

Znalec:

Ing. Vladimír Tornyos, Hrnčiarska 17, Humenné, tel. 057 / 7754169, 0903 629337

Zadávateľ:

ProAuctio s.r.o.
Ul. horná 2
974 01 Banská Bystrica

Číslo spisu (objednávky):

Objednávka zo dňa 19.5.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 79/2016

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností Byt č. 18 vchod 0 v bytovom dome č.s. 1219 s príslušenstvom a pozemok na parc. KN 1004 katastrálne územie Vranov nad Topľou, okres Vranov nad Topľou pre právny úkon dobrovoľná dražba.

Počet strán (z toho príloh): 40 (24)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti Byt č. 18 vchod 0 v bytovom dome č.s. 1219 s príslušenstvom a pozemok na parc. KN 1004 katastrálne územie Vranov nad Topľou, okres Vranov nad Topľou.

2. Dátum vyžiadania posudku:

19.5.2016

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

22.6.2016

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

30.6.2016

5. Podklady pre vypracovanie posudku:**5.1. Dodané zadávateľom:**

Žiadne

5.2. Získané znalcom:

1. Výpis z katastra nehnuteľností, list vl. č. 5098, kat. územie Vranov nad T., vyhotovený dňa 30.6.2016 cez katastrálny portál.
2. Kópia katastrálnej mapy, kat. územie Vranov nad T., vyhotovená dňa 30.6.2016 cez katastrálny portál.
3. Zmluva o prevode vlastníctva bytu č. V 550/2000 zo dňa 31.5.2000.
4. Potvrdenie správcu zo dňa 18.8.2010.
5. Dokumentácia zo zamerania skutkového stavu nehnuteľností.
6. Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

1. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

1. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
3. STN 734055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
4. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
5. 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 znení neskorších predpisov.
6. Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.
7. Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb.
8. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
9. Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Dobrovoľná dražba.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavby je použitá metóda polohovej diferenciácie. 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.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie a vybavenia. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2016.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacía a výnosová metóda je vylúčená z dôvodu nedostatku preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa listu vlastníctva č. 5098 katastrálne územie Vranov nad T.

- Majetková podstata

Parcely registra "C"

- Parc. č. 1004 - Zastavané plochy a nádvoria o výmere 704 m²

Stavby

- Obytný dom č.s. 1219 na parc. č. 1004

Byty a nebytové priestory

- Byt č. 18, Podiel priestoru na SČ a SZ 7137/365404

- Vlastníci

57. Sabol Ján r. Sabol, Spoluvl. podiel 1/2

85. Sabolová Iveta r. Berešíková, Spoluvl. podiel 1/2

- Ďarchy a iné údaje sú na LV v prílohe posudku.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola znalcom stanovená a s vlastníckmi dohodnutá na deň 22.6.2016. Vzhľadom k tomu, že v uvedený termín nebol znalcovi umožnený vstup do oceňovaného bytu, je jeho stav zistený na základe obhliadky, vykonanej dňa 25.7.2014 za účasti vlastníkov. Zameranie vykonané dňa 25.7.2014. Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 22.6.2016 a dňa 25.7.2014.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Projektová dokumentácia bytového domu, stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie neboli znalcovi predložené. Vek bytového domu je zistený na základe potvrdenia správcu.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností boli porovnané so zisteným skutočným stavom hodnotených nehnuteľností. Neboli zistené rozdiely.

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

1. Byty a nebytové priestory
Byt č. 18 vchod 0 v bytovom dome č.s. 1219
2. Pozemky
Parcela KN 1004 - zastavané plochy a nádvorja

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

Žiadne

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 18 vchod 0 v bytovom dome č.s. 1219

POPIS

Bytový dom je situovaný na bežnom sídlisku v širšom centre mesta Vranov nad Topľou - Ul. 1. mája. Má sedem nadzemných podlaží. Na 1.N.P. sú pivnice, patriace k jednotlivým bytom a spoločné zariadenia bytového domu, na ostatných podlažiach sú byty.

