	8,52
Kúpeľňa a WC	4,07	4,07
Pivnica	2,75	2,75
Vypočítaná podlahová plocha		84,76

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:	$k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

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	4,63
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,60
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,40
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,78
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,63
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,41
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,61
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,85
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,56
12	Okná	5,00	1,60	8,00	7,40
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,85
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,85
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,85
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,85
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,85
Ďalšie konštrukcie					
22	Zateplenie fasády	-	-	3,00	2,78
23	Zateplenie stropov suterénu	-	-	1,00	0,93
24	Kamerový systém	-	-	0,50	0,46
25	Posuvné zasklenie lógie	-	-	1,00	0,93
Zariadenie bytu					
26	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,70
27	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,93
28	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,85
29	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,31
30	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31
31	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,78
32	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93

33	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
34	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
35	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,85
36	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,85
37	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,70
38	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,70
39	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,31
	Spolu	100,00		108,10	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 108,10 / 100 = 1,081$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,757 * 1,037 * 1,0810 * 1,00$$

$$VH = 1\,370,03 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV - výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	4,63	52,00	2,41
2	Zvislé konštrukcie	16,60	52,00	8,63
3	Stropy	7,40	52,00	3,85
4	Schody	2,78	52,00	1,45
5	Zastrešenie bez krytiny	4,63	52,00	2,41
6	Krytina strechy	2,41	10,00	0,24
7	Klmpiarske konštrukcie	0,93	10,00	0,09
8	Úpravy vonk. povrchov	3,61	10,00	0,36
9	Úpravy vnút. povrchov	1,85	52,00	0,96
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	52,00	0,00
11	Dvere	0,56	52,00	0,29
12	Okná	7,40	10,00	0,74
13	Povrchy podláh	0,46	52,00	0,24
14	Vykurovanie	2,31	52,00	1,20
15	Elektroinštalácia	1,85	52,00	0,96
16	Bleskozvod	0,93	10,00	0,09
17	Vnútorný vodovod	1,85	7,00	0,13
18	Vnútorná kanalizácia	1,85	7,00	0,13
19	Vnútorný plynovod	0,00	52,00	0,00
20	Výťahy	1,85	2,00	0,04
21	Ostatné	1,85	7,00	0,13
22	Zateplenie fasády	2,78	10,00	0,28
23	Zateplenie stropov suterénu	0,93	10,00	0,09
24	Kamerový systém	0,46	2,00	0,01
25	Posuvné zasklenie lóggie	0,93	6,00	0,06
26	Úpravy vnút. povrchov	3,70	52,00	1,92

27	Vnútorne ker. obklady	0,93	52,00	0,48
28	Dvere	1,85	52,00	0,96
29	Povrchy podláh	2,31	52,00	1,20
30	Vykurovanie	2,31	52,00	1,20
31	Elektroinštalácia	2,78	52,00	1,45
32	Vnútorný vodovod	0,93	52,00	0,48
33	Vnútorná kanalizácia	0,93	52,00	0,48
34	Vnútorný plynovod	0,00	52,00	0,00
35	Ohrev teplej vody	1,85	52,00	0,96
36	Vybavenie kuchýň	1,85	52,00	0,96
37	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	3,70	52,00	1,92
38	Bytové jadro bez rozvodov	3,70	52,00	1,92
39	Ostatné	2,31	52,00	1,20
	Opotrebenie			39,92%
	Technický stav			60,08%

b) rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovaných stavieb

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,370,03 \text{ €/m}^2 \cdot 84,76 \text{ m}^2$	116 123,74
Technická hodnota	60,08% z 116 123,74 €	69 767,14

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1. BYT Č. 7 - všeobecná hodnota bytu vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) analýza polohy nehnuteľnosti:

