**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](mailto:ivansirka23@gmail.com), ivansirka2@minv.sk

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

**Číslo spisu (objednávky):**  Objednávka zadávateľa  142016-2 z 10.02. 2016

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**11/2016**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Byt č. 1 v bytovom dome s. č. 57, vchod neoznačený, byt na 1.p., podiel 7234/42488 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku na parc. KN-C č. 275/3 zapísaného na LV č. 201 v k. ú. Krajná Poľana, obec Krajná Poľana, okres Svidník.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 37 strán ( z toho 15 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4 + 1 x CD + 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. 1 v bytovom dome s. č. 57, vchod neoznačený, byt na 1.p. a podiel 7234/42488 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku na parc. KN-C č. 275/3 zapísaného na LV č. 201 v k. ú. Krajná Poľana, obec Krajná Poľana, okres Svidník, 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 nehnuteľností podľa získaných podkladov
* Zameranie a zakreslenie pôdorysu bytu č.1 podľa podkladov získaných počas obhliadky
* Fotodokumentácia nehnuteľnosti
* Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 201 k.ú. Krajná Poľana, obec Krajná Poľana, okres Svidník vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.02.2016
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 18. 02. 2016
* Písomné stanovisko obce Krajná Poľana k veku stavby bytového domu s.č. 57
* Nahliadnutie na Zmluva o prevode vlastníctva bytov v bytovom dome s.č.57 s jej prílohami
* Zápisnica z obhliadky bytového domu počas miestneho šetrenia
* 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 14.00- 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

k**PD** - 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: Svidník

Obec: Krajná Poľana

Katastrálne územie: Krajná Poľana

**Podľa čiastočného výpisu z  listu vlastníctva č. 201**

***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

275/3 167 Zastavané plochy a  17 1

nádvoria

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia 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 stavby

57 275/3 20 6. B.J. 1

Legenda:

Druh stavby:

20 – Iná budova

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.p. Byt č. 1*

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach

domu a spoluvlastnícky vzťah k pozemku: 7234/42488

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

GRUNDZA VLADIMÍR A IVETA R.VAŇKOVÁ

Dátum narodenia: 21.02.1963 Dátum narodenia: 30.07.1967

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka

P2-52/09-POZNAMENÁVA SA ZAČATIE REALIZÁCIE ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI BYT Č.1,1.NAD.PODLAŽIE V BYT.DOME Č.S.57 A SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL 7234/42488 DO SPOLOČNÝCH ČASTÍ A SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU A DO POZEMKU PARC.Č.275/

Poznámka

P-69/12 - JUDr. VIERA UHRÍKOVÁ, SÚDNY EXEKÚTOR KOŠICE - UPOVEDOMENIE O SPOSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE Č. EX 513/2009 PREDAJOM NEHNUTEĽNOSTÍ BYT Č.1, 1.P. V BYT. DOME Č.S. 57 NA PARC.Č. 275/3, PODIEL 7234/42488 NA SPOL. ČASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A NA POZEMKU PARC.Č. 275/3, POVINNÁ GRUNDZOVÁ IVETA POD B1 V 1/1;

Titul nadobudnutia ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU V 166/02Ś

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Tituly nadobudnutia LV

Zápis bytovky podľa zák.182/93, č.z.8/98

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO PODĽA PARAGR.15 ZÁK.Č.182/1993 Z.z.V PROSPECH

SPOLOČENSTVA VLASTNÍKOV BYTOV 6 B.J.KRAJNÁ POĽANA 57Ś

1

ZMLUVA V 182/06 O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA BYT Č.1,1.N.PODL. V BYT.DOME Č.S.57 NA PARC.KN 275/3 V PROSPECH VŠEOBECNEJ ÚVEROVEJ BANKY,A.S. ,MLYNSKÉ NIVY 1,BRATISLAVA, IČO:31320155Ś Z-261/2013-ZMENA ZÁLOŽNÉHO VERITEĽA NA 2T FUTURE s.r.o.,ZA TONKOV 196/7,974 01 RIEČKA, IČO:45 390 631;

