**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  132016-2 z 10.02. 2016

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**14/2016**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností nachádzajúcej sa v k. ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okres Trebišov - Byt č. 7 v bytovom dome s. č. 180 na ul. Obrancov mieru 180/10, vchod 1, byt na 2. poschodí s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 349/10000, zapísaný na LV č.663.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 46 strán ( z toho 25 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. 7 v bytovom dome s. č. 180 na ul. Obrancov mieru 180/10, vchod 1, byt na 2. poschodí, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 349/10000, zapísaný na LV č. 663, k. ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, 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
* Posudok č. 61/2013 vypracovaný znalcom Ing. Miroslavom Vaškom dňa 10.06.2013

* 1. **Získané znalcom :**
* Zameranie a zistenie skutkového stavu priestorov podľa dodaných podkladov
* Zameranie a porovnanie rozmerov pôdorysu bytu č.7 podľa zisteného stavu počas obhliadky
* Fotodokumentácia nehnuteľnosti
* Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 663 k.ú. Čierna nad Tisou vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.02.2016
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa18. 02. 2016
* Písomné stanovisko obce Čierna nad Tisou k veku stavby bytového domu s.č. 180
* Zmluva o prevode vlastníctva bytu z 02.05.2007
* Zápisnica z obhliadky bytu a z 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: Trebišov

Obec: Čierna nad Tisou

Katastrálne územie: Čierna nad Tisou

**Podľa čiastočného výpisu z  listu vlastníctva č. 663**

***ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA***

**Stavby**

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

180 41 9 bytový dom 1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 180 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

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. 7*

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach: 349/10000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1. Balogh Gabriel r. Balogh a Mária Baloghová r. Baloghová, Obrancov mieru 178/10, Čierna nad Tisou, PSČ 076 43 SR

Dátum narodenia: 10.11.1979 Dátum narodenia: 13.12.1979

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka

2T Future s.r.o. Za Tonkov 196/7, 974 01 Riečka - Oznámenie o začatí realizácie záložného práva, na byt č. 7 na 2. poschodí vo vchode č.1, bytového domu č.s.180, na parc.č. 41 a podiel 349/10000 na spoločn. častiach a zariadeniach domu, zapísané v registri P-189/2013-171/2013

Poznámka

Exekútorský úrad Michalovce, súdny exekútor JUDr. Rudolf Dulina, Ľudovíta Štúra 12, 071 01 Michalovce - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na byt č. 7 na 2. poschodí vo vchode č.1, bytového domu č.s.180 na parc.č. 41 a podiel 349/10000 na spoločn. častiach a zariadeniach domu, zo dňa 22.04.2013, zapísané v registri P-280/13, č.z.230/13.

Poznámka

Exekútorský úrad Michalovce, súdny exekútor JUDr. Rudolf Dulina, Ľudovíta Štúra 12, 071 01 Michalovce - Upovedomenie č. Ex 4288/11-ac o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na byt č. 7 na 2. poschodí vo vchode č.1, bytového domu č.s.180 na parc.č. 41 a podiel 349/10000 na spoločn. častiach a zariadeniach domu, zo dňa 26.04.2013, zapísané v registri P- 309/13, č.z.244/13.

Poznámka

2T Future s.r.o. Za Tonkov 196/7, 974 01 Riečka-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt č. 7 na 2. poschodí vo vchode č.1, bytového domu č.s.180 na parc.č. 41 a podiel 349/10000 na spoločn. častiach a zar.domu zo dňa 23.07.2013 vedené v registri P-499/2013-396/2013

Poznámka

P-434/2014-Exekútorský úrad v Bratislave-súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský, Moskovská 18, 81108 Bratislava ,Upovedomenie o začatí exekúcie č.EX.3927/13 zriadením ex. Záložného práva v prospech Home Credit Slovakia, a.s. Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany k bytu č.7/2 posch. vchod č. 1 v bytovom dome s.č. 180 na parc.č. 41 a podiel 349/1000-in na spol častiach a zar.domu zo dňa 29.7.2014

Poznámka

Exekútorský úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Mária Popiková, Šrobárova 3842/9, 075 01 Trebišov - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností č.EX 545/2012- 8 a zriadením exekučného záložného práva na byt č. 7 na 2. poschodí vo vchode č.1, bytového domu č.s.180 na parc.č. 41 a podiel 349/10000 na spoločn. častiach a zariadeniach domu, zo dňa 22.05.2013, zapísané v registri P-356/13, č.z.283/13.

