Znalec: **Ing. Miron Mikita**

Stropkovská 471/64, 089 01 Svidník

evidenčné číslo: 914846, mobil: 0904 666 304

Zadávateľ: **Finlegal services, s. r. o.**

Gajova 4, 811 09 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: S63/2018, zo dňa 26. 10. 2018

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 8/2018**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 37 na 3. NP a spoluvlastníckeho podielu na spol. častiach a zariadeniach byt. domu súp. č. 659 a pozemku parc. č. 1346/121 k.ú. Medzilaborce za účelom organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 25 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

## I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. S 63/2018 zo dňa 26. 10. 2018 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 37, vchod č. 3, na 3. NP a spoluvlastníckeho podielu na spol. častiach a zariadeniach byt. domu súp. č. 659 a pozemku parc. č. 1346/121 k.ú. Medzilaborce.

2. Účel znaleckého posudku:

Organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 23. november 2018

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23. november 2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

* Objednávka č. 63/2018 zo dňa 26. 10. 2018

b) Podklady získané znalcom:

* Čiastočný Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2195 k. ú. Medzilaborce zo dňa 23. 11. 2018, vytvorený cez katastrálny portál
* Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1346/121 k. ú. Medzilaborce zo dňa 12. 12. 2018, vytvorená cez katastrálny portál
* Potvrdenie o roku výstavby bytového domu zo dňa 20. 11. 2018
* Zameranie a nákres skutkového stavu
* Zápisnica z obhliadky zo dňa 23. 11. 2018
* Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

* Zákon NR SR 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. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
* 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 č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
* Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
* STN 73 4055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
* STN 73 4301 - Budovy na bývanie
* Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
* Dušan Majdúch - Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita v Bratislave
* Zborník prednášok zo seminára Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ŽU v Žiline, USI, 2011, ISBN 978-80-554-0334-2
* Zákon NR SR č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

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 2. štvrťrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená 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).

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:

Pre výpočet všeobecnej hodnoty bytu bola použitá iba metóda polohovej diferenciácie. Porovnávaciu metódu som nemohol použiť, pretože v čase ohodnocovania som na internetových stránkach realitných kancelárii (vrátane portálov bazos.sk a bazar.sk) nenašiel ani jeden podobný štvorizbový byt v meste Medzilaborce a nepodarilo sa mi nájsť ani podobné trojizbové byty tak, aby som vytvoril súbor bytov na porovnávanie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

**Za výslednú objektivizovanú všeobecnú hodnotu bytu bola stanovená VŠH bytu, ktorá bola vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorú považujem za reálnu, bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnú na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase.**

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne pre metodiku USI podľa www.usi.sk je pre 3. Q 2018 kcu = 2,476. Koeficient vyjadrujúci vplyv sídelného útvaru, ktorý vyjadruje zvýšené (znížené) náklady na výstavbu z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod, uvažujem pre danú nehnuteľnosť na dolnej hranici odporúčaného intervalu 1,00-1,02 podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina 2001, km = 1,00.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

VŠHS = TH \* kPD [€],

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

kPD – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecnú hodnotu pozemku som počítal len metódou polohovej diferenciácie. Keďže sa jedná o spoluvlastnícky podiel pozemku pod bytovým domom, použitie porovnávacej alebo výnosovej metódy nie je možné.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

VŠHPOZ = M \* (VHMJ  \* kPD) [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ   - východisková hodnota na 1 m2 pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Oceňované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2195 v k. ú. Medzilaborce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľností evidované následovne:

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 1346/121, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1278 m2

Stavby

Súpisné číslo: 659

Parcelné číslo: 1346/121

Druh stavby: 9 - bytový dom

Popis stavby: bytový dom

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Byty a nebytové priestory

Byt

Vchod č: 3

Poschodie: 2. p. (3. nadzemné podlažie)

Byt číslo: 37

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 8010 / 380219

Vlastník

68. Škovran Vladimír, Komenského 659/17, Medzilaborce; spoluvlastnícky podiel 1/2

