**Znalec:** Ing. Ivan Širka Riečka č.23, 974 01 Banská Bystrica

evidenčné číslo znalca 914 426, č.t.048/4197006, 0904/640414, 0903/822117,

e-mail: ivansirka23@gmail.com, ivansirka2@minv.sk

**Zadávateľ:** WEMOVE INVESTMENT a.s., Vojtecha Tvrdého 793/21, 010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zadávateľa  č. 3012015-2 z 10.7. 2015

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**50/2015**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Byt č. 4 v bytovom dome s. č. 44, vchod č. 44B na 2. poschodí a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7892/70922, parc. KNC č. 2/2 v k. ú. Bajka, obec Bajka okres Levice.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 36 strán ( z toho 16 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3 + 1 x archívne paré

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Byt č. 4 v bytovom dome s. č. 44, vchod č. 44B na 2. poschodí a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7892/70922, parc. KNC č. 2/2 v k. ú. Bajka, obec Bajka okres Levice.

**2. Dátum vyžiadania posudku:**

Písomná objednávka z 10.7.2015

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

9.8.2015

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

9.8. 2015

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.1 Dodané zadávateľom :**

* Objednávka zadávateľa  č.3012015-2 z  10.7. 2015
* Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia
* Výkaz č.3 pre hodnotenie bytov v bytových domoch z odborného posúdenia v r. 2007

**5.2 Získané znalcom :**

* Zameranie a zistenie skutkového stavu
* Fotodokumentácia
* Zápisnica z obhliadky bytu s rekapituláciou miestností
* Výpis z listu vlastníctva č. 254 k. ú. Bajka vytvorený cez katastrálny portál
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál
* Prieskum realitného trhu v mieste

**6. Použitý právny predpis:**

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

**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

• Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

• Vyhláška č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

• Vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre

 znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

• Vyhláška č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách,

 náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

•Vyhláška č. 500/2005 ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR 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.

• Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001

• Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov od prof. Majdúcha

• Zákon č. 162/1995 Z.z. o  katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k

 nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

• Zákon č. 173/2004 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR š. 162/1995 Z.z.

• Zákon č 50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( stavebný zákon ) v znení

 neskorších predpisov

• Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

• Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších

 predpisov

• Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

• Zákon 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov

• Indexy cien stavebných prác , www.reality.sk, www.trh.sk

• STN 73 4055 Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Zadávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ resp. užívateľ nehnuteľnosti odmietne prístup k nehnuteľnosti napriek písomne zaslanej výzve požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12 odstavec 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších noviel, na základe dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, resp. ktoré znalec získal o nehnuteľnosti z nezávislých zdrojov.

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

Podklad za účelom výkonu záložného práva dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

**Definícia 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 ovplyvnené neprimeranou pohnútkou.

*Východisková hodnota stavieb (VH)*

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

*Technická hodnota (TH)*

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

*Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavby*

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

 **VH = M \* (RU \* kCU \* kV \* kZP \* kVP \* kK \* kM) (EUR)**

M - počet merných jednotiek, najčastejšie m3 obstavaného priestoru (budovy, haly), m2 zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m dĺžky (inžinierske siete) kus (špeciálne konštrukcie).

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2015.

kCU - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom SR po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 2. štvrťroku 2015

kv - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb.

kZP - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

kVP - koeficient vplyvu výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti os použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v samom mieste dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Výpočet východiskovej hodnoty bytu, vrátane jeho príslušenstva a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Základná hodnota rozpočtového ukazovateľa za 1 m2 podlahovej plochy bytu je 9 800,00 b. (k IV. Q 1996) Následný výpočet je aplikovaný a prevedený podľa vyššie uvedenej Metodiky a programového vybavenia HYPO verzia 12.70- oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s. r. o. Žilina.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

**TH = TS \* VH (EUR)**

 **100**

TH - technická hodnota stavby (EUR)

TS - technický stav stavby (%)

VH - východisková hodnota stavby (EUR)

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla určená lineárnou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. Pri ohodnotení boli primárne použité údaje z kolaudačného rozhodnutia, sekundárne iné údaje (potvrdenia prípadne odborný odhad podľa konštrukčno-materiálového vyhotovenia stavieb).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do plného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím sa konštrukčno - materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb.

