

Znalec: meno, miesto výkonu, evidenčné číslo:

Ing. Ľubomír Molitoris, Kladzany 64, 094 21 Nižný Hrabovec, evidenčné číslo: 915100, č. tel.: 0908 736 307,
email: lubo@moly.sk

Zadávatel': ProAuctio s.r.o.
IČO 45 408 441
Horná 2
974 01 Banská Bystrica
Mgr. Martin Astaloš, konateľ

Číslo spisu (objednávky): Závazná písomná objednávka zo dňa 28.8.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 20/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov a stavieb zapísaných v katastri nehnuteľností na Liste vlastníctva č. 2128:

- vchod č. I, poschodie 4., byt č.11
- Bytový dom súpisné číslo 430 na parcele č. 210/12 - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 4360/207096
- parcela KN-C č. 210/12 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 515 m², spoluvlastnícky podiel k pozemku 4360/207096,
- parcela KN-C č. 210/13 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 64 m², spoluvlastnícky podiel k pozemku 4360/207096

katastrálne územie: Hanušovce nad Topľou, obec Hanušovce nad Topľou, okres Vranov nad Topľou.

Účel posudku: vykonanie dražby

Počet strán znaleckého posudku: 29, z toho príloh 16 strán

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku: 3 vyhotovenia + 1xCD nosič so súbormi hyp, pdf

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 11 na 4. poschodí v bytovom dome s.č. 430 s príslušenstvom a pozemkami-parc. KN-C č. 210/12 a KN-C č. 210/13 v podiele priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckom podiele k pozemkom v pomere 4360/207096 v k. ú. Hanušovce nad Topľou, obec Hanušovce nad Topľou, okres Vranov nad Topľou.

2. Dátum vyžiadania posudku: 28.8.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 21.9.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.10.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Potvrdenie Stavebného bytového družstva Vranov nad Topľou o veku bytového domu,
- Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 3.2.2014.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2128 k.ú. Hanušovce nad Topľou zo dňa 20.10.2015 , vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Hanušovce nad Topľou zo dňa 21.10.2015 vytvorená cez katastrálny portál,
- Zameranie skutkového stavu porovnané s dodaným pôdorysom bytu (pôdorys je súčasťou Zmluvy o prevode vlastníctva)
- Fotodokumentácia zo dňa 21.9.2015

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

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 v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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 Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje 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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

vykonanie dražby

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú 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 2015.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2128 v k.ú. Hanušovce nad Topľou. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parcela č. 210/12 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 515 m²,
- parcela č. 210/13 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m²

Byty a nebytové priestory

- vchod I. poschodie 4., byt č.11

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 959/2015

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 959/2015

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 4360 / 207096

Stavby

- Bytový dom s.č. 430 na parcele č. 210/12, k.ú. Hanušovce nad Topľou

B. Vlastníci:

Veliký Marek r. Veliký, Palárikova 1505/11, Košice, PSČ 040 01, SR, spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu,č.sp.V 471/2014-106/14

Veliká Zuzana r. Lechvárová, Budovateľská 430/8, HANUŠOVCE NAD TOPĽOU, PSČ 094 31, SR, spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu,č.sp.V 471/2014-106/14.

C. Ľarchy:

Záložné právo v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, št. peňažný ústav, Štefánikova 27, Bratislava, č. úveru 726944 na byty v dome s.č. 430 vo vlastníctve SBD Vranov n.T., č.sp.Z 185/2005 - 40/05. Kvitancia k zmluve č.9907269447 na byty vo vchode I-byt č.2/I posch., byt č.6/II posch., vo vchode II- byt č.16/VI posch., byt č.18/VI posch., č.sp.Z 2703/12-14/13. Kvitancia k zmluve na byty vo vchode II- byt č.17/VI posch., byt č.5/II posch., č.sp.Z 17/2014-49/14. Kvitancia k zmluve na byty: vchod I.-byt č.12/IV. posch., byt č.11/IV. posch. a vchod č.II.-byt č.9/III posch., č.sp.Z 2072/14-264/14

Iné údaje:

Na podiel B3: Žiadosť o opravu podlahovej plochy bytu, č.sp.Z 2163/2009 - 211/09.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná znalcom dňa 21.9.2015 za účasti vlastníkov nehnuteľností.

