**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  122016-2 z 10.02. 2016

**ZNALECKÝ POSUDOK**

 **9/2016**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Byt č. 5 v bytovom dome s. č. 640 na ul. Záhradná vchod č.1 na 2. poschodí a podiel 1/6 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu zapísaných na LV č. 1542 a spoluvlastnícky podiel 1/6 k pozemku parc. KN-C č. 1187/1 a 1187/2 zapísaných na LV č. 1842 v k. ú. Streda nad Bodrogom, obec Streda nad Bodrogom , okres Trebišov pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 45 strán ( z toho 23 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4 + 1 x CD + 1 archívne paré

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov: Byt č. 5 na 2. poschodí v bytovom dome s. č. 640 na ul. Záhradná, vchod č.1 a podiel 1/6 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu zapísaných na LV č. 1542 a spoluvlastnícky podiel 1/6 k pozemku parc. KNC č. 1187/1 a 1187/2 zapísaných na LV č. 1842 v k. ú. Streda nad Bodrogom, obec Streda nad Bodrogom , okres Trebišov pre účel dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**2. Dátum vyžiadania posudku:**

10.02. 2016 – dátum predloženia požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku

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

06. 03. 2016 – dátum obhliadky nehnuteľnosti

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

30.03. 2016 – dátum podania znaleckého posudku

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.1 Dodané zadávateľom :**

* Požiadavka na vypracovanie znaleckého posudku
* Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia

* 1. **Získané znalcom :**
* Zameranie a zistenie skutkového stavu priestorov podľa dodaných a získaných podkladov
* Zameranie a zakreslenie pôdorysu bytu č.5 podľa získaných podkladov počas obhliadky
* Fotodokumentácia nehnuteľnosti
* Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1542 a  č.1842 k.ú. Streda nad Bodrogom vytvorených cez katastrálny portál dňa 18.02.2016
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 18.02. 2016
* Písomné stanovisko obce Streda nad Bodrogom k veku stavby bytového domu s.č. 640
* Zápisnica z miestneho šetrenia počas obhliadky nehnuteľností
* Prieskum realitného trhu v mieste

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č.605/2008 Z.z. a vyhlášky č.47/2009 Z.z.

**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 nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť napriek zaslanej písomnej výzve, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12 odst. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení noviel, na základe dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

**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.

*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 4. 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 4. 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 4. štvrťrok 2015 k CU = 2,302)

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.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.:

„Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. (2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Okres: Trebišov

Obec: Streda nad Bodrogom

Katastrálne územie: Streda nad Bodrogom

**Podľa čiastočného výpisu z  listu vlastníctva č.1542**

***ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA***

 **Stavby**

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

 640 1187/2 9 bytový dom 1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 640 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1842.

Legenda:

Druh stavby:

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

**Byt**

*Vchod: 1 2. p. Byt č. 5*

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach: 1/6

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

 5 Oláh Zoltán a Katarína r. Tóthová, Záhradná 641/4, Streda nad Bodrogom, PSČ 076 31, SR

 Dátum narodenia: 12.01.1964 Dátum narodenia: 22.12.1964

 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka

P-443/2014 - Exekútorský úrad Veľký Krtíš, súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Nemocničná 16, 990 01 Veľký Krtíš - Upovedomenie o začatí exekúcie č.EX 349/2014-22 a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľností, byt č. 5 na 2. posch., vo vch. č. 1 v bytov. dome č.s. 640 na parc. č. 1187/2 a podiel priest. na spoloč. častiach a zariad. domu v 1/6, pod B5, zo dňa 28.07.2014.

Poznámka

P-465/2015 - Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor Ing. JUDr. Bohumil Husťák, Žriedlová 3, Košice - Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľností č.EX 5826/2013-14 v prospech Východoslovenská energetika a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, byt č. 5 na 2. posch., vo vch. č. 1, a podiel na spoloč. častiach a zariad. domu v 1/6, pod B5, zo dňa 09.10.2015.

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode bytu V-191/96 - 118/96, č.z.138/04

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Tituly nadobudnutia LV

Z-626/2015-Zmena súpisného čísla autoremedúrou zo dňa 22.04.2015

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

5

Záložné právo Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A-byt č.5 na 2.poschodie vo vchode č.1 v bytovom dome č.s.640 na parc.č.1187/2, podiel na spol. častiach a zar. domu 1/6, zapísané v registri V-86/06, č.z.60/06

5

Z - 1990/2015 -Colný úrad Michalovce, oddelenie právne, Plynárenská 4, 071 01 Michalovce - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 1625374/2015 na nehnuteľnosť, byt č. 5 na 2. poschodí vo vchode č. 1 v bytovom dome č.s. 640 na parc.č. 1187/2 a podiel 1/6 na spoloč. častiach a zariaden. domu, vykonateľnosť nadobudlo dňa 22.09.2015 a pravoplatn. dňa 07.10.2015, zo dňa 04.11.2015

*Iné údaje:*

1 Prislúcha pivnica č.6 - 114/96, č.z.138/04

2 Prislúcha pivnica č.4 - 115/96, č.z.138/04

3 Prislúcha pivnica č.2 - 116/96, č.z.138/04

5 Prislúcha pivnica č.1 - 118/96, č.z.138/04

6 Prislúcha pivnica č.3 - 119/96, č.z.138/04

9 Prislúcha pivnica č.5 - 117/96, č.z.138/04

*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.*

**Podľa výpisu z  listu vlastníctva č.1842**

***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 Druh ch.n

1187/1 541 Zastavané plochy a  18 1

 nádvoria

1187/2 164 Zastavané plochy a  15 1 5

 nádvoria

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1187/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1542.