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-400/07, č.z.146/07

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

7

Záložné právo VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 k nehnuteľnosti v časti A-na byt č.7 na 2.posch. vo vchode č.1 bytového domu č.súp.180, na parc.č.41, a podiel 349/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu, zapísané v reg.V-266/08 č.z.77/08

Zmluva o postúpení pohľadávky v prospech 2T Future s.r.o., Za Tonkov 196/7, 974 01 Riečka , IČO:45 390 631 zo dňa 14.2.2013, vedené v registri Z-326/2013, č.z.239/2013

7

DAUNI - SPRÁVCA, s.r.o., IČO: 45 891 834, Krosnianska 7, 040 22 Košice - Žiadosť o zápis záložného práva v zmysle § 15 odst. 1/ zák. čís. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a neb. priestorov v prospech všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č.s.180 na parc.č. 41, zo dňa 23.08.2011, zapísané v registri Z - 1288/2011, č.z.317/11

7

Exekútorský úrad Prešov, súdny exekútor Mgr. Róbert Segľa, Baštová 44, P.O.Box 221, 080 01 Prešov - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na byt č. 7 na 2. poschodí vo vchode č.1, bytového domu č.s.180 na parc.č. 41 a podiel 349/10000 na spoločn. častiach a zariadeniach domu, zo dňa 29.5.2012, zapísané v registri Z-1059/12, č.z.196/12.

7

Exekútorský úrad Michalovce, súdny exekútor JUDr. Rudolf Dulina, Ľudovíta Štúra 12, 071 01 Michalovce - Exekučný príkaz č. EX 2804/11-ac na zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 7 na 2. poschodí vo vchode č.1, bytového domu č.s.180 na parc.č. 41 a podiel 349/10000 na spoločn. častiach a zariadeniach domu, zo dňa 22.04.2013, zapísané v registri Z-677/13, č.z.232/13

7

Exekútorský úrad Michalovce, súdny exekútor JUDr. Rudolf Dulina, Ľudovíta Štúra 12, 071 01 Michalovce - Exekučný príkaz č. Ex 4288/11-ac na zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 7 na 2. poschodí vo vchode č.1, bytového domu č.s.180 na parc.č. 41 a podiel 349/10000 na spoločn. častiach a zariadeniach domu, zo dňa 26.04.2013, zapísané v registri Z-745/13, č.z.249/13.

7

Exekút. úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Mária Popiková, Šrobárova č. 3842/9, 075 01 Trebišov – Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľností č. EX 545/2012 - 13, byt č. 7 na 2. poschodí vo vchode č. 1 v bytovom dome č.s.180 na parc.č. 41 a podiel 349/10000 na spoločn. častiach a zariadeniach domu, zo dňa 08.10.2013, zapísané v registri Z - 1825/2013, č.z.559/13

7

Z-1262/2014-Exekútorský úrad v Bratislave-súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský, Moskovská 18, 81108 Bratislava , exekučný príkaz na vykonanie exekúcie č.EX.3927/13 zriadením ex. záložného práva v prospech Home Credit Slovakia, a.s. Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany k bytu č.7/2 posch.vchod č. 1 v bytovom dome s.č. 180 na parc.č. 41 a podiel 349/1000-in na spol častiach a zar.domu zo dňa 30.7.2014