Zameranie vykonané znalcom dňa 21.9.2015.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.9.2015.

d) Technická dokumentácia:

Skutkový stav bytu bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku. Namerané rozmery miestností zodpovedajú kótam v pôdoryse, ktorý je súčasťou zmluvy o prevode vlastníctva. V nákrese sú uvedené správne podlahové plochy miestností, ktorých súčet je 49,26 m². V Zmluve o prevode vlastníctva bytu je uvedený súčet 43,60 m², čo je nesprávny súčet a konštatujem nesúlad skutočnej celkovej podlahovej plochy s plochou uvedenou v zmluve a tiež v Liste vlastníctva. Z nesprávnej plochy je odvodený aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch pod bytovým domom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

-Bytový dom s.č. 430 na parcele č. 210/12, k.ú. Hanušovce nad Topľou, Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 4360 / 207096

Byty a nebytové priestory

- vchod I. poschodie 4., byt č.11

Pozemky:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parcela č. 210/12 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 515 m²,

- parcela č. 210/13 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m²

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

Stavby:

Pozemky:

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.11, poschodie 4., vchod I., BD 430, Hanušovce n/T

POPIS

Byt č.11 sa nachádza na 4.poschodí bytového domu súpisné číslo 430/8 na Budovateľskej ulici v Hanušovciach nad Topľou na parcele č.210/12. Budovateľská ulica patrí do širšieho centra mesta. Bytový dom je situovaný v tichom prostredí obytnej zóny so zeleňou a s dostupnou občianskou vybavenosťou. Do centra mesta je možné dôjsť peši za 5 minút. Materská škola je vzdialená 10 minút cesty peši od bytového domu. Základná škola sa nachádza v bezprostrednej blízkosti bytového domu na rovnakom sídlisku. V blízkosti sa nachádzajú aj zdravotnícke zariadenia, obchody a úrady. Do 10 minút je možné dôjsť peši na autobusovú stanicu a do 15 minút na železničnú zastávku. Pred bytovým domom sa nachádza parkovisko pre obyvateľov domu. K bytu neprislúcha žiadne vyhradené parkovacie miesto ani garáž.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1989 - Potvrdenie o veku bytového domu s.č. 430 vydané Stavebným bytovým družstvom vo Vranove nad Topľou. Jedná sa o stavbu- železobetónovú panelovú sústavu so železobetónovými nosnými stenami, stropnými panelmi a žb obvodovými panelmi s vnútornou tepelnou izoláciou. Vnútorné nenosné priečky sú z pórobetónových panelov hr. 100 mm. Priečky

vymedzujúce hygienické jadro sú pôvodné umakartové. Spoločné schodiská sú zo železobetónových prefabrikátov. Dom má dva vchody, 7 nadzemných podlaží (technické prízemie a 6 obytných podlaží), podzemné podlažie nie je žiadne. Na 1.nadzemnom podlaží sa nachádzajú pivničné priestory pre niektoré byty. K ohodnocovanému bytu neprislúcha žiadna pivnica. Na ďalších 6 podlažiach sa nachádzajú byty- na každom podlaží 3 byty v jednom vchode, celkový počet bytov v bytovom dome je 36. V dome sa nachádzajú 2 výtahy. Strecha bytového domu je plochá s lepenkovou krytinou. Fasáda bytového domu je pôvodná omietka železobetónových panelov. V spoločných priestoroch - na prízemí vo vstupnej chodbe je keramická dlažba a olejový náter stien do výšky 1,2 m. Na schodiskách je liate terrazzo a na chodbách PVC podlahová krytina.

Hodnotený byt je dvojizbový s celkovou podlahovou plochou 49,26 m² s nasledujúcim dispozičným riešením: vstup, chodba, obývací izba, izba, kuchyňa s loggiou, kúpeľňa a WC. K bytu patrí špajz na chodbe mimo bytu.