1

Z 519/09,EXEKUČNÝ PRÍKAZ EX 513/2009, SÚDNY EXEKÚTOR JUDr. VIERA UHRÍKOVÁ, KOŠICE, ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA BYT Č.1, 1.P., V BYT. DOME Č.S. 57 NA KN 275/3 A KN 275/3, PODIEL 7234/42488 NA SPOL. ČASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A POZEMKU POVINNÁ GRUNDZOVÁ IVETA (30.7.1967)

1

Z 766/09, JUDr.ŠTEFAN ŠVIDERSKÝ HRONSKÉHO 1811 VRANOV NAD TOPĽOU EXEKUČNÝ PRÍKAZ EX 9041/1998 ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI BYT Č.1,1P.V BYT. DOME Č.S.57 NA PARC.275/3 PODIEL 7234/42488 NA SPOLOČ.ČASTIACH A SPOLOČ.ZARIADENIACH DOMU A SPOLUVL.PODIEL K POZEMKU PARC.275/3 POVINNÝ GRUNDZOVÁ IVETA (30.7.1967);

1

Z 51/11, EXEKUČNÝ PRÍKAZ EX 5483/10, SÚDNY EXEKÚTOR JUDr. RUDOLF KRUTÝ, BRATISLAVA ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA BYT Č.1, 1.P V BYT.DOME Č.S.57 NA KN 275/3 A KN 275/3, PODIEL 7234/42488 NA SPOL. ČASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A POZEMKU POVINNÁ GRUNDZOVÁ IVETA R.VAŇKOVÁ (30.7.1967);

1

Z 219/11, JUDr.JÁN ONDÁŠ SÚDNY EXEKÚTOR MLYNÁRSKA 16 KOŠICE, EXEKUČNÝ PRÍKAZ EX 951/2010 NA ZRIADENIE EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSŤ BYT Č.1,1P.V BYT.DOME Č.S.57 POSTAVENOM NA POZEMKU PARC.275/3 A SPOLUVL.PODIEL 7234/42488 DO SPOLOČNÝCH ČASTÍ A SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU A DO POZEMKU PARC.275/3 POVINNÝ: GRUNDZOVÁ IVETA(30.7.1967);

1

Z 923/11- JUDr.RUDOLF KRUTÝ, SÚDNY EXEKÚTOR BRATISLAVA- EXEKUČNÝ PRÍKAZ EX 485/10u NA ZRIADENIE EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSŤ BYT Č.1,1POSCHODIE V BYT.DOME Č.S.57 POSTAVENOM NA POZEMKU PARC.275/3 A SPOLUVL.PODIEL 7234/42488 DO SPOLOČNÝCH ČASTÍ A SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU A DO POZEMKU PARC.275/3 PRE POVINNÉHO GRUNDZOVÁ IVETA R.VAŇKOVÁ nar.30.7.1967;

1

Z 1096/11- Mgr.JURAJ VOLOCH, SÚDNY EXEKÚTOR SVIDNÍK - EXEKUČNÝ PRÍKAZ EX 00091/11 O ZRIADENÍ EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI BYT Č.1,1POSCHODIE V BYT.DOME Č.S.57 POSTAVENOM NA POZEMKU PARC.275/3 A SPOLUVL.PODIEL 7234/42488 DO SPOLOČNÝCH ČASTÍ A SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU A DO POZEMKU PARC.275/3 PRE POVINNÉHO GRUNDZOVÁ IVETA nar.30.7.1967;

1

Z 654/13, EXEKUČNÝ PRÍKAZ EX 30762/12, SÚDNY EXEKÚTOR JUDr. RUDOLF KRUTÝ, BRATISLAVA

ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA BYT Č.1, 1.P V BYT.DOME Č.S.57 NA KN 275/3 A KN 275/3, PODIEL 7234/42488 NA SPOL. ČASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A POZEMKU POVINNÁ GRUNDZOVÁ IVETA R.VAŇKOVÁ (30.7.1967);

*Iné údaje:*

*GP Č 3/2001/1Š*

*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 bola vykonaná osobne znalcom a jeho asistentom 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 získaných informácií od majiteľov susedných bytov na uvedenej adrese nezdržiavajú nakoľko sú dlhodobo v zahraničí.