1188 806 Záhrady 15 4 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok na ktorom je dvor

 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje

 zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 – Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

*ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY*

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

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

4 Oláh Zoltán a Katarína Oláhová r. Tóthová, Záhradná 4, Streda nad Bodrogom, PSČ 076 31, SR 1/6

Dátum narodenia : 12.01.1964 Dátum narodenia : 22.12.1964

Poznámka

P-443/2014 - Exekútorský úrad Veľký Krtíš, súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Nemocničná 16, 990 01 Veľký Krtíš - Upovedomenie o začatí exekúcie č.EX 349/2014-22 a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľností, pozemky registra C na parc.č.1187/1, 1187/2, 1188, pod B4 v podiele 1/6, zo dňa 28.07.2014.

Poznámka

P-465/2015 - Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor Ing. JUDr. Bohumil Husťák, Žriedlová 3, Košice - Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľností č.EX 5826/2013-14 v prospech Východoslovenská energetika a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, pozemky reg. C na parc. č.1187/1, 1187/2, 1188, pod B 4 v pod. 1/6, zo dňa 09.10.2015.

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-621/99

 *ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

4

Záložné právo Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A-pozemky parc.č.1187/1, 1187/2, 1188 v podiele 1/6, zapísané v registri V-86/06, č.z.60/06 Zmluva o postúpení pohľadávky v prospech T Future s.r.o. Za Tonkov 196/7,97401 Riečka , IĆO:45 390 631 zo dňa 14.2.2013 vedené v registri Z-321/2013-118/2013

4

Z - 1990/2015 -Colný úrad Michalovce, oddelenie právne, Plynárenská 4, 071 01 Michalovce - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 1625374/2015 na nehnuteľnosť, pozemky registra C na parc.č. 1187/1, 1187/2, 1188, pod B4 v podiele 1/6, vykonateľnosť nadobudlo dňa 22.09.2015 a pravoplatn. dňa 07.10.2015, zo dňa 04.11.2015.

Iné údaje:

 6 Geom.plán.č.34877631-054/99

*Poznámka:*

 Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná osobne znalcom a jeho asistentom dňa 05.03. 2016 a opakovaná obhliadka dňa 06.03.2016 bez účasti vlastníkov uvedeného bytu.

Znalcovi ani pri najväčšej snahe nebolo umožnené sprístupnenie interiéru bytu pre neprítomnosť majiteľov bytu, ktorí sa podľa majiteľov susedného bytu Brigity a Ladislava Baloghovcov v uvedenom byte dlhodobo neukázali a na uvedenej adrese sa nezdržiavajú. Z dôvodu, že obhliadka uvedeného bytu v zmysle výzvy mala byť vykonaná až 06.03.2016 v uvedený termín bola snaha znalca o opätovné zistenie stavu bytu, nakoľko bol predpoklad, že k uvedenému bytu má prístup niekto z blízkych príbuzných. V uvedený termín a stanovený čas však k uvedenému bytu nebol nikto prítomný. Z uvedených dôvodov mohol znalec vykonať ohodnotenie len jemu prístupných priestorov bytového domu ku ktorým mal prístup na základe sprístupnenia majiteľkou susedného bytu p. Baloghovou, ktorá v minulosti vykonávala správkyňu bytového domu s. č. 640. K ohodnoteniu bytu znalec mohol použiť len predložené podklady od bývalej správkyne domu, podľa ktorej všetky byty v bytovom dome s.č. 640 vo vchode č.1 sú identické, s rovnakou výmerou a s rovnakým dispozičným riešením, pričom podľa jej vedomostí v hodnotenom byte sú všetky miestnosti bez vykonanej úpravy s pôvodným vybavením. Na základe jej ústretovosti bol podľa ňou predložených podkladov a prístupom do jej bytu znalcom zakreslený predpokladaný pôdorys bytu č.5, za predpokladu rovnakej podlahovej plochy ako v identických bytoch, ktorá predstavuje 56,00 m². Plochu pivničných priestorov predpokladám 4,00 m². Hodnotené bolo viditeľné vybavenie bytu (okná, vchodové dvere, balkón, rozvod plynu od plynomeru), ostatné ako štandard, pričom som vychádzal z rozmerov uvedeného bytu a jeho technického stavu podľa získaných údajov od p. Baloghovej a jej manžela p. Balogha, ktorý na znak súhlasu s podanými informáciami podpísali zápisnicu z obhliadky a miestneho šetrenia uvedenej nehnuteľnosti.