*Všeobecná hodnota stavieb*

Na stanovenie VŠH stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len pre stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciácie

*Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie VŠH*

Pre výpočet VŠH je použitá metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota nie je počítaná, pretože použitie kombinovanej metódy na stanovenie VŠH nie je možné, lebo predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť - byt, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou je vylúčená z dôvodu, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre porovnanie pre danú lokalitu a typ stavby (nehnuteľnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby

Táto metóda bola aplikovaná na byt, vychádza zo základného vzťahu:

**VŠHs = TH \* kPD (EUR)**

TH - technická hodnota stavieb

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 ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, 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 (zatriedenie do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Výpočet technickej hodnoty vychádza z jednotkovej hodnoty porovnateľného objektu z katalógu RU, resp. ako je vyššie uvedené podľa metodiky prenásobeného veľkosťou podlahovej plochy bytu, koeficientom zvislej nosnej konštrukcie, koeficientom vplyvu vybavenosti a koeficientom cenovej úrovne (koeficient nárastu cien stavebných prác je podľa posledných známych zverejnených štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2015 k CU = 2,281)

Opotrebenie zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - bytu bola stanovená upravením technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na VŠ hodnotu v mieste a čase.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Okres: Levice

Obec: Bajka

Katastrálne územie: Bajka

***b.1/* Podľa čiastočného výpisu z  listu vlastníctva č. 254**

*ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA*

 **PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

 Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku Spôsob využ. p. Umiest. pozemku Právny vzťah

2/2 359 Zastavané plochy a  15 1

 nádvoria

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

 Stavby

Súpisné číslo na parcele číslo Druh stavby Popis stavby Druh ch.n Umiestnenie

44 2/2 9 Bytový dom. 1

Legenda:

Druh stavby:

9 – Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

 **Byty a nebytové priestory**

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

*Vchod: 44B 2. p. byt č. 4*

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 7582/85059

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Kardoš Tibor r. Kardoš, Ondrejovce 173, Ondrejovce, PSČ 935 51, SR

Dátum narodenia: 11.12.1961

 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

***Poznámka***

 Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č.EX 158/2009-4 Exekútorského úradu Komárno, JUDr.Beata Boncseková-súdny exekútor, podľa ustanovenia § 47 a § 168 ods.1 písm.a) zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na byt č.4 na 2.poschodí, vchod č.44B, na 7892/70922-ový podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor r.Kardoš nar.11.12.1961, č.P-423/2010 zo dňa 26.4.2010.-vz. 10/10.

***Poznámka***

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Krutý Rudolf, č.EX 755/10 zo dňa 19.4.2010 podľa ustanovenia

§ 168 a nasl. zákona NR SR 233/95 Z.z., vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor r. Kardoš ( 11.12.1961 ) na podiel 1/1, na byt č. 4, na II.poschodí, vo vchode č. 44B, na podiel k spoločným častiam a zariadeniam domu a pozemku 7892/70922, č.P-576/2010 zo dňa 21.5.2010.-vz. 17/10.

***Poznámka***

Začatie výkonu záložného práva veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava zastúpená AK JUDr.Marek Hic, ktorý realizuje záložné právo formou dobrovoľnej dražby na byt č. 4, vchod 44B, 2.poschodie, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku: 7892/70922, vo vlastníctve Kardoš Tibor r.Kardoš, nar.11.12.1961 v podiele 1/1, č.P-719/10 zo dňa 23.6.2010.-vz. 23/10.

***Poznámka***

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Levice - JUDr.Szalayová Alena, č.EX 475/2011 zo dňa 29.6.2011, podľa § 47 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na byt č.4, 2.p., vchod č.44B, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7892/70922 vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor, rod.Kardoš, nar.11.12.1961 v podiele 1/1, č.P-884/2011 zo dňa 14.7.2011.- vz. 30/11.

***Titul nadobudnutia***

Zmluva o prevode vlastníctva bytu č.V-3961/2004 zo dňa 13.1.2005 s účinnosťou od dňa 15.12.2004.-vz. 4/05.

***C. Ťarchy:***

 ***Por.č.:***

Zriadenie záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov na základe § 15 zákona č.182/1993 Z.z..-vz. 3/05.

**4** V-1912/2007 - záložné právo na úver poskytnutý Všeobecnou úverovou bankou, a.s. Bratislava, IČO-31320155, zo zmluvy zo dňa 27.4.2007, na byt č.4, na 2.p. vchod č.44B, vo vlastníctve pod B-4 Kardoš Tibor r.Kardoš nar.(11.12.1961).-vz. 19/07.