Z uvedených dôvodov mohol znalec vykonať ohodnotenie len jemu prístupných spoločných priestorov bytového domu ku ktorým mal prístup na základe sprístupnenia majiteľom susedného bytu p. Ladislava Siváka, ktorý je majiteľom identického bytu č.3 nachádzajúcom sa nad hodnoteným bytom č.1 v bytovom dome s. č. 57 v uvedenom neoznačenom vchode. K ohodnoteniu bytu č.1 znalec mohol použiť len podklady predložené k nahliadnutiu majiteľom identického bytu č.3, podľa ktorého sú všetky byty v uvedenom bytovom dome, s rovnakou výmerou a s rovnakým dispozičným riešením. Podľa jeho vedomostí v uvedenom byte č.1 sú jednotlivé miestnosti v pôvodnom stave s minimálnymi úpravami a s pôvodným vybavením. Na základe predložených podkladov bol znalcom prefotený pôdorys bytu č.3 a prevzatá podlahová plocha, ktorá predstavuje 61,68 m² obytnej plochy a 11,86 m² plochy pivníc. Hodnotené bolo viditeľné vybavenie bytu č.1 na 1.posch. (okná, vchodové dvere, balkón, rozvod plynu od plynomeru, technický stav pivnice), ostatné ako štandard, pričom znalec vychádzal z rozmerov uvedeného bytu z predloženej dokumentácie a  z jeho predpokladaného technického stavu podľa získaných údajov od vlastníkov susediacich bytov. Uvedené údaje sú zhodné s údajmi znalca Ing. Michala Kostika, ktorý uvedené nehnuteľnosti hodnotil dňa 13.10.2009.

Fotodokumentácia bytového domu bez interiéru bytu č. 1 na 1.poschodí v neoznačenom vchode bola vykonaná počas obhliadky 06.03.2016.

Pri ohodnotení bytu znalec vychádzal z rozmerov uvedeného bytu a jeho technického stavu podľa získaných údajov od p. Siváka, ktorý zápisnicu z obhliadky a miestneho šetrenia uvedenej nehnuteľnosti odmietol podpísať z dôvodu blízkych vzťahov s majiteľmi bytu č.1.

Zameranie vykonané dňa 06.03. 2016.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 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 bola poskytnutá majiteľom susedného bytu v rozsahu pôvodnej zmluvy o prevode vlastníctva bytov v bytovom dome s.č.57 s jej prílohami pozostávajúcich zo znaleckého posudku, GP a situačných plánov bytov a spoločných priestorov. Na základe údajov zistených od obce Krajná Poľana bol uvedený bytový dom súpisné číslo 57 v Krajnej Poľane daný do užívania v rokoch 1973-1974, do osobného vlastníctva nadobúdateľov byty prešli v rokoch 1996-1997. Nakoľko kolaudačné rozhodnutie na dom nebolo poskytnuté, resp. sa nezachovalo vo výpočte uvažujem so začiatkom užívania bytu v bytovom dome rok 1973, čo zodpovedá údajom obce Krajná Poľana, podľa názoru znalca Ing. Kostika , ktorý spracoval na uvedený dom posudok v r. 2009 bol dom užívaný od r. 1972 . Vzhľadom na dôveryhodnosť získaných údajov predpokladám vek bytového domu s užívaním bytu č.1 k dátumu ohodnotenia na 2016 – 1973= 43 rokov.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosť:**

**Po právnej stránke:**

K vypracovaniu ZP znalec zabezpečil informatívnu kópiu z mapy a výpis z čiastočného listu vlastníctva č. 201 na byt č. 1 na 1. poschodí, bez označeného vchodu v bytovom obytnom dome súp. č. 57 na parcele č. 275/3 v kat. území Krajná Poľana. 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. 57 na parcele KNC č. 275/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 167 m² v kat. území Krajná Poľana. Bytový dom v Krajnej Poľane vedený v katastri nehnuteľností na LV č.201 v čase obhliadky súpisným číslom označený nebol.