114 Cipková Marcela r. Cipková, Komenského 659/17, Medzilaborce; spoluvlastnícky podiel 1/2

Poznámka:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva S 63/2018 vydané Finlegal services s.r.o., Gajova 4, 811 09 Bratislava v prospech Spoločenstvo vlastníkov bytov na Komenského 659, IČO: 37884972, Medzilaborce na nehnuteľnosti byt č. 37, 2.poschodie, vchod 3 bytového domu č.s. 659 a parcela CKN č. 1346/121 evidované na LV 2195 pod B 68 Škovran Vladimír v podiele 1/2 a pod B 114 Cipková Marcela rod. Cipková v podiele 1/2 a podiele priestoru 8010/380219 na spoločných častiach a zariadeniach byt.domu, zo dňa 28.08.2018 - P 34/2018 - 612/18

Titul nadobudnutia:

V-347/05 zo dňa 13.12.2005, Zámenná zmluva N 151/2005, Nz 50366/2005, NCRls 49803/2005 zo dňa 26.10.2005-472/05

Rozsudok 12P/139/2012-23 zo dňa 29.11.2012-R 8/16-47/16

ČASŤ C: Ťarchy

68 Záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov.

114 Záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov-47/16

Iné údaje:

67 R 58/13, žiadosť zo dňa 27.3.2013

75 Žiadosť zo dňa 20.06.2017 - R 109/2017 - 256/17

76 R 118/13, žiadosť zo dňa 1.7.2013

85 X-232/2013/Re, rozhodnutie zo dňa 3.5.2013

Poznámka:

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23. 11.2018 za účasti:

Ing. Miron Mikita - znalec

Ing. Marek Biroš - so znalcom

Marcela Cipková - spoluvlastník bytu

Nakoľko aktuálny užívateľ bytu a jeho spolumajiteľ pán Vladimír Škovran sa na vopred písomne ohlásenú obhliadku bytu nedostavil, nebolo možné vykonať miestne šetrenie priamo v byte.

Následne som pokračoval v zmylse § 12 odst. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

S pani Marcelou Cipkovou bol spísaný písomný záznam z miestneho šetrenia, ktorý tvorí prílohu tohto posudku, kde nám popísala v akom stave sa byt nachádza a akú má dispozíciu. V ten istý deň som hodnotil v predmetnom bytovom dome aj byt č. 44, kde mi bola umožnená obhliadka aj s možnosťou zamerania. V zmysle vyjadrenia pani Marcely Cipkovej aj pána Antoliča (za SVB) uvažujem že majú totožnú dispozíciu no zrkadlovo obrátenú. Zameranie bytu č. 44 v zrkadlovom prevedení tvorí prílohu tohto posudku.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Ani SVB nedisponuje pôvodnou technickou dokumentáciou.

Skutkový stav bol zistený obhliadkou bytového domu a spísaním zápisnice s pani Marcelou Cipkovou. Pán Antolič nám potvrdil, že nevie o žiadnej modernizácii bytu č. 37 v minulosti.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

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

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

Stavby: byt č. 37 vrátane príslušenstva, ktorý sa nachádza vo vchode č. 3, na 3. NP v bytovom dome BYTOVÝ DOM, súp. č. 659, ktorý je postavený na parc. č. 1346/121 v k. ú. Medzilaborce.

Spoluvlastnícky podiel na pozemku:

- parc. č. 1346/121, k.ú. Medzilaborce, ktorý je evidovaný na LC č. 2195

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

### 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

#### 2.1 BYTY

##### 2.1.1 Byt č. 44

**POPIS**

Predmetom ohodnotenia je byt nachádzajúci sa v bytovom dome na ulici Komenského v Medzilaborciach. Predmetný bytový dom pozostáva z dvoch častí. Časť so šiastimi obytnými podlažiami a výťahom, ktorá bola postavená v roku 1981 a časť so štyrmi obytnými podlažiami, ktorá pozostáva zo štyroch vchodov, ktorá bola postavená v roku 1982.

Bytový dom bol postavený v konštrukčnom systéme B-70. Modulová osnova je v násobkoch 1200 mm s rozponmi 2400, 3600 a 4800 mm. Konštručná výška podlaží je 2800 mm. Obvodový plášť z vrstvených panelov s hrúbkou 270 mm, staticky spolupôsobiaci s nosnými stenami. Obvodové dielce sa skladajú zo železobetónovej nosnej steny s hrúbkou 150 mm, z dosiek penového polystyrénu hrúbky 60 mm a zo 60 mm železobetónovej membrány. Pôvodný strešný plášť tvorí jednoplášťová plochá strecha s odvetraním cez atiku. Zvislé nosné steny a stropné konštrukcie zo železobetónových panelov majú hrúbku 150 mm.