Konštrukčný systém bytového domu je typový, typ T-06B. Nosný systém bytového domu pozostáva zo stien, montovaných z betónových stenových panelov a stropov, montovaných zo železobetónových stropných dosiek. Strecha je plochá jednoplášťová, krytina živičná, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Obvodový plášť budovy je zhotovený z troskopemzobetónových panelov, z vonkajšej strany je dodatočne zateplený systémom ETICS. Priečky sú betónové hr. 80 mm s povrchovou úpravou omietkou a maľbou, okná sú prevážne plastové s izolačným dvojsklom.

Byt je situovaný na 2.N.P. bytového domu. Vstup do bytu je zo spoločného schodiska. Má dve obytné miestnosti a príslušenstvo, pozostávajúce z kuchyne, kúpeľne, WC, predsieni a šatníka. Súčasťou bytu je aj komora, pivnica a lodžia. Komora je na podeste spoločného schodiska a pivnica je na 1.N.P. bytového domu.

Podlahy v byte sú s povrchom z PVC, dvere sú drevené hladké, okná sú z lepených drevených rámov s izolačným dvojsklom. Byt je vybavený rozvodom svetelnej elektroinštalácie, rozvodom teplej a studenej vody a rozvodom zemného plynu. Vykurovanie je ústredné teplovodné, napojené na centrálny zdroj tepla, vykurovacie telesá sú liatinové rebrové. Bytové jadro je pôvodné montované, vybavenie kúpeľne, WC a kuchynská linka sú pôvodné typové.

Stavebné úpravy bytu - v roku 2004 výmena okien.

Stavebné úpravy bytového domu - zateplenie obvodového plášťa, výmena vchodových dverí, keramická dlažba v časti spoločných priestorov.

Spoločnými časťami domu sú základy, obvodové múry, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, priečky, oddeľujúce jednotlivé byty, priečelia, strecha, vchod a schodisko.

Spoločnými zariadeniami domu sú sušiarne, kočíkarne, technická miestnosť, výťah, bleskozvod, vodovodná, teplotonosná, kanalizačná, elektrická a plynová prípojka.

Podľa potvrdenia správcu je bytový dom užívaný od roku 1970, odborný odhad životnosti je 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKS0: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba: 3,45*5,94	20,49
Izba: 3,45*5,95	20,53

Kuchyňa: 3,44*2,26+1,77*2,54	12,27
Kúpeľňa: 1,64*1,63	2,67
WC: 1,19*0,81	0,96
Predsieň: 3,44*1,17+1,56*1,11	5,76
Šatník: 1,80*1,10	1,98
Výmera bytu bez pivnice	64,66
Komora: 1,10*1,20	1,32
Pivnica: 2,34*1,14	2,67
Vypočítaná podlahová plocha	68,65
Lodžia: 1,20*3,42	4,10

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:
plošných)

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,307$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Č.	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štan. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,10
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,31
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,15
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,06
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,10
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,04
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,36
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,04
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,05	0,53	0,54
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,11
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,61
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,55
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,04
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,04
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,04
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,02
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,04
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,04

	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,08
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,04
25	Povrchy podláh	2,50	0,90	2,25	2,29
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,55
27	Elektroinštalácia	3,00	0,90	2,70	2,75
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,90	0,90	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,90	0,90	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,90	0,45	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,04
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,90	1,80	1,83
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,90	3,60	3,67
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,90	3,60	3,67
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,55
	Spolu	100,00		98,13	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 98,13 / 100 = 0,9813$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,307 * 1,037 * 0,9813 * 1,00$$

$$VH = 763,68 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 18 vchod 0 v bytovom dome č.s. 1219	1970	46	54	100	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$763,68 \text{ €/m}^2 * 68,65 \text{ m}^2$	52 426,63
Technická hodnota	$54,00\% \text{ z } 52 426,63 \text{ €}$	28 310,38