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. 1 sa nachádza na 1.poschodí v neoznačenom vchode. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku je podľa čiastočného listu vlastníctva č. 201 7234/42488.

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:**

- parcela č. 275/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 167 m², spoluvlastnícky podiel7234/42488.

- byt č.1 na 1.poschodí v neoznačenom vchode bytového domu súp. č. 57 v obci Krajná Poľana vrátane príslušenstva, podielu priestoru na spoločných častiach a spoluvlastnícky podiel 7234/42488.

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

Nie sú

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

**2.1. 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.

### 2.2 BYTY

**2.2.1 Byt č. 1 na 1.poschodí v neoznačenom vchode bytového domu súp. č.**

**57 v obci Krajná Poľana, k.ú. Krajná Poľana, okres Svidník**

**POPIS**

**Všeobecný popis nehnuteľnosti**

Obytný 3-podlažný typizovaný murovaný dom s.č. 57 ( v čase obhliadky bez s.č.) s príslušným oceňovaným bytom č. 1 sa nachádza v západnej okrajovej časti stavebného územia obce Krajná Poľana na pozemku parc.č. 275/3. Byt č.1 je prístupný cez neoznačený vchod, situovaný je na 1.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 hlavného vchodu od hlavnej ulice. Bytový dom je bez osobných výťahov. Súčasťou domu je podzemné čiastočne zapustené suterénne podlažie slúžiace ako technický trakt, kde sú umiestnené spoločné priestory a pivnice vlastníkov bytov. Do týchto priestorov je možný aj samostatný vstup z vonkajšej bočnej strany bytového domu. V ďalších 2. nadzemných podlažiach sú umiestnené byty s prístupom so spoločných priestorov. Dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrickú energiu. K bytu č.1 prináležia dve pivnice nachádzajúce sa v technickom podlaží. Podľa údajov získaných od obce Krajná Poľana bol bytový dom s č. 57 daný do užívania v roku 1973. Na budove obytného domu neboli prevedené rekonštrukcie alebo modernizácie, iba udržiavacie stavebné práce nemajúce vplyv na predĺženie životnosti.

**Popis bytového domu súp. číslo 57**

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 z plných pálených tehál 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 šikmá s dreveným väznicovým krovom sedlového tvaru prekrytá krytinou z azbestocementových šablón. Objekt je chránený bleskozvodom. Vonkajšia fasáda je pôvodná s vonkajším povrchom zo striekaného brizolitu, fasáda čiastočne zapusteného podlažia je z vonkajšej strany omietnutá vápenno-cementovou omietkou opatrenou vonkajším náterom. Klampiarske konštrukcie – žľaby, zvody, vonkajšie parapety pri pôvodných drevených oknách a oplechovania komínov sú z pozinkovaného povrchovo náterom opatreného plechu. Vnútorné povrchy spoločných priestorov sú hladké vápenno-cementové omietky, na schodoch a podestách opatrené do výšky 120 cm olejovým náterom Okná na spoločných priestoroch sú jednoduché oceľové presklené obyčajný sklom, z vonkajšej strany opatrené oceľovou mriežkou. Na jednotlivých bytoch sú osadené pôvodné drevené zdvojené okná, v časti jednotlivých bytov boli vymenené za plastové. Vchodové novoosadené jednokrídlové dvere plastové, vstup je prekrytý monolitickou strieškou s plechovou krytinou, ostatné dvere v spoločných priestoroch sú plechové plné, v pivničných priestoroch laťkové v drevených zárubniach. Podlahy na chodbách a podestách z keramickej dlažby, v spoločných priestoroch a pivniciach z cementového poteru. Nášľapná vrstva vnútorných schodov s terazzovým povrchom. Spoločné priestory nie sú vykurované. Bytový dom je pripojený na rozvody pitnej vody, rozvod elektriky, odkanalizovaný je do spoločnej žumpy. Príprava TÚV a vykurovanie je zabezpečované samostatne v bytových priestoroch. Bytový dom nie je vybavený osobným výťahom.