7

Z-1834/2015-Exekútorský úrad v Bratislave, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľn. č. EX 30845/15 v prospech SPP a.s. Mlynské Nivy 44/a, 825 11 Bratislava na byt č. 7/2 posch.vchod č. 1 v bytovom dome č.s. 180 na parc.č 41 a podiel 349/1000-in na spoločných častiach a zar.domu, pod B7 v podiele 1/1, zo dňa 20.10.2015

*Iné údaje:*

1 Prislúcha pivnica č.1 - 272/03

1 Hlásenie zmien R-148/10, č.z.317/10

2 Prislúcha pivnica č.2, č.z.1/06

4 Prislúcha pivnica č.4, č.z.250/05

6 Prislúcha pivnica č.6, č.z.56/05

7 Prislúcha pivnica č.7

8 Prislúcha pivnica č.8, č.z.191/049

9 Prislúcha pivnica č.9, č.z.229/06

10 Prislúcha pivnica č.10, č.z.281/03

11 Prislúcha pivnica č.11

13 Prislúcha pivnica č.13, č.z.176/05

14 Prislúcha pivnica č.14

15 Prislúcha pivnica č.15, č.z.14/04

16 Prislúcha pivnica č.16, č.z.123/05

18 Prislúcha pivnica č.18, č.z.287/04

19 Prislúcha pivnica č.19, č.z.251/04

20 Prislúcha pivnica č.20, č.z.153/08

20 Kvitancia Z-734/2010-266/2010

22 Prislúcha pivnica č.22, č.z.61/06

23 Prislúcha pivnica č.23, č.z.72/04

24 Prislúcha pivnica č.24, č.z.278/04

26 Prislúcha pivnica č.26, č.z.171/04

27 Prislúcha pivnica č.27

28 Prislúcha pivnica č.5, č.z.204/04

*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.*

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.03.2016 za účasti vlastníčky nehnuteľnosti, znalca a jeho asistenta. Znalcovi bol umožnený prístup do všetkých priestorov uvedených nehnuteľností.

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 a k uvedenému bytu počas obhliadky vlastníčkou nehnuteľnosti poskytnutá nebola. Na základe potvrdenia obce Čierna nad Tisou bol uvedený bytový dom súpisné číslo 180 na ul. Obrancov mieru v Čiernej nad Tisou daný do užívania v roku 1963 a správcom bytového domu je Dauni s.r.o. K dispozícii bol znalcovi predložený posudok č. 61/2013 vypracovaný znalcom Ing. Miroslavom Vaškom dňa 10.06.2013, kde bol vek stavby bytového domu odborným odhadom stanovený na 80 rokov a vek užívania od roku 1963.

Nakoľko kolaudačné rozhodnutie na dom nebolo poskytnuté, resp. sa nezachovalo vo výpočte uvažujem so začiatkom užívania bytu spolu s bytovým domom rok 1963, čo zodpovedá potvrdeniu obce Čierna nad Tisou ako aj odbornému odhadu znalca v posudku č. 61/2013. Jeho vek k dátumu ohodnotenia je 2016 – 1963 = 53 rokov.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosť:**

Po právnej stránke:

K vypracovaniu ZP znalec zabezpečil informatívnu kópiu z mapy a výpis z čiastočného listu vlastníctva č. 663 na byt č.7 vo vchode č.1 na 2.posch. v bytovom obytnom dome na ulici Obrancov mieru 180/10 súp. č. 180 na parcele č. 41 v kat. území Čierna nad Tisou. 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. 180 na parcele KNC č. 41. Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 180 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Hodnotený bytový dom je označený na ulici Obrancov mieru 180/10 súpisným číslom 180.

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. 7 sa nachádza na 2.p. vo vchode č. 1. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je podľa čiastočného listu vlastníctva č. 663 349/10000 bez  spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

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.7 na 2.p. vo vchode č.1 bytového domu súp. č. 180 na ulici Obrancov mieru 180/10, Čierna nad Tisou vrátane príslušenstva, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 349/10000.