Vlastníci bytu obývajú byt od roku 2005. V roku 2005 vymenili pôvodné okná za plastové. V tom istom roku boli v byte položené nové podlahové krytiny z laminátových parkiet, zasklená bola aj loggia. Vykurovacie telesá zostali pôvodné panelové oceľové radiátory. Kúpeľňa a WC sa nachádza v pôvodnom umakartovom hygienickom jadre bytu. Zárubne sú oceľové pôvodné a pôvodné sú aj dvere drevené dýhované presklené a plné. V kuchyni je keramický obklad steny za kuchynskou linkou. Kuchynská linka je na báze dreva s nerezovým drezom. Sporák je elektrický s elektrickou rúrou, digestor v kuchyni nie je. Batérie v kúpeľni a v kuchyni sú nerezové pákové, nad vaňou je batéria so sprchou. V izbe je zhotovená vstavaná skriňa. Vchodové dvere do bytu sú čalúnené. Vykurovanie a ohrev teplej vody sú zabezpečené z centrálnej mestskej kotolne.

Byt si vyžaduje udržiavacie práce na povrchových úpravách.

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]
Kuchyňa 2,635*2,825	7,44
Obývací izba 4,35*4,04	17,57
Izba 3,19*4,04	12,89
Vstup 1,647*1,7	2,80
Chodba 2,46*0,825	2,03
Kúpeľňa 1,65*1,95	3,22
WC 1,937*0,8	1,55
Výmera bytu bez pivnice	47,50
Komora 1,035*1,7	1,76
Vypočítaná podlahová plocha	49,26
Balkón 1,5*2,226	3,34

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: $k_{CU} = 2,281$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
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	5,32
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,22
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,52
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,19
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,32
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,13
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,19
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,13
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,53
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,86
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,59
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,13
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,13
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,13
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výtťahy	2,00	1,00	2,00	2,13
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,13
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,26
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,06
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,13
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,93
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,66
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,19
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,06
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,06
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,13
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,90	3,60	3,83
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,26
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,66
Spolu		100,00		93,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 93,90 / 100 = 0,939$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,281 * 1,037 * 0,9390 * 0,95$$

$$VH = 686,40 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	5,32	15,00	0,80
2	Zvislé konštrukcie	19,22	20,00	3,84
3	Stropy	8,52	20,00	1,70
4	Schody	3,19	20,00	0,64
5	Zastrešenie bez krytiny	5,32	20,00	1,06
6	Krytina strechy	2,13	35,00	0,75
7	Klmpiarske konštrukcie	1,06	35,00	0,37
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,19	35,00	1,12
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,13	30,00	0,64
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,53	30,00	0,16
12	Okná	5,86	5,00	0,29
13	Povrchy podláh	0,59	25,00	0,15
14	Vykurovanie	0,00	50,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,13	50,00	1,07
16	Bleskozvod	1,06	50,00	0,53
17	Vnútorný vodovod	2,13	50,00	1,07
18	Vnútorná kanalizácia	2,13	50,00	1,07
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výt'ahy	2,13	50,00	1,07
21	Ostatné	2,13	50,00	1,07
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,26	10,00	0,43
23	Vnútorné keramické obklady	1,06	20,00	0,21
24	Dvere	2,13	20,00	0,43
25	Povrchy podláh	2,93	10,00	0,29
26	Vykurovanie	2,66	30,00	0,80
27	Elektroinštalácia	3,19	40,00	1,28
28	Vnútorný vodovod	1,06	50,00	0,53
29	Vnútorná kanalizácia	1,06	50,00	0,53
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,13	30,00	0,64
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,83	50,00	1,92
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,26	50,00	2,13
35	Ostatné	2,66	30,00	0,80
	Opotrebenie			27,39%
	Technický stav			72,61%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	686,40 €/m ² * 49,26m ²	33 812,06
Technická hodnota	72,61% z 33 812,06 €	24 550,94

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Bytový dom, v ktorom sa nachádza hodnotený byt, je v tichom prostredí v širšom centre mesta Hanušovce nad Topľou s bežnou automobilovou dopravou.