**Spoločnými časťami domu sú:** Základy domu, obvodové múry, zvislé nosné konštrukcie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, priečky oddeľujúce jednotlivé byty, priečelia, vchody, schodištia, chodby, spoločné terasy, podkrovie, povala a strecha.

**Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:** Práčovňa, sušiareň, kočikáreň, spoločná kotolňa a sklad paliva, bleskozvod, komín, chodby suterénu, vodovodné, teplonosné, kanalizačné a elektrické prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

**Popis hodnoteného bytu:**

Hodnotený 3-izbový byt č. 1sa nachádza na 1. poschodí obytného domu s.č.57. Prístupný je schodiskom zo spoločnej podesty chodby na 1. Poschodí. Podľa znalcovi dostupných údajov je celková podlahová plocha bytu bez pivníc 61,68 m2. V byte sú tri izby (jedna s prístupom na loggiu),  samostatná kuchyňa, predsieň, komora, kúpeľňa, WC a dve šatne. Súčasťou bytu sú údajne aj dve samostatné pivnice situované v technickom čiastočne zapustenom podlaží bytového domu o ploche 11,86 m2, ktoré sú započítané do plochy bytu. Byt bol nadobudnutý do osobného vlastníctva podľa údajov obce Krajná Poľana v roku 1996 až 1997

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubni a hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu vody a elektrickými poistkami pre byt. Podľa získaných údajov z dostupných podkladov a vyjadrení majiteľov susedných bytov v hodnotenom byte č. 1 sú zrealizované hladké vápenné omietky, stropy monolitické železobetónové s rovným podhľadom omietnuté štukovou omietkou. Okná sú pôvodné drevené otváravé zdvojené zasklené obyčajným sklom.Dvere sú prevažne drevené hladké plné resp. čiastočne presklené, osadené v oceľových zárubniach. V obytných miestnostiach bytu sú podlahy zhotovené z drevených vlysiek – parkiet, v ostatných miestnostiach v kúpeľni, kuchyni, WC je podlahovina z lepenej PVC krytiny. Súčasťou bytu je loggia prístupná z obývacej izby. Podlaha loggie je z terazzovej dlažby. V kuchyni je osadená štandardná kuchynská linka dl. 2,00 m s nerezovým kuchynským drezom a obyčajnou vodovodnou batériou a sporák na tuhé palivoKeramickým obkladom sú obložené – časť stien medzi dolným a horným radom skriniek kuchynskej linky a stena v dotyku so sporákom.

Bytové jadro je pôvodné murované. V kúpeľni je obklad do výšky 1,60 m, je tu osadená oceľová smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, keramické umývadlo, nerezové štandardné batérie. Vo WC je pôvodná keramická splachovacia misa s obyčajnou splachovacou nádržkou na vodu. Byt je vykurovaný sporákom na pevné palivo. ( Je však možné aj vykurovanie zo spoločnej kotolne na pevné palivo).Zdrojom teplej úžitkovej vody je elektrický zásobníkový ohrievač. Byt je priamo osvetlený, vetrateľný, občasne vykurovaný zväčša neobývaný s minimálnou údržbou.

