

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. Sládkovičova 6, 010 00 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK202 1857 310

Objednávka: č. D 401121 zo dňa 11.6.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 45/2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce, zapísanej na **LV č. 6653** a to:

- byt č. 11, prízemie, vo vchode 8, bytového domu súpisné číslo 1319, postavený na parcele č. 3732/1, (právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1319 je evidovaný na liste vlastníctva č. 9165), zapísanej na **LV č. 9165** a to:
- parcela KN-C č. 3732/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1030 m² (právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3732/1 je evidovaný na liste vlastníctva č.6653), vo vlastníckom podiele 1/1, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a podiel na pozemkoch je 5103/262156, na účel organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 24 (9)

Počet vyhotovení: 5 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 11.6.2021 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce, zapísanej na **LV č. 6653** a to:

- byt č. 11, prízemie, vo vchode 8, bytového domu súpisné číslo 1319, postavený na parcele č. 3732/1,
(právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1319 je evidovaný na liste vlastníctva č. 9165), zapísanej na **LV č. 9165** a to:
- parcela KN-C č. 3732/1 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 1030 m²
(právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3732/1 je evidovaný na liste vlastníctva č.6653), vo vlastníckom podiele 1/1, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a podiel na pozemkoch je 5103/262156.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 29.6.2021
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.6.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 133/2011 znalca Ing. Alena Horváthová, Turgenevova 25, Košice (archíve znalca)
- Potvrdenie OSBD, Plynárska 1, Michalovce zo dňa 2.9.2011

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6653, k.ú. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce zo dňa 2.7.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9165, k.ú. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce zo dňa 2.7.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy k.ú. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce, zo dňa 2.7.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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 1. štvrtrok 2021: $kcu=2,558$.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

V zmysle §12 ods. 3) zákona č. 527/2002 Z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Nehnuteľnosť má charakter nepodnikateľského charakteru a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Všeobecná hodnota porovnávaním je tiež použitá, pre porovnávanie znalec využil dostupné údaje o ponukových cenách podobných nehnuteľnosti z realitných internetových portálov. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítať.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

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

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych

okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na **liste vlastníctva č. 6653** - čiastočný v k.ú. Michalovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:**Stavby**

Bytový dom L1 č.s. 1319 na parc.č. 3732/1

(Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1319 je evidovaný na LV č. 9165)

Byty a nebytové priestory**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

Byt: vchod: 8 prízemie Byt č.11

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 5103/262156
11 Jozef Ignác a Andrea Ignáčová, Krajná Poľana č. 29, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka Informatívna: Upovedomenie o začatí výkonu záložného práva

C. Ľarchy:

11 Záložné právo k bytom v zmysle § 15 zák. 182/1993 Z.z. v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

11 Záložné právo k bytu v prospech Slovenská sporiteľňa a.s.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na **liste vlastníctva č. 9165** - čiastočný v k.ú. Michalovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 3732/1 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 1030 m²

(Právny vzťah k stavbe evidovanej na parcele 3732/1 je evidovaný na LV č. 6653)

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Podiel priestoru na pozemku: 5103/262156

24 Jozef Ignác a Andrea Ignáčová, Krajná Poľana č. 29, SR

C. Ľarchy:

24 Záložné právo k bytu v prospech Slovenská sporiteľňa a.s.

Iné údaje:

Bytový dom - LV č 6653

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením sa uskutočnila dňa 29.6.2021 na základe výzvy, na ktorú sa okrem znalca dostavil majiteľ - p. Ignác. Pri obhliadke bolo zistené, že bytový dom bol rekonštruovaný - zateplenie fasády a výmena okien a vchodových dverí.

Zameranie vykonané dňa 29.6.2021

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 29.6.2021

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia bytu a bytového domu nebola znalcovi predložená ani poskytnutá. Skutkový stav bytu bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiel v popisných údajoch katastra .