**4** Exekučný príkaz Exekútorského úradu v Komárne, súdny exekútor JUDr. Beata Boncseková na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 158/2009-5 zo dňa 4.5.2010 podľa ustanovenia § 168 ods. 1 písm. b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z. na byt č.4, na 2.poschodí, vo vchode 44B, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 7892/70922 vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor r.Kardoš nar. 11.12.1961, č. Z-2573/2010 zo dňa 7.5.2010.-vz. 12/10.

**4** Exekučný príkaz Exekútorského úradu v Bratislave, súdny exekútor JUDr.Rudolf Krutý na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 755/10 zo dňa 28.5.2010 na byt č.4, na 2.poschodí, vo vchode č.44B, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7892/70922 vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor, rod.Kardoš, nar.11.12.1961, č.Z-3875/2010 zo dňa 6.7.2010.-vz. 33/10.

**4** Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr.Stanislav Polák, č.EX 797/2010 zo dňa 20.7.2010, podľa § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na byt č.4, na 2.poschodí, vo vchode č.44B, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7892/70922 vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor, rod.Kardoš, nar.11.12.1961 v podiele 1/1, č.Z-4441/10 zo dňa 6.8.2010.-vz. 37/10.

**4**  Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Levice, súdny exekútor JUDr.Alena Szalayová, č.EX 475/2011 zo dňa 2.8.2011, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na byt č.4, na 2.poschodí, vo vchode č.44B, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7892/70922 vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor, rod.Kardoš, nar.11.12.1961 v podiele 1/1, č.Z-4997/11 zo dňa 10.8.2011.-vz. 33/11.

**4** Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor JUDr.Miroslav Šupa, č.EX 781/2011-13 zo dňa 4.11.2011, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na byt č.4,2.p., vchod č. č.44B, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 7892/70922, vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor, rod.Kardoš, nar.11.12.1961 v podiele 1/1, Z-6891/2011 zo dňa 8.11.2011.-vz. 62/11.

**4** Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor JUDr.Miroslav Šupa, č.EX 3307/2011 zo dňa 10.1.2012, podľa § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na byt č.4, 2.p., vchod č. č.44B, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 7892/70922, vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor, rod.Kardoš, nar.11.12.1961 v podiele 1/1, Z-210/12 zo dňa 13.1.2012.-vz. 1/12.

**4** Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr.Stanislav Polák, č.EX 2351/2012 zo dňa 20.6.2012, podľa § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na byt č.4, na 2.poschodí, vo vchode č.44B, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7892/70922 vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor, rod.Kardoš, nar.11.12.1961 v podiele 1/1, č.Z-3511/12 zo dňa 25.6.2012.-vz. 20/12.

**4** Z- 3394/2014 zo dňa 4.6.2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor JUDr. Václav Kuna, č. EX 653/2014 zo dňa 4.6.2014, podľa § 168 zákona NR SR 233/1995 Z.z., na byt č.4, vchod 44B, 2. posch. na podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku vo veľkosti 7892/70922 vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor. Kardoš, nar. 11.12.1961 v podiele 1/1.-vz. 28/14.

Iné údaje:

 S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení

 domu a pozemku.-vz. 3/05.

Poznámka:

 Bez zápisu.

*Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.*

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná osobne znalcom dňa 9.8. 2015 za účasti zástupcu objednávateľa.

Zameranie nehnuteľnosti - bytu č. 4 vykonané pri obhliadke dňa 9.8.2015. Ohodnotenie bytu sa vykoná podľa skutočne nameraných rozmerov.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vykonaná znalcom osobne pri ohliadke 9.8. 2015.

Použitá technika: Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF

 Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

**d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:**

Po stránke technickej:

Projektová a stavebná dokumentácia (PD - pôdorys bytu a pivnice) nebola zadávateľom poskytnutá a teda ani nemohla byť porovnaná so skutočným stavom. Skutočný stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku Doložený je fotodokumentáciou.

Vek bytového k dátumu ohodnotenia je 2015 – 1989 = 26 rokov.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosť:**

Po právnej stránke:

K vypracovaniu ZP znalec zabezpečil výpis z listu vlastníctva č. 254 - čiastočný na byt č. 4 na 2.poschodí v bytovom dome súp. č. 44, vchod 44B, na parcele č. 2/2 v kat. území Bajka - vytvorený cez kataster portál ÚGKK SR, ako aj informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosť. Tieto boli pri miestnom šetrení porovnané so skutkovým stavom.