V roku 1987 bol bytový dom zateplený kontaktným zatepľovacím systémom s izolantom z polystyrén-cementových dosiek. Následne v roku 2005 bola zrealizovaná nová strešná sedlová konštrukcia strechy s plechovou strešnou krytinou.

Predmetom ohodnotenia je štvor-izbový byt, ktorý sa nachádza vo vchode č. 3 na 3. nadzemnom podlaží (3. NP). Vstupné podlažie (1. NP) nie je obytné a nachádzajú sa na ňom priestory ako pivničné kobky, práčovňa, miestnosť pre bicykle a pod.

Keďže byt nebol spístupnený spolumajiteľom bytu pánom Vladimírom Škovranom, ktorý aktuálne byt užíva, vychádzam z vyjadrení pani Marcely Cipkovej, s ktorou sme spísali aj zápisnicu z obhliadky a tiež z obhliadky bytu č. 44 v susednom vchode (jedná sa o zrkadlový byt). Aj pán Antolič (za SVB) nám potvrdil, že sa jedná o totožný byt a že v ohodnocovanom byte č. 37 neboli prevedené rekonštrukčné práce.

Byt pozostáva zo štyroch obytných miestnosti (obývacia izba, spálňa, dve detské izby), kuchyne, samostatného WC, kúpeľne, skladov, zádveria a chodby. Z obývacej izby je prístupná lódžia. Na 1. NP je pivničná kobka.

Byt uvažujem, že je v pôvodnom stave bez modernizácie. Pôvodné drevené zdvojené okná, vnútorné aj vchodové dvere, radiátory rebrové, pohlady PVC. Byt je napojený na plynovú prípojku, zásobovanie teplom a TÚV cez výmeníkovú stanicu z CZT.

**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 [m2]** |
| Zádverie 1,91\*2,25-0,82\*0,63 | 3,78 |
| Sklad 1,2\*2,25 | 2,70 |
| Izba 3,96\*2,25 | 8,91 |
| Kuchyňa 2,25\*4,95 | 11,14 |
| Obývacia izba 4,64\*3,59 | 16,66 |
| WC 1,13\*0,87 | 0,98 |
| Kúpelňa 1,6\*1,6 | 2,56 |
| Izba 3,44\*3,455 | 11,89 |
| Izba 3,45\*3,455 | 11,92 |
| Chodba 2,94\*2,57+0,15\*0,90 | 7,69 |
| Sklad 1,03\*1,1 | 1,13 |
| Sklad 1,17\*1,1 | 1,29 |
| **Výmera bytu bez pivnice** | **80,65** |
| Pivničná kobka 1,13\*2,1 | 2,37 |
| **Vypočítaná podlahová plocha** | **83,02** |
| Lodžia 5,5 | 5,50 |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m2**Koeficient konštrukcie:**  kK = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,476**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,00**Počet izieb:** 4

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel RU [%] cpi** | **Koef. štand. ksi** | **Úprava podielu cpi \* ksi** | **Cenový podiel hodnotenej stavby [%]** |
|  | **Spoločné priestory** |  |  |  |  |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,82 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,00 | 18,00 | 20,98 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 9,31 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,49 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,82 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,33 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,16 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,49 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,33 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,58 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,58 |
| 12 | Okná | 5,00 | 0,60 | 3,00 | 3,49 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,58 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,91 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,33 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,16 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,33 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,33 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,16 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,33 |
|  | **Zariadenie bytu** |  |  |  |  |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 0,70 | 2,80 | 3,26 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 0,70 | 0,70 | 0,81 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 0,70 | 1,40 | 1,63 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 0,70 | 1,75 | 2,04 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 0,70 | 1,75 | 2,04 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 0,70 | 2,10 | 2,44 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 0,70 | 0,70 | 0,81 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 0,70 | 0,70 | 0,81 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 0,70 | 0,35 | 0,41 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 0,70 | 1,40 | 1,63 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 0,70 | 1,40 | 1,63 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 0,70 | 2,80 | 3,26 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 0,70 | 2,80 | 3,26 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 0,50 | 1,25 | 1,46 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **85,90** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 85,90 / 100 = 0,859**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kK \* kV \* kM [€/m2 ] VH = 325,30 €/m2 \* 2,476 \* 1,037 \* 0,8590 \* 1,00 VH = 717,47 €/m2

**TECHNICKÝ STAV**

V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb od Ing. Mariána Vyparinu a kol. je predpokladaná základná životnosť murovanej stavby na bývanie 80-100 rokov.