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

Byt č. 11 bytového domu č. s. 1319 na parc. č. 3732/1

Pozemky:

- parc.č. 3732/1

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 11, ul. J. Murgaša č.s. 1319, vchod 8, k.ú. Michalovce

POPIS

Byt č. 11 sa nachádza v bytovom dome č.s. 1319 (na parcele č. 3732/1), na ulici J. Murgaša, vchod č. 8, v k.ú. Michalovce. Jedná sa o 2 - izbový byt s príslušenstvom. Bytový dom je situovaný v širšom centre mesta, na sídlisku Juh, v lokalite zastavanej bytovými domami a budovami občianskej vybavenosti. Dom je napojený na inžinierske siete, a to: elektrická prípojka, vodovod, kanalizácia, plyn a teplovod. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1966 podľa Potvrdenia správcu bytového domu, v prílohe tohto znaleckého posudku. Bytový dom bol v roku 2018 rekonštruovaný - výmena okien v spoločných priestoroch, vchodových dverí, a zateplenie fasády s novou fasádnou omietkou. Byt bol čiastočne rekonštruovaný v roku 2008, výmenou okien za plastové a výmena kuchynskej linky. Stav bytového domu a bytu je dobrý, zodpovedá veku, opotrebeniu a bežnej údržbe.

TECHNICKÝ POPIS BYTOVÉHO DOMU:

Jedná sa o 5 - podlažný bytový dom so štyrmi vchodmi, vo vchode je 13 bytov. Bytový dom má 4 nadzemné podlažia, a jedno podzemné podlažie, čiastočne zapustené v zemi, v ktorom sú spoločné priestory a pivnice.

Bytový dom je panelovej konštrukcie, postavený na betónových základoch s hydroizoláciou. Obvodové steny sú zateplené kontaktným zatepľovacím systémom, s fasádnou omietkou na báze umelých hmôt. Vodorovné nosné konštrukcie sú montované železobetónové panely s rovným podhľadom. Schodište je dvojramenné, železobetónové, prefabrikované, s terazzovým povrchom. Strecha je plochá. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Bytový dom nemá výťah. Vchodové dvere bytového domu sú nové plastové s elektrickým vrátnikom, okná v spoločných priestoroch schodiska sú nové plastové s izolačným dvojsklom. Vnútorne omietky v spoločných priestoroch sú vápenné hladké, obklady spoločných priestorov sú realizované na spoločných chodbách a schodisku. Podlahy v spoločných priestoroch vstupu sú z keramickej dlažby, schodisko je s terazzovým povrchom, v pivniciach sú betónové.

Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, sú to základy domu, strecha, chodby k bytom a chodby k pivniciam, priečelia, schodišťa, obvodové múry, vchody, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, spoločné televízne rozvody, prieduchy, odvetrania, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové a vetracie rozvody, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Predmetný byt sa nachádza na 1./4. nadzemnom podlaží (prízemie) bytového domu. Jedná sa o 2 - izbový byt s príslušenstvom. Dispozícia bytu: obývacia izba, izba (ktorá je v súčasnosti predelená dočasnou ľahkou priečkou zo sadrokartónu), predsieň (chodba), kúpeľňa, WC, kuchyňa. K bytu patrí aj pivnica v 1.podzemnom podlaží. Byt bol čiastočne rekonštruovaný, v roku 2008 boli vymenené okná za plastové, nová kuchynská linka, laminátové podlahy v izbách a keramická dlažba v kúpeľni a vo WC.

Omietky sú vápenné hladké, keramické obklady sú realizované len v kuchyni za kuchynskou linkou. Podlahy v obytných miestnostiach sú laminátové plávajúce, v ostatných miestnostiach sú podlahy z keramickej dlažby. Dvere sú hladké, plné i čiastočne presklené. Vstupné dvere do bytu sú bezpečnostné. Okná sú nové plastové, s hliníkovými žalúziami. Kúrenie a teplá voda je z centrálného zdroja, v byte sú plechové panelové radiátory s regulačnými ventilmi a s meračmi spotreby tepla. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva

rozvinutej dĺžky 1,8 bm, s nerezovým drezom a bežnou pákovou batériou, plynový sporák, odsávač pár. Bytové jadro je pôvodné, umakartové. V kúpeľni je smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, páková vodovodná batéria. V samostatnom WC je splachovací záchod.