Doložená právna dokumentácia - list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy sú v súlade so skutkovým stavom. V kópii z kat. mapy je zakreslený bytový dom súp. č. 44 na parcele č. 2/2 v kat. území Bajka,  obec Bajka, tvar a veľkosť je v súlade so skutkovým stavom, vizuálne je v teréne identifikovateľný. Skutkový stav je zhodný s mapovým podkladom, rozdiely neboli zistené. Oceňovaný byt č. 4 sa nachádza na 2.poschodí vchod 44B. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. KNC č.2/2 je podľa LV 254 7892/70922.

Geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutkovým stavom a popisnými údajmi katastra nehnuteľností.

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

Byt č. 4 na 2.p. bytového domu súp. č. 44 vrátane príslušenstva, podielu priestoru na spoločných častiach a spoluvlastnícky podiel k pozemku na parc. KNC č.2/2 v podieli 7892/70922.

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

Nie sú

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 3-izbový byt č.4 v obytnom dome na 2.posch.súp.číslo 44, vchod 44 B, k.ú. Bajka

**POPIS**

**Popis domu**

Ohodnocovaný byt sa nachádza v okálovom bytovom dome s.č.44 , orientačné číslo 44B, vedený na LV č.254 ako stavba (okál 2x5b.j.) v obci Bajka,  k.ú. Bajka, na pozemku parc.č. 2/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 359 m2. Pozemok pod domom je rovinatý s prístupom po miestnej asfaltovej komunikácii, hlavný vstup do vchodu je zo zadnej strany bytovky z miestneho asfaltového chodníka.

Celkom je v bytovom dome 10 bytov, počet bytov vo vchode je 5 bytov. Súčasťou domu je aj podzemné čiastočne zapustené podlažie slúžiace ako technický trakt a pivnice vlastníkov bytov. K bytu č. 4 prináleží pivnica o rozmeroch 4x3 m. Podľa potvrdenia vydaného Obecným úradom v Bajke bol bytový dom s.č. 44 daný do užívania v roku 1989.

Objekt je založený na základovej doske z monolitického betónu, izolovaný proti zemnej vlhkosti.

Nosná konštrukcia I. nadzemného technického podlažia ( prízemia) je murovaná z klasických tehlových materiálov, presvetlené priečelie sklenenými tvárnicami. Obytná časť bytového domu je drevená, s výplňovými sendvičovými panelmi, schodište drevené, stropy drevené, krov drevený sedlový, krytina z  pálených jednodrážkových škridiel. Klampiarske prvky z pozinkovaného plechu, vonkajšie povrchové úpravy z náterov, dlažby v spoločných priestoroch keramické, obklady drevené, komíny dimenzované na kotol ÚK aj na lokálne vykurovanie, objekt má bleskozvod, okná pôvodné drevené, vchodové dvere bežné typové dvojkrídlové.

Vnútorné povrchy spoločných priestorov v technickom podlaží sú hladké vápenno-cementové omietky, na schodoch a podestách opatrené do výšky 150 cm olejovým náterom. Keramické obklady v spoločných priestoroch nie sú zrealizované. Okná na spoločných priestoroch a aj v bytoch väčšinou pôvodné, drevené. presklené, ostatné v spoločných pivničných priestoroch sú latkové jednoduché. Podlahy na chodbách a podestách majú na povrchu podlahovinu z PVC. Spoločné priestory nie sú vykurované. Bytový dom je pripojený na rozvody pitnej vody. Príprava TÚV je zabezpečovaná individuálne v jednotlivých bytoch. Bytový dom nie je vybavený osobným výťahom.

**Spoločnými časťami domu sú:** Základy domu, obvodové zvislé nosné konštrukcie, schodište, vodorovné konštrukcie, priečky oddeľujúce jednotlivé byty, priečelia, vchody, schodisko, chodby, strecha.

**Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:** Plynová kotolňa, uhoľňa, práčovňa, kočikáreň umiestnené na prízemí domu, pivničné a komunikačné priestory, inštalácie, bleskozvod a uzemnenie, vodovodné, kanalizačné, elektrické siete a ich prípojky.