Podľa telefonického vyjadrenia predsedkine SVB pani Dariny Antoličovej bol bytový dom zateplený v roku 1987 a nová sedlová strecha bola zrealizovaná v roku 2005.

Keďže sa jedná o obnovený bytový dom, vo výpočte uvažujem hornú hranicu základnej životnosti a to 95 rokov.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Byt č. 44 | 1982 | 36 | 59 | 95 | 37,89 | 62,11 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 717,47 €/m2 \* 83,02m2 | 59 564,36 |
| Technická hodnota | 62,11% z 59 564,36 € | 36 995,42 |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetný bytový dom sa nachádza na ulici Komenského asi 1 km od centra mesta. Polohu hodnotím ako príjemnú, slnečnú. V blízkostí bytového domu je pešo dostupná podstatná občianska vybavenosť.



b) Analýza využitia nehnuteľností

Byt sa nachádza na 3/5 nadzemných podlaží v bytovom dome. Iné využitie ako na bývanie nepredpokladám.

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

V čase ohodnocovania nehnuteľností do budúcnosti neboli zistené žiadne známe riziká spojené s využívaním nehnuteľností za účelom bývania. Vstup do budovy je z verejného priestoru cez mestské pozemky. V územnom pláne mesta Medzilaborce sa jedná o plochy bytových domov a ani v blízkosti bytového domu sa neplánuje výstavba, ktorá by mohla znehodnocovať danú nehnuteľnosť.

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 BYTY

**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ing. Marián Vyparina a kol., Žilina 2001 je orientačný priemerný koeficient predajnosti v SR pre bytové budovy v okresných mestách 0,4-0,5. Vo výpočte uvažujem odborným odhadom pre daný byt a danú lokalitu hodnotu priemerného koeficientu predajnosti v SR 0,40.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,4

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800) | 1,200 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,800 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,400 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,220 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360) | 0,040 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 0,400 | 10 | 4,00 |
|  | ***Zo znaleckej praxe uvažujem v danej lokalite dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe.*** |  |  |  |  |
| **2** | **Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská | III. | 0,400 | 30 | 12,00 |
|  | ***Bytový dom je vzialený cca 1 km centra mesta. Nachádza sa na ulici Komenského na sídlisku s dostupnou občianskou vybavenosťou.*** |  |  |  |  |
| **3** | **Súčasný technický stav bytu a bytového domu** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 0,800 | 7 | 5,60 |
|  | ***Bytový dom bol zateplený v roku 1987 a nová strecha bola zrealizovaná v roku 2005. Bytový dom hodnotím ako nehnuteľnosť, ktorá si vyžaduje bežnú údržbu.*** |  |  |  |  |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.) | II. | 0,800 | 5 | 4,00 |
|  | ***V blízkom okolí sa nachádzajú bytové domy a stavby občianskej vybavenost.*** |  |  |  |  |
| **5** | **Príslušenstvo bytového domu** |  |  |  |  |
|  | práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle | IV. | 0,220 | 6 | 1,32 |
|  | ***V bytovom dome sa pôvodne nachádzali práčovne, priestory na bicykle a posilňovňa. Tieto priestory sú bez údržby a aktuálne sa navyužívajú na pôvodné účely.*** |  |  |  |  |
| **6** | **Vybavenosť a príslušenstvo bytu** |  |  |  |  |
|  | byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu | V. | 0,040 | 10 | 0,40 |
|  | ***Byt uvažujem, že je v pôvodnom stave. Hodnotím ako byt, ktorý si vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.*** |  |  |  |  |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 % | III. | 0,400 | 8 | 3,20 |
|  | ***Miera evidovanej nezamestnanosti za október 2018 bola za Medzilaborce 11,27 %.*** |  |  |  |  |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku** |  |  |  |  |
|  | priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov | II. | 0,800 | 6 | 4,80 |
|  | ***Uvažujem priemernú hustotu obyvateľstva. Jedná sa o neveľké súdlisko.*** |  |  |  |  |
| **9** | **Orientácia obytných miestností k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,400 | 5 | 2,00 |
|  | ***Orientácia obytných miestností je na východ a západ.*** |  |  |  |  |
| **10** | **Umiestnenie bytu v bytovom dome** |  |  |  |  |
|  | byt v stredovej sekcii na 2-6 NP | I. | 1,200 | 9 | 10,80 |
|  | ***Byt sa nachádza na 3. NP. Bytový dom má celkovo 5. NP, z ktorých je len štyri obytných.*** |  |  |  |  |
| **11** | **Počet bytov vo vchode - v bloku** |  |  |  |  |
|  | počet bytov vo vchode: do 10 bytov | II. | 0,800 | 7 | 5,60 |
|  | ***Vo vchode je 10 bytov.*** |  |  |  |  |
| **12** | **Doprava v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút | II. | 0,800 | 7 | 5,60 |
|  | ***Železnica, autobus a taxislužba v dosahu do 10 min.*** |  |  |  |  |
| **13** | **Občianska vybavenosť v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II. | 0,800 | 6 | 4,80 |
|  | ***V okolí je kompletná občianska vybavenosť.*** |  |  |  |  |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,220 | 4 | 0,88 |
|  | ***Asi 1,5 km od sídliska je dostupný les.*** |  |  |  |  |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov | I. | 1,200 | 5 | 6,00 |
|  | ***Uvažujem ako tiché prostredie bez poškodenia ovzdušia.*** |  |  |  |  |
| **16** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerný byt | III. | 0,400 | 20 | 8,00 |
|  | ***V danej kategórii uvažujem ako priemerný byt.*** |  |  |  |  |
|  | **Spolu** |  |  | **145** | **79,00** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 79/ 145 | 0,545 |
| Všeobecná hodnota | VŠHB = TH \* kPD = 36 995,42 € \* 0,545 | **20 162,50 €** |