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

Predmetom ohodnotenia nie je pozemok na parc. KN-C č.41, ktorý nie je evidovaný na LV č.663.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

**Definícia pojmov**

**OBYTNÝ DOM, BYTOVÝ DOM**

**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. 7 v bytovom dome s. č. 180 na ul. Obrancov mieru 180/10, vchod 1, byt na 2. poschodí s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 349/10000, zapísaný na LV č.663

**POPIS**

**Všeobecný popis nehnuteľnosti**

Hodnotený 2-izbový byt č.7 sa nachádza v bytovom dome s.č. 180 v obci Čierna nad Tisou, na ulici Obrancov mieru 180/10, na pozemku parc. č. 41. Byt situovaný na 2. poschodí je prístupný z miestnej ulice cez vchod č.1. Pozemok pod domom je rovinatý s prístupom od hlavnej ulice z miestnej asfaltovej komunikácii a z priľahlého chodníka.

Bytový dom je samostatne stojaci murovaný objekt unifikovanej konštrukčnej sústavy s 5-imi nadzemnými podlažiami, z ktorých prvé na prízemí predstavuje technické podlažie v ktorom sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice patriace k jednotlivým bytom. V ďalších 4. nadzemných podlažiach sú umiestnené byty s prístupom zo spoločných schodišťových priestorov. Bytový dom je bez osobných výťahov, vertikálne sú jednotlivé byty prístupné spoločným schodiskom. Dom má dva samostatné vchody v ktorých je 13 resp. 14 bytov v osobnom vlastníctve ich užívateľov. Spolu je v bytovom dome 27 bytových jednotiek. Dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, telefón, elektrickú energiu, zemný plyn*.* K bytu č. 7 na 2. poschodí prináleží pivnica v technickom podlaží rozmerov 2,02 m x 1,31 m o celkovej ploche 2,65 m². Podľa vyjadrenia mesta Čierna nad Tisou bol bytový dom s č. 180 daný do užívania v roku 1963.

**Popis bytového domu súp. číslo 180**

Objekt je založený na základových pásoch z monolitického betónu, základy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Nosný systém bytového domu tvoria zvislé murované nosné steny a vodorovné prefabrikované prvky. Obvodový plášť je murovaný z plných pálených tehál hr.400 mm. Vnútorné deliace priečky sú hr. 15 a 30 cm z  plných resp.  dierovaných pálených tehál. Schodisko je železobetónové z prefabrikovaných dielcov s povrchovou terazzovou úpravou. Stropy sú železobetónové z prefabrikovaných panelov. Strecha domu je plochá s bitúmenovou krytinou, mierne zospádovaná do odtokových strešných žľabov. Vonkajšia fasáda je pôvodná s vonkajším povrchom zo striekaného brizolitu. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu bez povrchových náterov pozostávajú zo žľabov, zvodov a vonkajších parapetov pri pôvodných drevených oknách. 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 v technickom podlaží sú pôvodné drevené presklené obyčajným sklom, na medzipodestách pri vstupnom schodišti vedúcom k jednotlivým bytom sú osadené nové plastové okná. Väčšina jednotlivých bytov majú pôvodné drevené zdvojené okná, u niektorých jednotlivých bytov boli vymenené pôvodné okná za plastové. Vchodové dvere sú dvojkrídlové plastové čiastočne presklené.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, plyn, elektroinštaláciu a  verejnú kanalizáciu. Príprava TÚV a vykurovanie je zabezpečované samostatne v bytových priestoroch.Bytový dom nie je vybavený osobným výťahom**.**V dome je inštalovaná spoločná televízna anténa, bleskozvod, telefónne rozvody a káblová televízia. Technický stav bytového domu vzhľadom na zanedbanú údržbu nezodpovedá jeho veku. Základnú životnosť domu vzhľadom na uvedené skutočnosti a súčasný technický stav stanovujem na 90 rokov.