**Stavebno-technické riešenie:** Objekt je prístupný z prednej a zadnej časti priečelia domu. Bytové jednotky sa nachádzajú na dvoch nadzemných podlažiach, v suteréne sa nachádzajú spoločné zariadenia bytového domu.

**Popis hodnoteného bytu:**

3-izbový byt č. 4 sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží v 2 poschodovom bytovom dome, ktorý má dva vchody. Prístupný je schodiskom zo spoločnej podesty chodby na 2. poschodí. Celková podlahová plocha bytu je 75,85 m2. V byte sa nachádzajú tri izby,  samostatná kuchyňu, kúpeľňa, WC s pôvodným sanitným vybavením a vstupná chodba spojená s predsieňou z ktorej je samostatný vstup do kuchyne, kúpeľne a WC. Súčasťou bytu je pivnica situovaná v technickom čiastočne zapustenom murovanom podlaží bytového domu. Byt je v pôvodnom dispozičnom riešení, vnútorné úpravy stien a stropov sú pôvodné z hladkých vápenno-cementových omietok.

V byte s balkónom sa nachádzajú pôvodné drevené zdvojené okná s vnútornými žalúziami. Vchodové dvere do bytu sú pôvodné drevené dýhované, ostatné vnútorné dvere sú drevené hladké plné,  resp. presklené osadené do oceľových zárubní, podlaha v obytných miestnostiach plávajúca laminátová, v kúpeľni a WC je keramická dlažba. Bytové jadro pôvodné, v kúpeľni je pôvodná plechová obmurovaná keramickým obkladom obložená vaňa a keramické umývadlo so spoločnou sprchovou  pákovou batériou. Vo WC keramický záchod so spodnou nádržkou. Kuchyňa so zachovalou kuchynskou linkou, plynovým sporákom a novým keramickým obkladom.

Vykurovanie bytu je lokálne pieckou na pevné palivo.

**Spoluvlastnícky podiel:**

Vymedzenie veľkosti vlastníckeho podielu vlastníka nehnuteľností v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a na spoluvlastníckom podiele na pozemkoch je určená podielom podlahovej plochy vlastnej nehnuteľnosti k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. Podlahovou plochou nehnuteľnosti sa rozumie podlahová všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžií a balkónov. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je 7892/70922 zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 254 k.ú. Bajka.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov miestnosti a výpočet** | **Podlahová plocha [m2]** |
| Chodba 8,523 | 8,52 |
| Obývacia izba 24,678 | 24,68 |
| Spálňa 11,927 | 11,93 |
| Detská izba 20,153 | 20,15 |
| Kuchyňa 10,998 | 11,00 |
| Kúpeľňa 3,296 | 3,30 |
| WC 1,36 | 1,36 |
| **Výmera bytu bez pivnice** | **80,94** |
| 12,00 | 12,00 |
| **Vypočítaná podlahová plocha** | **92,94** |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m2**Koeficient konštrukcie:**  kK = 1,029 (drevená a na báze drevnej hmoty)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**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 | 7,81 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 0,50 | 9,00 | 14,08 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 0,80 | 6,40 | 9,99 |
| 4 | Schody | 3,00 | 0,60 | 1,80 | 2,81 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 7,81 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 3,12 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,56 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 0,40 | 1,20 | 1,87 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 0,50 | 1,00 | 1,56 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 0,50 | 0,25 | 0,39 |
| 12 | Okná | 5,00 | 0,60 | 3,00 | 4,68 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 0,60 | 0,30 | 0,47 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 0,50 | 1,00 | 1,56 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,56 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 3,12 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 0,60 | 1,20 | 1,87 |
|  | **Zariadenie bytu** |  |  |  |  |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 0,80 | 3,20 | 5,00 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,56 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 0,60 | 1,20 | 1,87 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,20 | 3,00 | 4,68 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 0,50 | 1,25 | 1,95 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 4,68 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 1,25 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,56 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 0,60 | 1,20 | 1,87 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 0,80 | 1,60 | 2,50 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 0,50 | 2,00 | 3,12 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov  | 4,00 | 0,60 | 2,40 | 3,75 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 0,50 | 1,25 | 1,95 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **64,05** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 64,05 / 100 = 0,6405**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kK \* kV \* kM [€/m2] VH = 325,30 €/m2 \* 2,281 \* 1,029 \* 0,6405 \* 0,95 VH = 464,59 €/m2

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 3-izbový byt č.4 v obytnom dome na 2.posch.súp.číslo 44, vchod 44 B, k.ú. Bajka | 1989 | 26 | 44 | 70 | 37,14 | 62,86 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 464,59 €/m2 \* 92,94m2 | 43 178,99 |
| Technická hodnota | 62,86% z 43 178,99 € | 27 142,31 |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotený byt č.4 na 2. poschodí prístupný z vchodu č. 44 B sa nachádza v okrese Levice v Nitrianskom kraji v obci Bajka, k.ú. Bajka.