Zameranie vykonané dňa 06.03.2016

Fotodokumentácia bytového domu bez bytu č. 5 na 2.poschodí vo vchode č.1 bola vykonaná počas prvotnej obhliadky dňa 05.03.2016 a pri opakovanej obhliadke 06.03.2016.

*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:**

Technická dokumentácia k bytovému domu a uvedenému bytu počas obhliadky nebola poskytnutá. Na základe získaných informácií od obce Streda nad Bodrogom bol uvedený bytový dom súpisné číslo 640 na ul. Záhradná 4 v Strede nad Bodrogom daný do užívania v roku 1976, čo počas obhliadky potvrdila aj bývalá správkyňa p. Baloghová. Nakoľko kolaudačné rozhodnutie na dom nebolo poskytnuté, resp. sa nezachovalo vo výpočte uvažujem so začiatkom užívania bytu v bytovom dome rok 1976, čo zodpovedá aj získaným údajom. Jeho vek k dátumu ohodnotenia je 2016 – 1976 = 40 rokov.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosť:**

**Po právnej stránke:**

K vypracovaniu ZP znalec zabezpečil informatívnu kópiu z mapy a výpis z čiastočného listu vlastníctva č. 1542 na byt č. 5 vo vchode č.1 na 2.posch. v bytovom obytnom dome na ulici Záhradná 4 súp. č. 640 na parcele č. 1187/2 v kat. území Streda nad Bodrogom. LV bol vytvorený cez kataster portál ÚGKK SR 18.02.2016 a informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosť bola z portálu ÚGKK SR vytvorená 18. 02. 2016. 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. 640 na parcele KNC č. 1187/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 164 m2, ulica Záhradná 4, v kat. území Streda nad Bodrogom. Súpisné číslo 640 bytového domu na ulici Záhradná 4 v Strede nad Bodrogom vedené v katastri nehnuteľností sa zhoduje so skutočnosťou v dobe ohliadky. Hodnotený bytový dom je označený na ulici Záhradná 4 súpisným číslom 640/4.

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. 5 sa nachádza na 2.p. vo vchode č. 1. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je podľa čiastočného listu vlastníctva č. 1542 1/6 a spoluvlastnícky podiel k pozemkom na parc. KNC č. 1187/1 a 1187/2 je podľa LV 1842 1/6.

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.5 na 2.p. vo vchode č.1 bytového domu súp. č. 640 na ulici Záhradná 4, Streda nad Bodrogom vrátane príslušenstva, podielu priestoru na spoločných častiach a spoluvlastnícky podiel k pozemku na parc. KNC č.1187/2 v  podieli 1/6 .

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

 Nie sú

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

**OBYTNÝ DOM, BYTOVÝ DOM**

**Definícia pojmov**

**2.1. Stavebný zákon**

§ 43b - Bytové budovy

(1) Bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria

a) bytové domy,

b) rodinné domy,

c) ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.

(2) Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

**2.2. Bytový zákon**

§ 2, ods. (2): Bytovým domom sa na účely tohto zákona rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

**2.3. Vyhláška 255**

Príloha 3 – A.6. Obytný dom: Je dom, v ktorom zo súčtu podlahovej plochy všetkých miestností v dome pripadajú aspoň dve tretiny podlahovej plochy na byty vrátane bytov a častí bytov užívaných na iné účely ako na bývanie, ako aj vedľajších miestností a príslušenstva patriaceho k bytom.

**2.4. Vyhláška 465**

§1a, odst. a): Obytný dom je dom, v ktorom zo súčtu podlahovej plochy všetkých miestností v dome pripadajú aspoň dve tretiny na byty, včítane bytov a častí bytov, ktoré sú užívané na iné účely ako na bývanie, ako i vedľajšie miestnosti a príslušenstvo patriace k bytom. Pri zisťovaní tohto pomeru podlahových plôch sa neprihliada na priestory prístupné všetkým obyvateľom domu a iným osobám, na iné spoločné vedľajšie miestnosti a vedľajšie priestory (napr. schodište a chodby, spoločné práčovne a sušiarne, pôjdové a pivničné priestory) ,na miestnosti pre poľnohospodársku výrobu, ani na vedľajšie stavby postavené na pozemku (napr. garáže, poľnohospodárske objekty, malé prevádzky, drevárne, kôlne),

**2.5. STN 73 4301**

2.1 - Budovy na bývanie: budovy určené na trvalé bývanie, v ktorých viac ako polovica z celkovej

podlahovej plochy všetkých miestností pripadá na byty, vrátane plochy domového vybavenia určeného pre obyvateľov jednotlivých bytov; členia sa na rodinné a bytové domy.

2.3 - Bytový dom: budova na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viacerých bytov prístupných zo spoločného domového komunikačného priestoru, so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

2.4 - Obytná časť budovy: časť budovy, ktorá obsahuje byty alebo byt určený na trvalé bývanie; obytná časť budovy má mať samostatný vstup z verejného priestranstva.