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je situovaná na bežnom sídlisku v širšom centre mesta Vranov nad Topľou - Ul. 1. mája. Prístupný je z verejnej komunikácie. Dostupné sú všetky verejné inžinierske siete. Vzdialenosť bytového domu od hlavného námestia v centre mesta je 500 m. Mesto Vranov nad Topľou je okresné mesto s počtom obyvateľov 23 073.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Podľa listu vlastníctva má nehnuteľnosť charakter bytu v bytovom dome, preto z jej užívania nepredpokladám možný udržateľný výnos.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Žiadne závady, spojené s užívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

1. Trh s bytmi v danej lokalite - sídlisku - dopyt po dvojizbových bytoch je v lokalite v porovnaní s ponukou v rovnováhe.
2. Poloha bytového domu v meste - vzťah k centru mesta - bytový dom je situovaný na bežnom sídlisku v širšom centre mesta Vranov nad Topľou - Ul. 1. mája.
3. Súčasný technický stav bytu a bytového domu - bytový dom je v technickom stave, zodpovedajúcom veku pri bežnej údržbe, údržba bytu je primeraná.
4. Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu - bytové domy.
5. Príslušenstvo bytového domu - sušiarne, práčovne, výťah.
6. Vybavenosť a príslušenstvo bytu - čiastočná rekonštrukcia - vymenené okná.
7. Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti - ponuka pracovných možností v okrese Vranov nad T. je obmedzená, miera evidovanej nezamestnanosti v mesiaci 3/2016 bola 18,43 %.
8. Skladba obyvateľstva v bytovom dome - sídlisku - v lokalite je vysoká hustota osídlenia bez konfliktných skupín obyvateľstva.
9. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám - jedna obytná miestnosť bytu je orientovaná na juhozápad, jedna na severovýchod.
10. Umiestnenie bytu v bytovom dome - byt je situovaný na 2.N.P. v strednej sekcii bytového domu.
11. Počet bytov vo vchode - v bloku - vo vchode bytového domu je 18 bytov.
12. Doprava v okolí bytového domu - dostupnosť staníc verejnej železničnej a autobusovej dopravy a hlavného námestia v centre mesta je 5 minút peši.
13. Občianska vybavenosť v okolí bytového domu - v dosahu bytového domu je občianska vybavenosť na úrovni okresného mesta.
14. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu - prírodné lokality s možnosťou rekreačného využitia sú vo vzdialenosti do 1000 m.
15. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu - okolie bytového domu je bez nadmernej hlučnosti, prašnosti a iných nežiaducich vplyvov.
16. Názor znalca - priemerný byt.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
<i>I. trieda</i>	<i>III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)</i>	<i>1,950</i>
<i>II. trieda</i>	<i>Aritmetický priemer I. a III. triedy</i>	<i>1,300</i>
<i>III. trieda</i>	<i>Priemerný koeficient</i>	<i>0,650</i>
<i>IV. trieda</i>	<i>Aritmetický priemer V. a III. triedy</i>	<i>0,358</i>
<i>V. trieda</i>	<i>III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)</i>	<i>0,065</i>

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

č.	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha V_I	Výsledok k_{PDI}*V_I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	<i>dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe</i>	<i>III.</i>	<i>0,650</i>	<i>10</i>	<i>6,50</i>
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	<i>časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk</i>	<i>II.</i>	<i>1,300</i>	<i>30</i>	<i>39,00</i>
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	<i>nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu</i>	<i>II.</i>	<i>1,300</i>	<i>7</i>	<i>9,10</i>
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	<i>objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.</i>	<i>I.</i>	<i>1,950</i>	<i>5</i>	<i>9,75</i>
5	Príslušenstvo bytového domu				
	<i>práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah</i>	<i>III.</i>	<i>0,650</i>	<i>6</i>	<i>3,90</i>
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	<i>byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením</i>	<i>IV.</i>	<i>0,358</i>	<i>10</i>	<i>3,58</i>
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	<i>obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %</i>	<i>IV.</i>	<i>0,358</i>	<i>8</i>	<i>2,86</i>
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	<i>vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov</i>	<i>III.</i>	<i>0,650</i>	<i>6</i>	<i>3,90</i>
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	<i>orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná</i>	<i>III.</i>	<i>0,650</i>	<i>5</i>	<i>3,25</i>
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	<i>byt v stredovej sekcii na 2-6 NP</i>	<i>I.</i>	<i>1,950</i>	<i>9</i>	<i>17,55</i>
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	<i>počet bytov vo vchode: do 20 bytov</i>	<i>III.</i>	<i>0,650</i>	<i>7</i>	<i>4,55</i>
12	Doprava v okolí bytového domu				
	<i>železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút</i>	<i>II.</i>	<i>1,300</i>	<i>7</i>	<i>9,10</i>