**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 plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžií a balkónov. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je 7234/42488 zapísaných na výpise z listu vlastníctva č.201 k.ú. Krajná Poľana

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]** |
| Predsieň 3,80 m2 | 3,80 |
| Obývacia izba 20,16 m2 | 20,16 |
| Izba spálňa 13,12 m2 | 13,12 |
| Detská izba 9,76 m2 | 9,76 |
| Kuchyňa 7,42 m2 | 7,42 |
| Špajza 0,95 m2 | 0,95 |
| Kúpeľňa 3,50 m2 | 3,50 |
| WC 1,25 m2 | 1,25 |
| Šatník 1,72 m2 | 1,72 |
| **Výmera bytu bez pivnice** | **61,68** |
| Pivnice 11,86 m2 | 11,86 |
| **Vypočítaná podlahová plocha** | **73,54** |

**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**Počet izieb:** 3

**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 | 5,47 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,00 | 18,00 | 19,71 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 8,76 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,28 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,47 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 0,70 | 1,40 | 1,53 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 0,88 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 0,90 | 2,70 | 2,96 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 0,90 | 1,80 | 1,97 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,55 |
| 12 | Okná | 5,00 | 0,80 | 4,00 | 4,38 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 0,80 | 0,40 | 0,44 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,74 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,19 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,09 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,19 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,19 |
| 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 | 0,50 | 1,00 | 1,09 |
|  | **Zariadenie bytu** |  |  |  |  |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,38 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,09 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,19 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,74 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,74 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,28 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,09 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,09 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,19 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,19 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,38 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,38 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 0,50 | 1,25 | 1,37 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **91,35** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 91,35 / 100 = 0,9135**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kK \* kV \* kM [€/m2] VH = 325,30 €/m2 \* 2,302 \* 0,939 \* 0,9135 \* 0,95 VH = 610,22 €/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. 1 na 1.poschodí v neoznačenom vchode bytového domu súp. č. 57 v obci Krajná Poľana, k.ú. Krajná Poľana, okres Svidník | 1973 | 43 | 47 | 90 | 47,78 | 52,22 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 610,22 €/m2 \* 73,54m2 | 44 875,58 |
| Technická hodnota | 52,22% z 44 875,58 € | 23 434,03 |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Uvedený byt v neoznačenom bytovom dome s.č. 57 sa nachádza v  katastrálnom území obce Krajná Poľana , obec Krajná Poľana , okres Svidník , Prešovský kraj,  región Horný Šariš.

Obec Krajná Poľana leží v severnej časti Nízkych Beskýd pri ústí Bodružalíka do Ladomírky. Nadmorská výška v strede obce je 330 m n. m. a v chotári 320 – 507 m n. m. Mierne členitý povrch zväčša odlesneného chotára tvoria flyšové súvrstvia.

Bytový dom s hodnoteným bytom je samostatne stojaci objekt, osadený na rovinatom teréne na parc. KN-C č. 275/3, k.ú. Krajná Poľana

Hodnotený byt č. 1 na 1. poschodí bytového domu s.č.57 je prístupný z neoznačeného vchodu. Dom je situovaný v okrajovej časti obce Krajná Poľana, v zástavbe bytových domov podobného charakteru a využitia, v obci so základnou občianskou vybavenosťou. Bytový dom je využívaní od roku 1973, riešený je ako čiastočne podpivničený, kde sa nachádzajú technické a pivničné priestory a pozostáva z troch nadzemných obytných podlaží s bytmi. V bytovom dome s jedným vchodom sa celkovo nachádza 6 bytov. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, elektriku s odkanalizovaným do spoločnej žumpy. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, jednoduché napojenie sa na komunikačnú cestnú sieť.

Obec Krajná Poľana má podľa posledných štatistických údajov k 31.12.2014 spolu 212 obyvateľov.