### 2.1 BYTY

**2.1.1 Byt č. 5 na 2. poschodí, vchod č. 1 v bytovom dome súp. číslo 640,**

 **ulica Záhradná 4 , obec Streda nad Bodrogom , okres Trebišov**

**POPIS**

**Všeobecný popis nehnuteľnosti**

Ohodnocovaný byt sa nachádza v bytovom dome s.č. 640 v obci Streda nad Bodrogom na pozemku parc.č. 1187/2. Byt č.5 je prístupný cez vchod č.1, situovaný je na 2. poschodí. Pozemok pod domom je rovinatý s prístupom od hlavnej ulice z miestnej asfaltovej komunikácii a priľahlého chodníka.

Celkom sa v bytovom dome nachádza 6 bytov prístupných z jedného spoločného vchodu od dvorovej časti. Bytový dom je bez osobného výťahu. V nadzemných podlažiach sú umiestnené identické byty rovnakej plochy s prístupom zo spoločných priestorov. Bytový dom je ukončený plochou strechou.  Dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrickú energiu, zemný plyn. K bytu č.5 na 2.poschodí prináleží pivnica v technickom podlaží.Podľa vyjadrenia obce Streda nad Bodrogom bol bytový dom s č. 640 daný do užívania v roku 1976, jednotlivé byty prešli do vlastníctva ich užívateľov od Štátneho majetku Streda nad Bodrogom v roku 1998.

**Technický popis bytového domu súp. číslo 640**

Objekt je založený na základových pásoch z monolitického betónu, izolované proti zemnej vlhkosti. Nosný systém bytového domu tvoria zvislé a vodorovné nosné steny. Obvodový plášť je murovaný zo siporexových tvárnic hr. 400 mm. Vnútorné  deliace priečky sú hr. 15 a 30 cm z plných a dierovaných pálených tehál. Schodisko je železobetónové z prefabrikovaných dielcov s povrchovou terazzovou úpravou. Stropy sú železobetónové, z prefabrikovaných panelov. Strecha domu je plochá s bitumenovou krytinou. Vonkajšia fasáda je pôvodná s vonkajším povrchom zo striekaného brizolitu. Klampiarske konštrukcie pozostávajúce zo zvodov s kotlíkmi, oplechovania atiky, komína a vonkajších parapetov pri pôvodných drevených oknách sú z pozinkovaného povrchovo neupraveného plechu. Vstup do vchodu bytového domu je prekrytý strieškou z jednoduchej oceľovej konštrukcie s  krytinou z vlnitého plechu. Vnútorné povrchy spoločných priestorov sú hladké vápenno-cementové omietky, na schodoch a podestách opatrené do výšky 120 cm olejovým náterom. Keramické obklady v spoločných priestoroch sa nenachádzajú. Okná na spoločných priestoroch sú jednoduché oceľové presklené drôteným resp. obyčajným sklom. Priestor spoločného schodiska je presvetlený sklenenými tvárnicami. Na jednotlivých bytoch sú osadené pôvodné drevené zdvojené okná, v niektorých bytoch boli vymenené za plastové. Vchodové dvere sú dvojkrídlové drevené latkové z 1/2 presklené, ostatné dvere v spoločných priestoroch sú plné drevené, v pivničných priestoroch jednoduché zo zbitých latiek. Podlahy na chodbách a podestách z keramickej dlažby, v spoločných priestoroch a pivniciach z cementového poteru. Spoločné priestory nie sú vykurované. Bytový dom je pripojený na rozvody pitnej vody. Príprava TÚV a vykurovanie je zabezpečované samostatne v bytových priestoroch. Bytový dom nie je vybavený osobným výťahom, v čase obhliadky nebola nainštalovaná spoločná televízna anténa, telefónne rozvody, káblová televízia ani elektrický vrátnik. Objekt nebol chránený bleskozvodom.

**Spoločnými časťami domu sú:** Základy domu, obvodové múry, zvislé nosné konštrukcie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, priečelia, vchod, schodištia, chodby a strecha.

**Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:** Práčovňa, sušiareň, kočikáreň, STA, bleskozvod, komín, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

**Popis hodnoteného bytu:**

Z dôvodu, že znalec nemal prístup do uvedeného bytu č.5 na 2. poschodí, pri hodnotený vychádzal z obhliadky identického bytu vo vlastníctve susedných majiteľov a od nich získaných údajov o uvedenom byte. Podľa týchto údajov sa jedná o 3-izbový byt v pôvodnom stave bez rekonštrukcie, od roku 2010 odpojeného od plynu, vody aj elektrickej energie. Prístupný je schodiskom zo spoločnej podesty, z chodby na 2. poschodí. Celková podlahová plocha 3-zbového bytu umiestnenom v krajnej sekcii je 56,00 m². Plochu pivničných priestorov patriacich k bytu č.5 na 1. posch. predpokladám 4,00 m². V byte sú tri izby (jedna s balkónom),  samostatná kuchyňa, kúpeľňa, WC, chodba a špajza. Byt bol nadobudnutý do osobného vlastníctva v roku 1998.