13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	<i>pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby</i>	<i>II.</i>	<i>1,300</i>	<i>6</i>	<i>7,80</i>
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	<i>les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m</i>	<i>III.</i>	<i>0,650</i>	<i>4</i>	<i>2,60</i>
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	<i>tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov</i>	<i>I.</i>	<i>1,950</i>	<i>5</i>	<i>9,75</i>
16	Názor znalca				
	<i>priemerný byt</i>	<i>III.</i>	<i>0,650</i>	<i>20</i>	<i>13,00</i>
	Spolu			145	146,19

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 146,19 / 145$	<i>1,008</i>
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} = 28\,310,38 \text{ €}$ $* 1,008$	28 536,86 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky 1

POPIS

- Všeobecná situácia - pozemok je situovaný na bežnom sídlisku v širšom centre mesta Vranov nad Topľou - Ul. 1. mája.
- Intenzita využitia - pozemok je zastavaný bytovým domom so siedmymi nadzemnými podlažiami.
- Dopravné spojenie s obcou - dostupnosť staníc verejnej železničnej a autobusovej dopravy a hlavného námestia v centre mesta je 5 minút peši.
- Obchodná poloha alebo priemyselná poloha - lokalita je zastavaná bytovými domami - obytná poloha.
- Vybavenie pozemku - v mieste pozemku je možnosť napojenia na verejnú rozvodnú sieť elektrickej energie, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a verejný rozvod zemného plynu.
- Povyšujúce faktory - v meste je vysoký záujem o kúpu pozemkov.
- Redukujúce faktory - žiadne.
- Podiel bytu na pozemku je 7137/365404.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1004	zastavané plochy a nádvoria	704	704,00	7137/365404	13,75

Obec:

Vranov nad Topľou

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00

k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,2400
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,2400$	32,27 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 704,00 \text{ m}^2 * 32,27 \text{ €/m}^2$	22 718,08 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 7137/365404 * 22 718,08 \text{ €}$	443,73 €

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEL'NOSTI

podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluv l. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č. 18 vchod 0 v bytovom dome č.s. 1219	28 536,86	1/1	28 536,86
Pozemky			
Pozemky 1 - parc. č. 1004 (13,75 m ²)	22 718,08	7137/3 65404	443,73
Spolu VŠH			28 980,59
Zaokrúhlená VŠH spolu			29 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **29 000,00 €**

Slovom: **Dvadsaťdeväťtisíc Eur**

V Humennom, dňa 30.6.2016

Ing. Vladimír Tornyos

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Výpis z katastra nehnuteľností, list vl. č. 5098, kat. územie Vranov nad T., vyhotovený dňa 30.6.2016 cez katastrálny portál.
3. Kópia katastrálnej mapy, kat. územie Vranov nad T., vyhotovená dňa 30.6.2016 cez katastrálny portál.
4. Mapa
Byt č. 18 v bytovom dome č.s. 1219 - Pôdorys
5. Fotodokumentácia
6. Zmluva o prevode vlastníctva bytu č. V 550/2000 zo dňa 31.5.2000.
7. Potvrdenie správcu zo dňa 18.8.2010.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913582. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 79/2016 znaleckého denníka č. 23/2016. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 79/2016.