Mesto Hanušovce n.T. má cca 3800 obyvateľov, je vzdialené od okresného mesta Vranov nad Topľou cca 23 km a od krajského mesta Prešov cca 22km.

V blízkom okolí bytového domu sa nachádza materská škola, základná škola, zdravotnícke zariadenie, pošta, obchody, úrady, kostoly a ďalšia občianska vybavenosť. Dostupnosť do centra mesta je do 5 minút peši. V okolí bytového domu je vysadená zeleň, parkovisko pred bytovým domom slúži pre obyvateľov bytového domu. Za bytovým domom je park s detskými hojdačkami a preliezkami. Na autobusovú stanicu je možné dôjsť od bytového domu peši za 10 minút a na železničnú zastávku za 15 minút.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehuteľnosť je využívaná na bývanie, iné využitie sa nepredpokladá.

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

Ťarchy viaznuce na nehnuteľnosti sú popísané v liste vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	10	4,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	7	5,60

4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	5	6,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,400	6	2,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,220	10	2,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %t	IV.	0,220	8	1,76
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,400	6	2,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	1,200	5	6,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	0,800	9	7,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,200	6	7,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	4	0,88
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			145	90,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 90,04 / 145$	0,621
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 24 550,94 \text{ €} * 0,621$	15 246,13 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemok pod bytovým domom a dvor

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
210/12	zastavané plochy a nádvoria	515	515,00	4360/20709 6	10,84
210/13	zastavané plochy a nádvoria	64	64,00	4360/20709 6	1,35
Spolu výmera			579,00		12,19

Obec: Hanušovce nad Topľou
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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_D 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	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	2,5740
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,5740$	8,55 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 579,00 \text{ m}^2 * 8,55 \text{ €/m}^2$	4 950,45 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcela č. 210/12	4 403,25	4360/207096	92,70
parcela č. 210/13	547,20	4360/207096	11,52
Spolu	4 950,45		104,22

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 11 na 4. poschodí v bytovom dome s.č. 430 s príslušenstvom a pozemkami- parc. KN-C č. 210/12 a KN-C č. 210/13 v podiele priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckom podiele k pozemkom v pomere 4360/207096 v k. ú. Hanušovce nad Topľou, obec Hanušovce nad Topľou, okres Vranov nad Topľou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 15 246,13 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 104,22 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č.11, poschodie 4., vchod I, BD 430, Hanušovce n/T	15 246,13	1/1	15 246,13
Pozemky			
Pozemok pod bytovým domom a dvor - parc. č. 210/12 (10,84 m ²)	4 403,25	4360/207096	92,70
Pozemok pod bytovým domom a dvor - parc. č. 210/13 (1,35 m ²)	547,20	4360/207096	11,52
Spolu pozemky (12,19 m²)			104,22
Spolu VŠH			15 350,35
Zaokrúhlená VŠH spolu			15 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **15 400,00 €**

Slovom: **Pätnásťtisícštyristo Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Za riziká považujem ťarchy popísané v liste vlastníctva.

V Kladzanych dňa 26.10.2015

Ing. Lubomír Molitoris

IV. PRÍLOHY

1. Závazná písomná objednávka zo dňa 28.8.2015
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2128 k.ú. Hanušovce nad Topľou zo dňa 20.10.2015, vytvorený cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Hanušovce nad Topľou zo dňa 21.10.2015 vytvorená cez katastrálny portál
4. Potvrdenie Stavebného bytového družstva Vranov nad Topľou o veku bytového domu
5. Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 3.2.2014
6. Zameranie skutkového stavu porovnané s dodaným pôdorysom bytu (pôdorys je súčasťou Zmluvy o prevode vlastníctva)
7. Fotodokumentácia zo dňa 21.9.2015

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie: 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915100.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 20/2015 znaleckého denníka č.1.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 20/2015.

V Kladzanoch dňa 26.10.2015

Ing. Lubomír Molitoris