Drevené zdvojené okná na hodnotenom byte sú pôvodné, zasklené obyčajným sklom, s vnútornými drevenými parapetmi, vchodové dvere do bytu sú pôvodné drevené plné v oceľovej zárubni, ostatné vnútorné dvere sú drevené hladké plné a resp. presklené osadené do oceľových zárubní. V  obytných miestnostiach – izbách podlaha z pôvodných drevených parkiet, v chodbe a kuchyni PVC na cementovom potere, v kúpeľni a WC keramická dlažba. V byte sú na stenách a stropoch zrealizované hladké omietky. Zariaďovacie predmety v kúpeľni - obyčajná smaltovaná vaňa s obyčajnou vaňovou batériou so sprchou, umývadlo s obyčajnou batériou, elektrický bojler na prípravu TÚV. Samostatné WC so splachovacou nádržkou. Vybavenie pôvodnej kuchyne pozostáva z kuchynskej linky dlhej 2,0 bm s obyčajným drezom a batériou a z plynového sporáku na zemný plyn. Keramickým obkladom sú obložené – časť stien medzi dolným a horným radom skriniek kuchynskej linky a stena v dotyku s plynovým sporákom.

Vykurovanie bytu je zabezpečené plynovými spotrebičmi (gamatkami) pomocou vlastných vnútorných rozvodov plynu napojených na domový plynomer osadený vo vstupnej chodbe bytu, ktorý je v súčasnosti zdemontovaný. Odvod spalín je vyvedený cez fasádnu stenu odvádzacími mriežkami. Byt je podľa získaných údajov dlhodobo, (od roku 2010) neobývaný.

**Spoluvlastnícky podiel:**

Vymedzenie veľkosti vlastníckeho podielu vlastníka nehnuteľností v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu je určená podielom podlahovej plochy vlastnej nehnuteľnosti k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. Podlahovou plochou nehnuteľnosti sa rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžií a balkónov. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 1/6 zapísaných na výpise z listu vlastníctva č.1542 k.ú. Streda nad Bodrogom.

Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch na parc. KN-C č. 1187/1 a 1187/2 zapísaných na LV č. 1842 je 1/6. Základnú životnosť domu vzhľadom na uvedené skutočnosti a súčasný technický stav stanovujem na 90 rokov.

**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 | Nesprístupnený vstup |
| Obývacia izba | Nesprístupnený vstup |
| Detská izba | Nesprístupnený vstup |
| Kuchyňa | Nesprístupnený vstup |
| Špajza | Nesprístupnený vstup |
| Kúpeľňa | Nesprístupnený vstup |
| WC | Nesprístupnený vstup |
| **Spolu predpokladaná plocha**  | 56,00 |
| **Výmera bytu bez pivnice** | **56,00** |
| Pivnica predpokladaná 4,00 | 4,00 |
| **Vypočítaná predpokladaná podlahová plocha** | **60,00** |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m2**Koeficient konštrukcie:**  kK = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**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 | 5,65 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,00 | 18,00 | 20,36 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 9,04 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,39 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,65 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 0,80 | 1,60 | 1,81 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 0,90 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 0,80 | 2,40 | 2,71 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 0,90 | 1,80 | 2,03 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 0,80 | 0,40 | 0,45 |
| 12 | Okná | 5,00 | 0,80 | 4,00 | 4,52 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 0,80 | 0,40 | 0,45 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,26 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,26 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,26 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,13 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 0,80 | 1,60 | 1,81 |
|  | **Zariadenie bytu** |  |  |  |  |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,52 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,13 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,26 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,82 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 0,50 | 1,25 | 1,41 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,39 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,13 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,13 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,56 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,26 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,26 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,52 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov  | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,52 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 0,50 | 1,25 | 1,41 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **88,50** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 88,50 / 100 = 0,885**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kK \* kV \* kM [€/m2] VH = 325,30 €/m2 \* 2,302 \* 0,939 \* 0,8850 \* 0,95 VH = 591,18 €/m2

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Byt č. 5 na 2. poschodí, vchod č. 1 v bytovom dome súp. číslo 640, ulica Záhradná 4 , obec Streda nad Bodrogom , okres Trebišov  | 1976 | 40 | 50 | 90 | 44,44 | 55,56 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 591,18 €/m2 \* 60m2 | 35 470,80 |
| Technická hodnota | 55,56% z 35 470,80 € | 19 707,58 |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Hodnotený byt č. 5 na 2. poschodí prístupný z vchodu č. 1 sa nachádza v Strede nad Bodrogom ([maď.](https://sk.wikipedia.org/wiki/Ma%C4%8Far%C4%8Dina%22%20%5Co%20%22Ma%C4%8Far%C4%8Dina)Bodrogszerdahely), v [obc](https://sk.wikipedia.org/wiki/Obec_%28slovensk%C3%A1_spr%C3%A1vna_jednotka%29)i na juhovýchodnom [Slovensku](https://sk.wikipedia.org/wiki/Slovensko), ležiacej v najjužnejšej časti [Východoslovenskej nížiny](https://sk.wikipedia.org/wiki/V%C3%BDchodoslovensk%C3%A1_n%C3%AD%C5%BEina) a [Trebišovského](https://sk.wikipedia.org/wiki/Okres_Trebi%C5%A1ov) okresu, ako aj oblasti [Medzibodrožie](https://sk.wikipedia.org/w/index.php?title=Medzibodro%C5%BEie&action=edit&redlink=1) na juhovýchodnom úpätí Zemplínskych vrchov v regióne [Zemplín](https://sk.wikipedia.org/wiki/Zempl%C3%ADn_%28slovensk%C3%BD_regi%C3%B3n%29).