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]
obývacia izba 5,01*3,00	15,03
izba 5,01*3,60	18,04
kuchyňa 3,55*2,16+1,10*1,43-0,90*0,40	8,88
predsieň (chodba) 3,55*1,38	4,90
kúpeľňa 1,40*1,50	2,10
WC 1,12*0,87	0,97
Výmera bytu bez pivnice	49,92
pivnica 3,58*1,24	4,44
Vypočítaná podlahová plocha	54,36

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,558$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Počet izieb:

$$2$$

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	4,67
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	21,85
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,47
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,80
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,67
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,87
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,64
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,87
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,47
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,51
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,54
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,34
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,87
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93

17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,87
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,74
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,50	0,50	0,47
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,87
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,80
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,80
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,80
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,87
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	2,06
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,74
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,74
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,34
Spolu		100,00		107,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 107,05 / 100 = 1,0705$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,558 * 1,037 * 1,0705 * 1,02$$

$$VH = 942,22 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Technický stav bytového domu je dobrý, s vykonanou rekonštrukciou a pravidelnou údržbou, životnosť je stanovená odborným odhadom 100 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 11, ul. J. Murgaša č.s. 1319, vchod 8, k.ú. Michalovce	1966	55	45	100	55,00	45,00

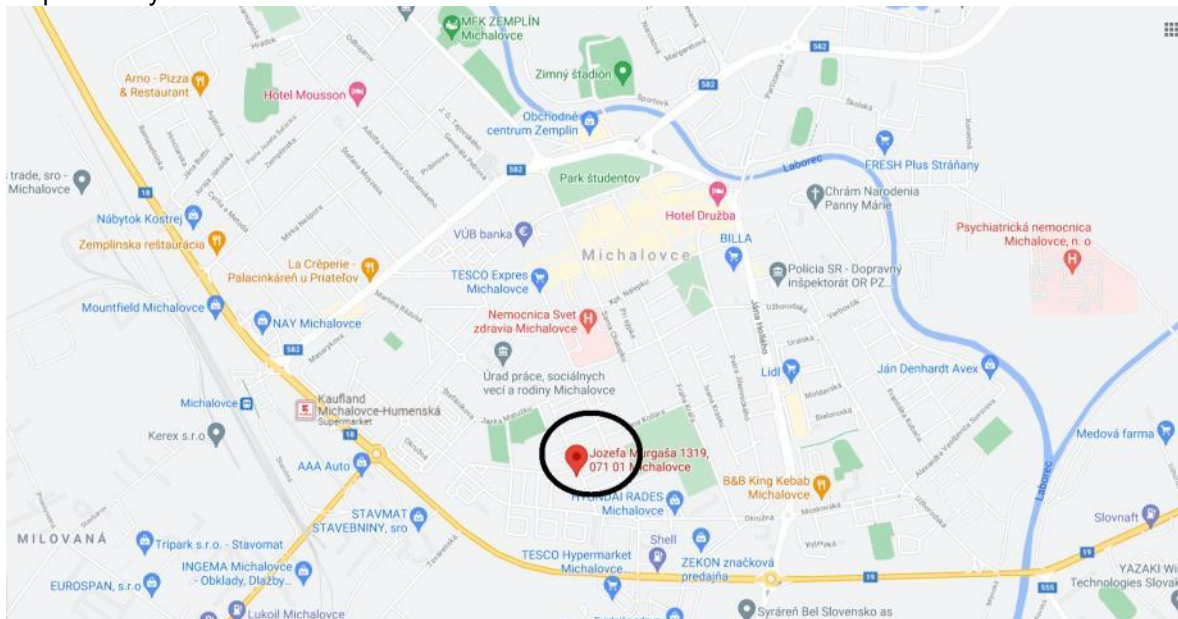
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	942,22 €/m ² * 54,36m ²	51 219,08
Technická hodnota	45,00% z 51 219,08 €	23 048,59

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa lokality:



Bytový dom na ulici J. Murgaša č.s. 1319 sa nachádza v širšom centre mesta Michalovce na sídlisku Juh, s dobrou dostupnosťou k MHD, s dobrou občianskou vybavenosťou, v lokalite vhodnej na bývanie.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom je projektovaný na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa LV č. 6653 a 9165 bolo k danému bytu zriadené zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov a záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava. K vlastníkovi je informatívna poznámka o začatí výkonu záložného práva k danej nehnuteľnosti. V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

POPIS:

Bytový dom č.s. 1319, na parcele č. 3732/1, sa nachádza v širšom centre okresného mesta Michalovce, na sídlisku Juh, v zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v rovinnom teréne, v lokalite vhodnej na bývanie. Dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite je vyšší ako ponuka. Súčasný technický stav bytového domu aj bytu je dobrý, nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu, bytový dom bol rekonštruovaný, byt je prevažne v pôvodnom stave. V bezprostrednom okolí bytu prevládajú objekty bytových domov a budov občianskeho vybavenia, parkoviská, v blízkosti je materská škola, základná škola, v meste sa nachádzajú materské, základné a stredné školy, nemocnica, nákupné centrá, kompletná sieť obchodov a služieb. Jedná

sa o lokalitu s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy. Dosah k autobusovej, železničnej doprave a k MHD do 10 minút. V blízkosti je prírodná lokalita do 1 km. Vo vchode bytového domu je 12 bytov, bez občianskej vybavenosti priamo v dome. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Michalovce podľa Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny SR za apríl 2021 je 13,60 %. Orientácia obytných miestností je v smere juhojuhozápad. Byt je umiestnený v stredovej sekcii, na 1./4.nadzemnom podlaží (prízemie), jedná sa o priemerný byt.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydananej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,350 + 2,700)	4,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,700
III. trieda	Priemerný koeficient	1,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,743
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,350 - 1,215)	0,135

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,700	10	27,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,700	30	81,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,700	7	18,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,050	5	20,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,743	6	4,46
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,743	10	7,43
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	1,350	8	10,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,350	6	8,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	4,050	5	20,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,350	9	12,15
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,350	7	9,45
12	Doprava v okolí bytového domu				

	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,700	7	18,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,050	6	24,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,350	4	5,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,700	5	13,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,350	20	27,00
	Spolu			145	308,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 308,89 / 145$	2,13
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 23\,048,59 \text{ €} * 2,130$	49 093,50 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 KN-C

POPIS

Predmetom ohodnotenia je 5103/262156 podiel na pozemku KN-C č. 3732/1, ktorý je situovaný v širšom centre okresného mesta Michalovce, v lokalite s bytovými domami so štandardným vybavením a budovami občianskej vybavenosti, v lokalite vhodnej na bývanie. Dopravná dostupnosť k autobusovej, železničnej hromadnej doprave a k MHD. Vybavenosť verejnej technickej infraštruktúry - vodovod, kanalizácia, elektrická energia, plyn a teplovod. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu v danej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
3732/1	zastavaná plocha a nádvorie	1030,00	1/1	5103/262156	20,05

Obec:

Michalovce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_v 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	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	4,6778
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,6778$	46,59 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 5103/262156 * 47$ 987,70 €	934,11 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3732/1	$1\ 030,00 \text{ m}^2 * 46,59 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5103/262156$	934,11
Spolu		934,11

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA ZNALCA:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce, zapísanej na **LV č. 6653** a to:

- byt č. 11, prízemie, vo vchode 8, bytového domu súpisné číslo 1319, postavený na parcele č. 3732/1, (právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1319 je evidovaný na liste vlastníctva č. 9165), zapísanej na **LV č. 9165** a to:
- parcela KN-C č. 3732/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1030 m² (právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3732/1 je evidovaný na liste vlastníctva č.6653), vo vlastníckom podiele 1/1, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a podiel na pozemkoch je 5103/262156.

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 11, ul. J. Murgaša č.s. 1319, vchod 8, k.ú. Michalovce	1/1	49 093,50
Pozemky		
KN-C - parc. č. 3732/1 (20,05 m ²)	1/1 z 5103/262156	934,11
Všeobecná hodnota celkom		50 027,61
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		50 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatisíc Eur		

V Strážskom, dňa 30.06.2021

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 401121 zo dňa 11.6.2021 - 2 A4
2. Výpis z listu vlastníctva č. 6653, k. ú. Michalovce, vyhotovený z katastrálneho portálu - 2 A4
3. Výpis z listu vlastníctva č. 9165, k. ú. Michalovce, vyhotovený z katastrálneho portálu - 1 A4
4. Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Michalovce, vyhotovená z katastrálneho portálu -1 A4
5. Potvrdenie OSBD Michalovce - 1 A4
6. Pôdorys bytu - 1 A4
7. Fotodokumentácia - 1 A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 45/2021.

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

Ing. Emília Hasíková