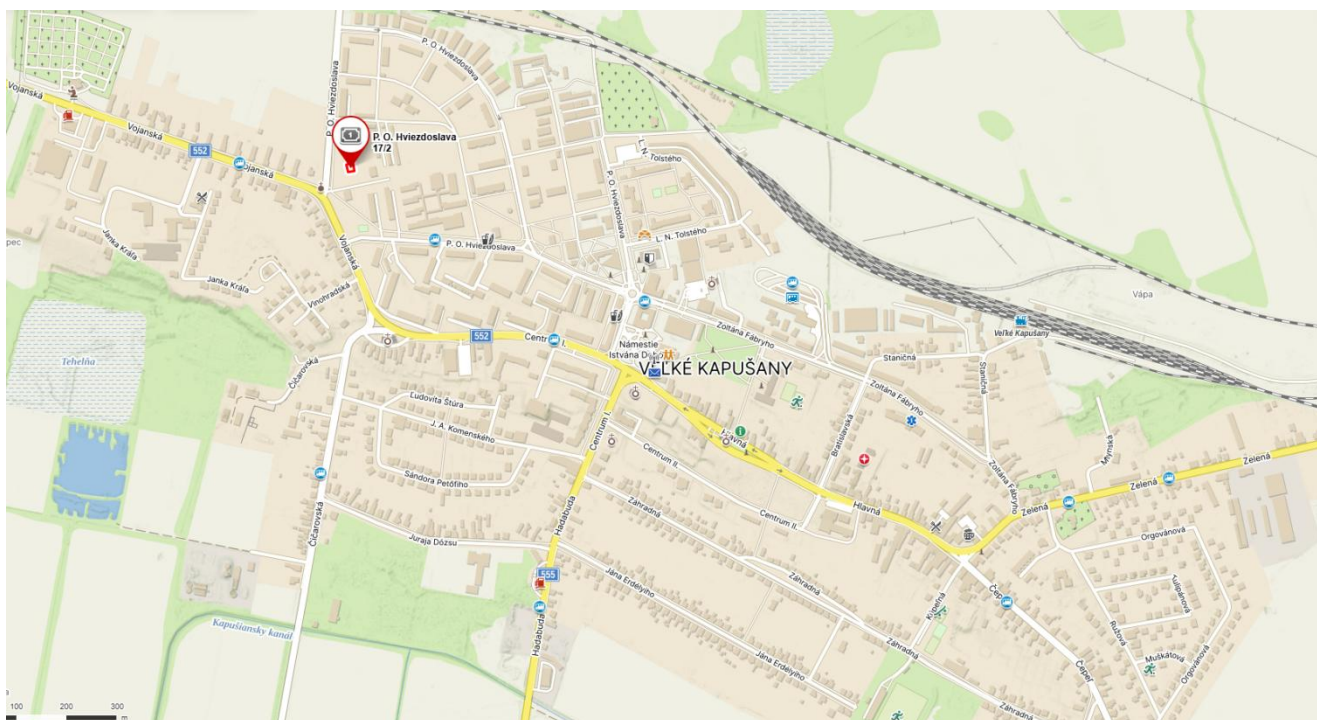
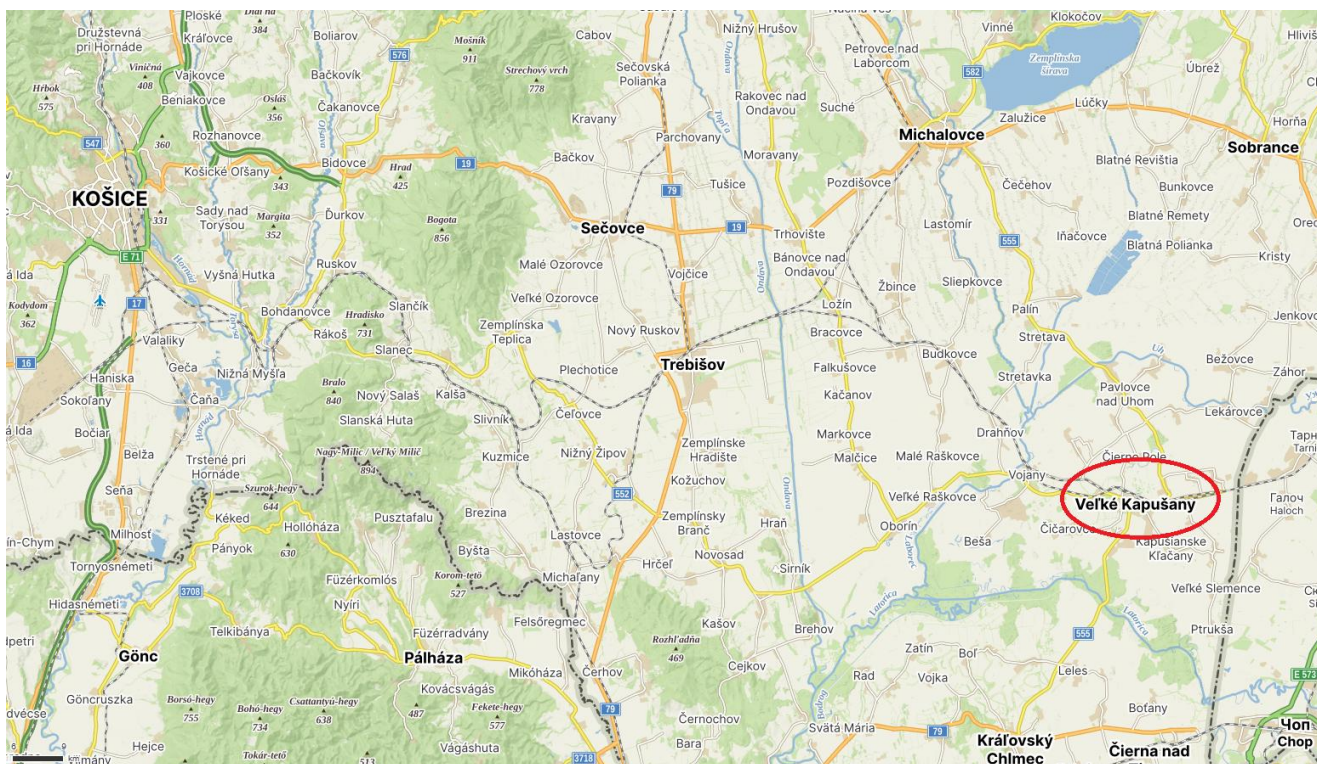
Byt č. 7 sa nachádza na 3. poschodí - 4. nadzemnom podlaží, v krajnej sekcii bytového domu na ul. P.O.Hviezdoslava č.s. 17, vchod 2 vo Veľkých Kapušanoch (bežné sídlisko). Bytový dom má suterén, prízemie a 5 poschodí, má nový výťah, príslušenstvo - štandardné, prístup je po spevnenej komunikácii, pri bytovom dome sa nachádza parkovisko pre osobné motorové vozidlá. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou vyšší, bytový dom je v dobrom technickom stave - potrebná bežná údržba, byt predpokladám v pôvodnom stave, prevládajúca zástavba objekty na bývanie, pracovné možnosti v mieste - miera evidovanej nezamestnanosti v okrese je 5,81 % (údaj ÚPSVR k 31.05.2024), skladba obyvateľstva - počet bytov vo vchode 17, v bytovom dome 17, orientácia obytných miestností na západ a východ, doprava autobus a železnica, občianska vybavenosť - MsÚ, pošta, banka, jasle, MŠ, ZŠ, SŠ, poliklinika, polícia, kompletná sieť obchodov a základné služby, prírodná lokalita v blízkosti žiadna, životné prostredie v okolí bežný hluk a prach od dopravy, hodnotím ako dobrý byt. Nakoľko sa jedná o lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie (viď. internetová realitná ponuka v mieste a čase v prílohe znaleckého posudku), priemerný koeficient polohovej diferenciácie stanovujem na 0,60.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