Nadmorská výška v strede obce je 101 m n. m., v chotári 94 - 273 m n. m. Rovinný chotár v území zaplavovanom Bodrogom má množstvo mŕtvych ramien, z ktorých niektoré vytvárajú jazerá. Vo východnej časti vystupujú andezitové kryhy mladotreťohorného vulkanizmu. Na ich juhozápadných svahoch sú vinice. Pozdĺž Bodrogu sú lužné lesy, kde sa nachádza národná prírodná rezervácia [Tajba](https://sk.wikipedia.org/wiki/Tajba) s rozlohou 273 600 m² a [chránená krajinná oblasť Latorica](https://sk.wikipedia.org/wiki/Chr%C3%A1nen%C3%A1_krajinn%C3%A1_oblas%C5%A5_Latorica).

Bytový dom s hodnoteným bytom je samostatne stojaci objekt, osadený na rovinatom teréne na parc. KN-C č. 1187/2, k.ú. Streda nad Bodrogom, obec Streda nad Bodrogom. Dom je situovaný v  zástavbe podobných bytových domov v širšom centre mesta. Bytový dom je využívaní od roku 1976, riešený je ako čiastočne podpivničený,kde sa nachádzajú technické a pivničné priestory a pozostáva z  dvoch nadzemných obytných podlaží s bytmi a plochej strechy.V bytovom dome sa celkovo nachádza 6 bytov. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, elektriku, zemný plyn a verejnú kanalizáciu. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, s pravidelnou prímestskou autobusovou dopravou. Právny vzťah k parcele na ktorej leží bytový dom je evidovaný na liste vlastníctva č. 1842 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/6. Orientácia čelnej vstupnej strany do vchodu domu je na západ zo spevnenej miestnej komunikácie a chodníka pre peších. Bytový murovaný dom je v pôvodnom stave.

Streda nad Bodrogom má podľa webovej stránky obce 2459 obyvateľov. Evidovaná miera nezamestnanosti v okrese Trebišov bola podľa štatistiky Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny, Odboru metodiky IS z  novembra 2015 18,56 %. V samotnej obci Streda nad Bodrogom sa nezamestnanosť pohybuje nad 20%. Obyvateľstvu je k dispozícií Mestský úrad, kompletná sieť obchodov s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom, sú tu základné služby, obyvateľstvu je k dispozícií komerčná banka a bankomat, pošta, knižnica, materská škola, základná škola, futbalové ihrisko a telocvičňa. Je tu predajňa pohonných látok, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, penzión, lekárne a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, samostatné ambulancie praktického lekára stomatológa, samostatné ambulancie praktického lekára gynekológa, zabezpečený je zber komunálneho odpadu a jeho ďalšie využitie resp. zneškodnenie. Doprava v meste je zabezpečená železničnou a autobusovou dopravou so zastávkami. Kvalita životného prostredia v okolí je negatívne ovplyvňovaná len bežným hlukom a prašnosťou od dopravy po priľahlej miestnej cestnej komunikácii. V blízkosti bytového domu stoja obytné domy do 10 bytov bez občianskej vybavenosti. V bezprostrednom okolí bytového domu sa nenachádzajú žiadne prírodné lokality, v okolí bytového domu sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov, centrum mesta je peši dostupné do 10 minút.

Podľa informácií z miestnych realitných kancelárií, inzertných periodík a internetu je ponuka v uvedenej lokalite v porovnaní s dopytom pri predaji podobných nehnuteľností vyššia. Byty v uvedenom bytovom dome nepatria medzi dobre obchodovateľné byty. Jedná sa o problematický byt so zanedbanou údržbou v nezistenom technickom stave.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a je určený na účely bývania. V čase obhliadky bol byt dlhodobo nevyužívaný a z uvedeného dôvodu prístup do neho nebol umožnený. 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 nie je možné.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Podľa výpisu z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1542, katastrálne územie Streda nad Bodrogom k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný, sú na byt v časti „Ťarchy“ vyznačené zápisy záložného práva. Iné riziká s využívaním nehnuteľností znalcovi známe neboli.