Evidovaná miera nezamestnanosti v okrese Svidník bola podľa štatistiky Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny, Odboru metodiky IS z  novembra 2015 18,22 %. V samotnej obce Krajná Poľana sa nezamestnanosť pohybuje nad 20%. Občianska a technická vybavenosť:Obyvateľstvu je k dispozícií Obecný úrad, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinské odbytové stredisko, telocvičňa, pošta, materská škola, základná škola, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, komunálny odpad, zneškodňovaný komunálny odpad. Spojenie s najbližším okresným mestom Svidník je zabezpečené autobusovou dopravou. 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 bez občianskej vybavenosti do 10 bytov, v okolí sú chránené prírodné lokality - od roku 1933 je tu štátna prírodná rezervácia Dranec s pralesovitými lesnými spoločenstvami (buk a jedľa, menej jaseň, jelša a baza). V obci, ktorá patrí do územia [Laboreckej vrchoviny](https://sk.wikipedia.org/wiki/Laboreck%C3%A1_vrchovina), je od 17. septembra 2009 vyhlásené [Ministerstvom životného prostredia](https://sk.wikipedia.org/wiki/Ministerstvo_%C5%BEivotn%C3%A9ho_prostredia) "Chránené vtáčie územie", ktoré má zabezpečiť podmienky pre prežitie a rozmnožovanie vtákov európskeho významu.

V okolí bytového domu sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov, centrum mesta je peši dostupné do 10 minút. Bytový dom je bez výťahu. Orientácia obytných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Jedná sa o priemerný byt so zanedbanou údržbou.

Podľa informácií z miestnych realitných kancelárií, inzertných periodík a internetu je ponuka v uvedenej lokalite v porovnaní s dopytom pri predaji podobných nehnuteľností nižšia a byty v uvedenom bytovom dome nepatria medzi dobre obchodovateľné byty.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome s. č. 57 ( počas obhliadky bol dom bez označenia s.č.) a je určený na účely bývania. Byt v čase obhliadky nebol prístupný, jeho majitelia sa dlhodobejšie zdržiavajú v zahraničí a jeho vnútorné stavebné a technické vybavenie sa nedalo objektívne posúdiť. 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. 201 katastrálne územie Krajná Poľana 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 využívaný výlučne vlastníkom, teda nedosahuje výnos 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 z rozpätia 0,20-0,30 v dolnej hranici danej metodiky 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** | **Výsledok kPDI\*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** |  |  |  |  |
|  | stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod. | IV. | 0,110 | 5 | 0,55 |
| **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** |  |  |  |  |
|  | pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 % | V. | 0,020 | 8 | 0,16 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku** |  |  |  |  |
|  | konfliktné skupiny v sídlisku | IV. | 0,110 | 6 | 0,66 |
| **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 10 bytov | II. | 0,400 | 7 | 2,80 |
| **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** |  |  |  |  |
|  | žiadna | V. | 0,020 | 6 | 0,12 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod. | I. | 0,600 | 4 | 2,40 |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,400 | 5 | 2,00 |
| **16** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | problematický byt | IV. | 0,110 | 20 | 2,20 |
|  | **Spolu** |  |  | **145** | **22,92** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 22,92/ 145 | 0,158 |
| Všeobecná hodnota | VŠHB = TH \* kPD = 23 434,03 € \* 0,158 | **3 704,19 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.1.1 Pozemok na parc. KN-C č. 275/3 , LV č. 201 v k.ú. Krajná Poľana

**POPIS**

**Všeobecná situácia:**

Ohodnocovaný pozemok na parcele číslo 275/3 sa nachádza v zastavanom území obce Krajná Poľana, v kat. území Krajná Poľana. Na liste vlastníctva číslo 201 je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria – zastavaný je bytovým domom s.č.57. Jedná sa o pozemok v okrajovej časti obce Krajná Poľana, obytnej časti obce s 212 obyvateľmi s pomerne dobrou dostupnosťou do blízkeho centra obce pešo i autom.

**Intenzita využitia:**

Jedná sa o pozemok na ktorom je postavený bežný trojposchodový bytový dom s bežným technickým vybavením s jedným vchodom so 6-imibytmi na troch podlažiach, prístupnými z jedného schodišťa.