- nehnuteľnosť je možné využívať na bývanie, užíva sa v súlade so zápisom v KN
- využitie na iné účely, ako na bývanie, je málo pravdepodobné

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a

- nehnuteľnosť je v geodetických údajoch katastra evidovaná na parc. č. 1610, k pozemku pod bytovým domom nie je evidovaný právny vzťah na LV
- na liste vlastníctva č. 2012 sú uvedené poznámky, t'archy a iné údaje - viď. kópia LV v prílohe znaleckého posudku
- iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené



Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,60
 Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha V _I	Výsledok k _{PD} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,200	10	12,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,600	6	3,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,330	10	3,30
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,200	9	10,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,600	7	4,20
	(autobus a železnica)				
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	6	7,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	4	0,24
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			145	130,74

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTU č. 7

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 130,74 / 145$	0,902
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 69\,767,14 \text{ €} * 0,902$	62 929,96 €

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 7 na 3. poschodí bytového domu číslo súpisné 17 na ul. P.O.Hviezdoslava vchod 2 katastrálne územie Veľké Kapušany pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-012/10-2024 zo dňa 30.05.2024.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie. 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. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

2. Odpovede na otázky:

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 7 na 3. poschodí	62 929,96
Všeobecná hodnota celkom	62 929,96
b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením:	62 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťdesiatdvatisícdeväťsto Eur	

V Trebišove dňa 12.07.2024

Ing. Iveta Weissová

IV. PRÍLOHY

- objednávka
- výzva
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 01.07.2024
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 08.07.2024
- list vlastníctva č. 2012 čiastočný
- kópia katastrálnej mapy
- potvrdenie o veku stavby
- podrobné plochy bytov
- pôdorysný náčrt bytu
- fotodokumentácia
- inzertná realitná ponuka