#### 3.2 POZEMKY

##### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera podielu [m2]** |
| 1346/121 | zastavané plochy a nádvoria | 1278 | 1278,00 | 8010/380219 | 26,92 |

**Obec:**  Medzilaborce**Východisková hodnota:**  VHMJ = 9,96 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov | 0,90 |
|  | *Počet obyvateľov v meste Medzilaborce je 6612. Hodnotím ako obytné časti miest od 5000-10000 obyvateľov* |  |
| kV koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,00 |
|  | *Hodnotím ako bytové domy so štandardným vybavením.* |  |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy | 0,90 |
|  | *Pozemok v meste bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy.* |  |
| kF koeficient funkčného využitia územia | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty ) | 1,20 |
|  | *Zmiešané územie, obchodná polola a byty.* |  |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,30 |
|  | *Veľmi dobrá technická vybavenosť, možnosť napojenia na všetky hlavné verejné IS.* |  |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |
|  | *Neuvažujem* |  |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |
|  | *Neuvažujem* |  |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,90 \* 1,00 \* 0,90 \* 1,20 \* 1,30 \* 1,00 \* 1,00 | 1,2636 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 9,96 €/m2 \* 1,2636 | 12,59 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku v celosti | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 1 278,00 m2 \* 12,59 €/m2 | **16 090,02 €** |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku | VŠH = Podiel \* VŠHPOZ = 8010/380219 \* 16 090,02 € | **338,97 €** |

## III. ZÁVER

### 1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Spoluvl. podiel** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |  |
| Byt č. 44 | 1/1 | 20 162,50 |
| **Pozemky** |  |  |
| Pozemok pod bytovým domom - parc. č. 1346/121 (26,92 m2) | 8010/380219 | 338,97 |
| **Všeobecná hodnota celkom** |  | **20 501,47** |
| **Všeobecná hodnota zaokrúhlene** |  | **20 500,00** |

**Slovom: Dvadsaťtisícpäťsto Eur**

### 2. MIMORIADNE RIZIKÁ

V čase ohodnocovania nehnuteľností, do budúcnosti neboli zistené žiadne známe riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti za účelom bývania. Pri prípadnom predaji bytu bude potrebné sa vyporiadať zo zapísanými záložnými právami.

V o Svidníku dňa 13.12.2018 Ing. Miron Mikita

## IV. PRÍLOHY

* Objednávka č. S 63/2018 zo dňa 26.10.2018
* Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2195
* Informatívna kópia z mapy
* Pôdorys bytu
* Zápisnica z obhliadky zo dňa 23.11.2018
* Potvrdenie o roku výstavby bytového domu
* Fotodokumentácia

## 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 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914846.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 8/2018.

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