### 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:** Vzhľadom na skutočnosť, že nebolo možné preukázať predaj porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite, ani odhadnúť vplyv mimoriadnych okolností, porovnateľná metóda v tomto znaleckom posudku použitá nebola. Výnosová hodnota nebola vypočítaná, nakoľko sa jedná o byt trvalo neobývaný ani jeho vlastníkom, teda znalcovi neboli známe výnosy formou prenájmu. Pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola použitá metóda 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, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie v strednej hranici danej metodiky vo výške 0,25.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:** 0,25

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500) | 0,750 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,500 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,250 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,138 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225) | 0,025 |

**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 nižší | IV. | 0,138 | 10 | 1,38 |
| **2** | **Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí | IV. | 0,138 | 30 | 4,14 |
| **3** | **Súčasný technický stav bytu a bytového domu** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje opravu | III. | 0,250 | 7 | 1,75 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu** |  |  |  |  |
|  | ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie | III. | 0,250 | 5 | 1,25 |
| **5** | **Príslušenstvo bytového domu** |  |  |  |  |
|  | práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle | IV. | 0,138 | 6 | 0,83 |
| **6** | **Vybavenosť a príslušenstvo bytu** |  |  |  |  |
|  | byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením | IV. | 0,138 | 10 | 1,38 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**  |  |  |  |  |
|  | pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 % | V. | 0,025 | 8 | 0,20 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku** |  |  |  |  |
|  | konfliktné skupiny v sídlisku | IV. | 0,138 | 6 | 0,83 |
| **9** | **Orientácia obytných miestností k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,250 | 5 | 1,25 |
| **10** | **Umiestnenie bytu v bytovom dome** |  |  |  |  |
|  | byt v krajnej sekcii na 2-6 NP | II. | 0,500 | 9 | 4,50 |
| **11** | **Počet bytov vo vchode - v bloku** |  |  |  |  |
|  | počet bytov vo vchode: do 10 bytov | II. | 0,500 | 7 | 3,50 |
| **12** | **Doprava v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút | II. | 0,500 | 7 | 3,50 |
| **13** | **Občianska vybavenosť v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,250 | 6 | 1,50 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí | V. | 0,025 | 4 | 0,10 |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,500 | 5 | 2,50 |
| **16** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | problematický byt | IV. | 0,138 | 20 | 2,76 |
|  | **Spolu** |  |  | **145** | **31,37** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 31,37/ 145 | 0,216 |
| Všeobecná hodnota | VŠHB = TH \* kPD = 19 707,58 € \* 0,216 | **4 256,84 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.1.1 Pozemky KN-C č. 1187/1 a KN-C č.1187/2 evidované na LV č.1842 v k.ú. Streda nad Bodrogom

**POPIS**

**Všeobecná situácia:**

Ohodnocované pozemky na parcele KN-C č. 1187/1 a KN-C č. 1187/2 sa nachádzajú v zastavanom území obce Streda nad Bodrogom, v kat. území Streda nad Bodrogom. Na liste vlastníctva číslo 1842 sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria, pozemok na parc. KN-C č.1187/2 je zastavaný bytovým domom. Pozemok na parc. KN-C č.1187/1 predstavuje dvor patriaci k bytovému domu s.č. 640/4. Pozemky sú situované v širšom centre obce Streda nad Bodrogom v  blízkosti miestnej asfaltovej komunikácie, s dobrou dostupnosťou do blízkeho centra pešo i autom.

**Intenzita využitia:**

 Jedná sa o pozemky na ktorom je postavený trojposchodový bytový dom a pozemok s prístupovou cestou a dvorom určeným na parkovanie vozidiel.

**Dopravné spojenie s obcou:**

Spojenie s centrom obce je pešo do 5 minút, kde sa nachádza aj zastávka medzimestskej hromadnej dopravy, vlastným autom do okresného mesta Trebišov cesta trvá asi 20 minút.

**Obchodná alebo priemyselná poloha:**

Jedná sa o obytnú zónu v zastavanom území obce, v časti obce pomerne dobre dostupnej od základnej občianskej a obchodnej vybavenosti.

**Vybavenie pozemku:**

Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS (voda, elektrina, plyn, kanalizácia). Z pohľadu štandardného hodnotenia napojenia na inžinierske siete hodnotené pozemky sú napojené na verejný vodovod a kanalizáciu, elektrický rozvod NN, rozvodnú sieť plynu a telekomunikačný rozvod.

**Povyšujúce a ponižujúce faktory**:

V mieste nachádzajúcich sa nehnuteľností nie je záujem o kúpu podobných nehnuteľností. Je tu pomerne dobrá infraštruktúra týkajúca sa dopravy. S prihliadnutím na uvedené skutočnosti pri hodnotení pozemkov s povyšujúcim ani s ponižujúcim koeficientom neuvažujem, čím sa dosiahne cena primeraná k cenám za podobné nehnuteľnosti v tejto lokalite.