**Dopravné spojenie s obcou:**

Pozemky v blízkosti prostriedkov autobusovej dopravy s dobrou úpravou ciest.Spojenie s centrom obce je pešo do 10 minút. V meste je zabezpečená, autobusová doprava. vlastným autom do okresného mesta Svidník 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 s prevládaným lesnej pôdy.

**Vybavenie pozemku:**

Pozemok je rovinatý, so strednou vybavenosťou s možnosťou napojenia na všetky IS ktoré sa v obci nachádzajú (voda, elektrina, kanalizácia).

**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 Krajná Poľana (obce do 5 000 obyvateľov) 3,32 EUR/m2.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera podielu [m2]** |
| 275/3 | zastavané plochy a nádvoria | 167 | 167,00 | 7234/42488 | 28,43 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,80 |
| kV koeficient intenzity využitia | 2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby | 0,95 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,00 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny) | 1,00 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 0,95 \* 0,85 \* 1,00 \* 1,00 \* 1,00 \* 1,00 | 0,6460 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,6460 | 2,14 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku v celosti | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 167,00 m2 \* 2,14 €/m2 | 357,38 € |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku | VŠH = Podiel \* VŠHPOZ = 7234/42488 \* 357,38 € | 60,85 € |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 1 v bytovom dome súpisné číslo 57 v neoznačenom vchode, na 1.poschodí zapísaných na liste vlastníctva číslo 201 v k.ú. Krajná Poľana v okrese Svidník. Z  dôvodov nemožnosti znalca absolvovať obhliadku bytu č.1 na 1 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 bola poskytnutá súčinnosť majiteľov susediacich bytov spočívajúca v predložení nimi vlastniacich podkladov k nehnuteľnostiam a v umožnení nahliadnuť do zmluvy o prevode vlastníctva bytov v bytovom dome vrátane súvisiacich príloh, čím získal znalec komplexnejší pohľad na technický a konštrukčný stav obytného domu a jednotlivých bytov nachádzajúcich sa v ňom. Na základe predložených podkladov bolo znalcovi umožnené získať pôdorys bytu, nachádzajúceho sa pod bytom č.3, ktorý je podľa majiteľa uvedeného bytu identický s hodnoteným bytom č.1 na 1.poschodí bytového domu s.č.57.

Pri ohodnotení bytu č.1 znalec vychádzal z  údajov platných pre byt č.3 a z predpokladaného technického stavu hodnoteného bytu podľa získaných údajov od p. Siváka ktorý sa zúčastnil časti  obhliadky a miestneho šetrenia uvedenej nehnuteľnosti, ale zápisnicu z obhliadky podpísať odmietol.

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: 3 421,37 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 60,85 €

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. 1 na 1.poschodí v neoznačenom vchode bytového domu súp. č. 57 v obci Krajná Poľana, k.ú. Krajná Poľana, okres Svidník | 3 704,19 | 1/1 | 3 704,19 |
| **Pozemky** |  |  |  |
| Pozemok na parc. KN-C č. 275/3 , LV č. 201 v k.ú. Krajná Poľana - parc. č. 275/3 (28,43 m2) | 357,38 | 7234/42488 | 60,85 |
| **Spolu VŠH** |  |  | **3 765,04** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** |  |  | **3 770,00** |

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 3 770,00 €**

**Slovom: Tritisícsedemstosedemdesiat 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 201 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  **3 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.201

v k.ú. Krajná Poľana, vyhotovený dňa 18. 02. 2016 **2 x A4**

**4.** 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**

**5.** Zápisnica z obhliadky bytu  **1x A4**

**6.** Fotokópia pôdorysu bytu č.1 , suterénu v I.PP, v neoznačenom vchode na 1.poschodí **2**  **x A4**

**7.** Fotokópiapopisu a rozsahu vlastníctva bytu zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu **1 x A4**

**8.** Písomné stanovisko obce Krajná Poľana k veku stavby bytového domu s.č. 57 **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 11/2016 znaleckého denníka č. 1/2016.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 11/2016.

V Banskej Bystrici

dňa 30.03.2016

Ing. Ivan Širka