ObecBajka leží na východnom úpätí Pohronskej pahorkatiny v doline potoka Blatňanka. Stred obce má nadmorskú výšku 160 m n.m., chotár 158 -161 m n.m. Odlesnený rovinný chotár s lužnými pôdami tvoria treťohorné uloženiny.

Bytový dom s hodnoteným bytom je samostatne stojaci, situovaný v okrajovej časti obce v zástavbe rovnakých bytových domov postavených pre zamestnancov Roľníckeho družstva v rokoch 1987 až 1990. Byt je v osobnom vlastníctve. Celkovo sa nachádza v bytovom dome 10 bytov. Bytový dom je vybavený elektrickou, plynovou, kanalizačnou a vodovodnou prípojkou. Sprístupnenie je po spevnenej miestnej komunikácii a chodníka pre peších pred a za bytovým domom. Obec má podľa webovej stránke obci 332 obyvateľov. Evidovaná miera nezamestnanosti v okrese Levice podľa štatistických údajov z úradu práce a rodiny sa pohybuje okolo 12,91%. Podľa informácií z miestnych realitných kancelárií, inzertných periodík a internetu ponuka prevyšuje dopyt. Doprava je zabezpečená prímestskými autobusovými linkami.

 Obyvateľstvu obce je k dispozícií Obecný úrad, knižnica, materská škola. Z inžinierskych sietí sa v obci nachádza okrem elektriky nachádza aj verejný vodovod a rozvodná sieť plynu. Zabezpečený je pravidelný zber a likvidácia. komunálneho odpadu. V obci sú potraviny, materská škola. Obec Bajka je vzdialená 6,5 km od Kalnej nad Hronom, ( základná škola ), kde sa nachádza okrem iného aj novovzniknuté relaxačné centrum, 14 km od Levíc, 20 km od termálneho kúpaliska Margita - Ilona. Kvalitu životného prostredia hodnotím ako bežný hluk a prašnosť z dopravných ťahov.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a je určený na účely bývania na čo bol aj v čase obhliadky užívaný. Alternatívne využitie priestorov je málo pravdepodobné. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona, čo v uvedenom prípade vzhľadom na konštrukčné a materiálové riešenie bytového domu neprichádza do úvahy.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Podľa výpisu z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 254, katastrálne územie Bajka k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný, na nehnuteľnostiach domu a na pozemkoch viaznu nasledovné ťarchy:

**•** Zriadenie záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov na základe § 15 zákona č.182/1993 Z.z..-vz. 3/05.

**•** V-1912/2007 - záložné právo na úver poskytnutý Všeobecnou úverovou bankou, a.s. Bratislava, IČO-31320155, zo zmluvy zo dňa 27.4.2007, na byt č.4, na 2.p. vchod č.44B, vo vlastníctve pod B-4 Kardoš Tibor r.Kardoš nar.(11.12.1961).-vz. 19/07.

**•** Exekučný príkaz Exekútorského úradu v Komárne, súdny exekútor JUDr. Beata Boncseková na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 158/2009-5 zo dňa 4.5.2010 podľa ustanovenia § 168 ods. 1 písm. b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z. na byt č.4, na 2.poschodí, vo vchode 44B, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 7892/70922 vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor r.Kardoš nar. 11.12.1961, č. Z-2573/2010 zo dňa 7.5.2010.-vz. 12/10.

**•** Exekučný príkaz Exekútorského úradu v Bratislave, súdny exekútor JUDr.Rudolf Krutý na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 755/10 zo dňa 28.5.2010 na byt č.4, na 2.poschodí, vo vchode č.44B, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7892/70922 vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor, rod.Kardoš, nar.11.12.1961, č.Z-3875/2010 zo dňa 6.7.2010.-vz. 33/10.