Jednotková východisková hodnota pozemkov je podľa vyhlášky stanovená pre obec Streda nad Bodrogom (obce do 5 000 obyvateľov) 3,32 EUR/m2.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera podielu [m2]** |
| 1187/1 | zastavané plochy a nádvoria | 541 | 541,00 | 1/6 | 90,17 |
| 1187/2 | zastavané plochy a nádvoria | 164 | 164,00 | 1/6 | 27,33 |
| **Spolu výmera**  |  |  | **705,00** |  | **117,50** |

**Obec:**  Streda nad Bodrogom**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 | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| 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 \* 1,20 \* 1,00 \* 1,00 | 0,8160 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,8160 | 2,71 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku v celosti | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 705,00 m2 \* 2,71 €/m2 | 1 910,55 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** | **Spoluvlastnícky podiel** | **Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]** |
| parcela č. 1187/1 | 1 466,11 | 1/6 | 244,35 |
| parcela č. 1187/2 | 444,44 | 1/6 | 74,07 |
| **Spolu** | **1 910,55** |  | **318,42** |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 5 v bytovom dome na ulici Záhradná 4 s.č. 640 vchod č.1 na 2. poschodí zapísaného na liste vlastníctva číslo 1542 a pozemku pod bytovým domom a priľahlom dvore na parc. KN-C č. 1187/2 a KN-C č. 1187/1 zastavané plochy a nádvoria zapísaných na LV č. 1842 v k.ú. Streda nad Bodrogom, obec Streda nad Bodrogom v okrese Trebišov. Z  dôvodov nemožnosti znalca absolvovať obhliadku bytu č.5 na 2 poschodí znalec postupoval v zmysle ustanovenia § 12 odst. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení noviel, t.j na základe dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, pričom maximálnu súčinnosť poskytli majitelia susedného bytu ktorí umožnili znalcovi a jeho asistentovi zakreslenie pôdorysu bytu, ktorý je podľa susedy ako bývalej správkyne bytového domu identický s ostatnými bytmi nachádzajúcimi sa v uvedenom vchode č.1.

Pri ohodnotení bytu č.5 znalec vychádzal z  údajov platných pre byt č.6 a z predpokladaného technického stavu hodnoteného bytu podľa získaných údajov od p. Baloghovej a jej manžela p. Balogha, ktorý na znak súhlasu s podanými informáciami podpísali zápisnicu z obhliadky a z miestneho šetrenia uvedenej nehnuteľnosti.

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 30.03. 2016, 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: 4 256,84 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 318,42 €

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** |  |  |  |
| Byt č. 5 na 2. poschodí, vchod č. 1 v bytovom dome súp. číslo 640, ulica Záhradná 4 , obec Streda nad Bodrogom , okres Trebišov  | 4 256,84 | 1/1 | 4 256,84 |
| **Pozemky** |  |  |  |
| Pozemky KN-C č. 1187/1 a KN-C č.1187/2 evidované na LV č.1842 v k.ú. Streda nad Bodrogom - parc. č. 1187/1 (90,17 m2) | 1 466,11 | 1/6 | 244,35 |
| Pozemky KN-C č. 1187/1 a KN-C č.1187/2 evidované na LV č.1842 v k.ú. Streda nad Bodrogom - parc. č. 1187/2 (164 m2) | 444,44 | 1/6 | 74,07 |
| **Spolu VŠH**  |  |  | **4 575,26** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu**  |  |  | **4 580,00** |

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 4 580,00 €**

**Slovom: Štyritisícpäťstoosemdesiat Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Počas obhliadky znalec nemohol presne určiť technický a konštrukčný stav hodnoteného bytu nakoľko mu do jeho priestorov nebol umožnený prístup. Pri hodnotení bytového domu neboli okrem uvedených údajov zistené iné mimoriadne riziká v okolí nehnuteľnosti, ktoré by negatívne vplývali na jej využívanie. V časti „Ťarchy“ sú na LV 1542 a na LV č. 1842 vyznačené zápisy záložného práva.

V Banskej Bystrici

dňa 30.03.2016 Ing. Ivan Širka

# IV. PRÍLOHY

**1.** Objednávka zadávateľa  z 10.02. 2016 **1 x A4**

**2.** Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia  **8 x A4**

**3.** Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - informatívny

 čiastočný výpis vytvorený cez verejne prístupný portál podľa výpisov z listov vlastníctva č.1542

 v k.ú. Streda nad Bodrogom, vyhotovený dňa 18. 02. 2016 **2 x A4**

**4.** Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - informatívny

 čiastočný výpis vytvorený cez verejne prístupný portál podľa výpisov z listov vlastníctva č.1842

 v k.ú. Streda nad Bodrogom, vyhotovený dňa 18. 02. 2016 **5 x A4**

**5.** Aktuálna kópia výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností - informatívna

 kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál vyhotovená dňa

 18.02.2016 **1 x A4**

**6.** Zápisnica z miestneho šetrenia – z obhliadky bytového domu s.č. 640 **1x A4**

**7.** Pôdorys bytu č.5, vo vchode č.1 na 2.poschodí podľa získaných údajov **1 x A4**

**8.** Písomné stanovisko obce Streda nad Bodrogom k veku stavby bytového domu s.č. 640 **1 x A4**

**9**. Fotodokumentácia **3 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 09/2016 znaleckého denníka č. 1/2016

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 09/2016.

V Banskej Bystrici

 dňa 30.03.2016

 Ing. Ivan Širka