**•** Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr.Stanislav Polák, č.EX 797/2010 zo dňa 20.7.2010, podľa § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na byt č.4, na 2.poschodí, vo vchode č.44B, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7892/70922 vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor, rod.Kardoš, nar.11.12.1961 v podiele 1/1, č.Z-4441/10 zo dňa 6.8.2010.-vz. 37/10.

**•**  Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Levice, súdny exekútor JUDr.Alena Szalayová, č.EX 475/2011 zo dňa 2.8.2011, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na byt č.4, na 2.poschodí, vo vchode č.44B, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7892/70922 vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor, rod.Kardoš, nar.11.12.1961 v podiele 1/1, č.Z-4997/11 zo dňa 10.8.2011.-vz. 33/11.

**•** Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor JUDr.Miroslav Šupa, č.EX 781/2011-13 zo dňa 4.11.2011, podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na byt č.4,2.p., vchod č. č.44B, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 7892/70922, vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor, rod.Kardoš, nar.11.12.1961 v podiele 1/1, Z-6891/2011 zo dňa 8.11.2011.-vz. 62/11.

**•** Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor JUDr.Miroslav Šupa, č.EX 3307/2011 zo dňa 10.1.2012, podľa § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na byt č.4, 2.p., vchod č. č.44B, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 7892/70922, vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor, rod.Kardoš, nar.11.12.1961 v podiele 1/1, Z-210/12 zo dňa 13.1.2012.-vz. 1/12.

**•** Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr.Stanislav Polák, č.EX 2351/2012 zo dňa 20.6.2012, podľa § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na byt č.4, na 2.poschodí, vo vchode č.44B, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7892/70922 vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor, rod.Kardoš, nar.11.12.1961 v podiele 1/1, č.Z-3511/12 zo dňa 25.6.2012.-vz. 20/12.

**•** Z- 3394/2014 zo dňa 4.6.2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor JUDr. Václav Kuna, č. EX 653/2014 zo dňa 4.6.2014, podľa § 168 zákona NR SR 233/1995 Z.z., na byt č.4, vchod 44B, 2. posch. na podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku vo veľkosti 7892/70922 vo vlastníctve povinného Kardoš Tibor. Kardoš, nar. 11.12.1961 v podiele 1/1.-vz. 28/14.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**3.1.1.1 BYTY**

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

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:** Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,20. Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do - 90% (trieda V.). Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,2

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400) | 0,600 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,400 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,200 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,110 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180) | 0,020 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha****vI** | **VýsledokkPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší | V. | 0,020 | 10 | 0,20 |
| **2** | **Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí | IV. | 0,110 | 30 | 3,30 |
| **3** | **Súčasný technický stav bytu a bytového domu** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje opravu | III. | 0,200 | 7 | 1,40 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu** |  |  |  |  |
|  | ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie | III. | 0,200 | 5 | 1,00 |
| **5** | **Príslušenstvo bytového domu** |  |  |  |  |
|  | práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle | IV. | 0,110 | 6 | 0,66 |
| **6** | **Vybavenosť a príslušenstvo bytu** |  |  |  |  |
|  | byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením | IV. | 0,110 | 10 | 1,10 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 % | III. | 0,200 | 8 | 1,60 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku** |  |  |  |  |
|  | malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov | I. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| **9** | **Orientácia obytných miestností k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,200 | 5 | 1,00 |
| **10** | **Umiestnenie bytu v bytovom dome** |  |  |  |  |
|  | byt v krajnej sekcii na 2-6 NP | II. | 0,400 | 9 | 3,60 |
| **11** | **Počet bytov vo vchode - v bloku** |  |  |  |  |
|  | počet bytov vo vchode: do 4 bytov | I. | 0,600 | 7 | 4,20 |
| **12** | **Doprava v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | autobus - v dosahu do 15 minút | IV. | 0,110 | 7 | 0,77 |
| **13** | **Občianska vybavenosť v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,200 | 6 | 1,20 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí | V. | 0,020 | 4 | 0,08 |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,400 | 5 | 2,00 |
| **16** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerný byt | III. | 0,200 | 20 | 4,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **145** | **29,71** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 29,71/ 145 | 0,205 |
| Všeobecná hodnota | VŠHB = TH \* kPD = 27 142,31 € \* 0,205 | **5 564,17 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.1.1 Pozemok na parc.C- KN č. 2/2, obec Bajka, k.ú. Bajka

**POPIS**

 Pozemky na parc.č. 2/2 sa nachádzajú v zastavanom území obce Bajka v katastrálnom území Bajka. Evidované sú v registri „C“ katastra nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria, zapísané sú na LV č.254 pre k.ú. Bajka. Bajka s počtom obyvateľov cez tristo spadá do kategórie obcí do 5000 obyvateľov. Pozemok na parcele KN C č.2/2 je zastavaný bytovým domom s.č.44. Dopravné spojenie obce s okolím je zabezpečené pravidelnou prímestskou autobusovou dopravou.Bytový dom vo vzťahu k obchodnému a spoločenskému centru je na okraji obce, s dochádzkovou vzdialenosťou do stredu obce asi 500 m. Na pozemky v obci sa môže napojiť obecný vodovod, rozvod elektrickej energie a zemného plynu. Záujem o kúpu pozemkov je oproti ponuke nižší. Povyšujúci ani redukujúci koeficient som na uvedený pozemok nepoužil.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera podielu [m2]** |
| 2/2 | zastavané plochy a nádvoria | 359 | 359,00 | 7892/70922 | 39,95 |

**Obec:**  Bajka**Východisková hodnota:**  VHMJ = 3,32 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kSkoeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,80 |
| kVkoeficient 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 |
| kDkoeficient dopravných vzťahov | 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kPkoeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,00 |
| kIkoeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny) | 1,00 |
| kZkoeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kRkoeficient redukujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 1,00 \* 0,85 \* 1,00 \* 1,00 \* 1,00 \* 1,00 | 0,6800 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,6800 | 2,26 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku v celosti | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 359,00 m2 \* 2,26 €/m2 | 811,34 € |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku | VŠH = Podiel \* VŠHPOZ = 7892/70922 \* 811,34 € | 90,28 € |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 4 v bytovom dome s. č. 44, vchod č. 44B na 2. poschodí a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7892/70922 na parc. KNC č. 2/2 v k. ú. Bajka, obec Bajka okres Levice.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 15.9. 2015, 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.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

**Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 5 564,17 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 90,28 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota celej časti [€]** | **Spoluvl. podiel** | **Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]** |
| **Stavby** |  |  |  |
| 3-izbový byt č.4 v obytnom dome na 2.posch.súp.číslo 44, vchod 44 B, k.ú. Bajka | 5 564,17 | 1/1 | 5 564,17 |
| **Pozemky** |  |  |  |
|  Pozemok na parc.C-KN č. 2/2 obec Bajka, k.ú. Bajka - parc. č. 2/2 (39,95 m2) | 811,34 | 7892/70922 | 90,28 |
| **Spolu VŠH**  |  |  | **5 654,45** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu**  |  |  | **5 700,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **5 700,00 €**

Slovom: **Pättisícsedemsto Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V čase stanovovania všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností neboli známe žiadne iné mimoriadne riziká. Byt má nižší štandard, obývaný je hlavne nízkopríjmovými rodinami a vzhľadom na svoje konštrukčné vlastnosti musí mať zvýšený dôraz na pravidelnú údržbu.

V Banskej Bystrici

dňa 21.9.2015 Ing. Ivan Širka

# IV. PRÍLOHY

**1**. Objednávka zadávateľa  č.3012015-2 zo dňa 10.7. 2015 **1 x A4**

**2.** Potvrdenie obce o dobe užívania rodinného domu **1 x A4**

**3.** Výkaz č.3 z odborného posúdenia s uvedením veku stavby spracovaného v r. 2007 **1 x A4**

**4.** Aktuálne kópie výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností- informatívne výpisy vytvorené cez verejne prístupný portál podľa výpisov z listov vlastníctva č LV č.254 v k.ú. Bajka, obec Bajka, okres Levice vyhotovených dňa 14.08. 2015 **3 x A4**

**5.**Aktuálna kópia výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností - informatívna kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál vyhotovená dňa 14.08.2015 **1 x A4**

**6.** Zápisnica s rekapituláciou miestností z vykonanej obhliadky nehnuteľností **1x A4**

**7**. Pôdorys bytu č. 4 na 2.poschodí **1 x A4**

**8.**Fotokópia kúpnej zmluvy **5 x A4**

**9.** Fotodokumentácia **2 x A4**

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370900 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914 426.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 50/2015 znaleckého denníka č. 1/2009.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 50/2015.

V Banskej Bystrici

dňa 21.09. 2015

 Ing. Ivan Širka