**Spoločnými časťami domu sú:** základy obytného domu, obvodové múry, zvislé nosné konštrukcie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, priečky oddeľujúce jednotlivé byty, priečelia, vchody, schodištia, chodby a strecha.

**Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:** bleskozvod, 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:**

Hodnotený 2-izbový byt č.7 sa nachádza na 2. poschodí v bytovom dome s.č. 180 na ulici Obrancov mieru 180/10 v obci Čierna nad Tisou. Prístupný je schodiskom zo spoločnej podesty z chodby na 2. nadzemnom podlaží. Celková podlahová plocha bytu po kontrolnom premeraní je 51,29 m2 čo súhlasí so zisteným  skutkového stavu v posudku č. 61/2013 spracovanom Ing. Vaškom. V byte sú dve izby ( jedna s prístupom na balkón ), vstupná chodba, samostatná kuchyňa, samostatná kúpeľňa a samostatné WC. Súčasťou príslušenstva bytu je pivnica situovaná v technickom podlaží na prízemí bytového domu o ploche 2,65 m2, ktorej plocha je započítaná do plochy bytu. Byt bol nadobudnutý do osobného vlastníctva užívateľov kúpnou zmluvou v roku 2007.

Drevené zdvojené okná sú pôvodné, zasklené obyčajným sklom, vchodové dvere do bytu sú pôvodné drevené plné obtiahnuté koženkou, osadené v oceľovej zárubni, ostatné vnútorné dvere sú drevené hladké plné osadené do oceľových zárubní. V  obytných miestnostiach – izbách podlaha z  PVC na cementovom potere, v chodbe, kuchyni, kúpeľni a WC keramická dlažba. V byte sú na stenách a stropoch zrealizované hladké omietky. Zariaďovacie predmety v kúpeľni pozostávajú z vymenenej pôvodnej vane za smaltovanú s obyčajnou vaňovou batériou so sprchou, umývadlo s keramickým podstavcom s pákovou batériou. V miestnosti WC je keramický Combi záchod. Miestnosti kúpeľne aj WC sú po celej výške zo štyroch strán obložené keramickým obkladom a obložená je aj obmurovka vane. Odvetranie WC a kúpeľne je cez spoločnú ventilačnú šachtu. Vybavenie kuchyne pozostáva z kuchynskej linky dĺžky 2,0 bm s nerezovým drezom s nerezovou pákovou batériou a plynovým sporákom na zemný plyn. Keramickým obkladom je obložená časť steny medzi dolným a horným radom skriniek kuchynskej linky a stena v dotyku s plynovým sporákom.

Vykurovanie bytu je lokálne elektrickými spotrebičmi. Zdrojom teplej vody je elektrický zásobník osadený v kuchyni.Byt bol v čase obhliadky riadne obývaný a užívaný jeho vlastníčkou. Počas obhliadky bytu neboli zistené technické, statické ani hygienické závady, ktoré by bránili v jeho riadnom užívaní.

**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 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je 349/10000 zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 663 k.ú. Čierna nad Tisou. Právny vzťah k spoluvlastníckemu podielu na pozemku nie je evidovaný.

**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 1,12\*3,47 | 3,89 |
| izba 4,99\*2,95 - 1,40\*0,25 | 14,37 |
| Izba 3,62\*4,97 - 0,95\*0,20 | 17,80 |
| Kuchyňa 1,01\*1,44 + 2,35\*3,49 | 9,66 |
| WC 0,85\*1,07 | 0,91 |
| **Výmera bytu bez pivnice** | **46,63** |
| Špajza 1,47\*1,37 | 2,01 |
| Pivnica 2,02\*1,31 | 2,65 |
| **Vypočítaná podlahová plocha** | **51,29** |

**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:** 2

**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 | 5,39 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,00 | 18,00 | 19,38 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 8,63 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,23 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,39 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,16 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 0,86 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,23 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,16 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,54 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,39 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 0,90 | 0,45 | 0,49 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,16 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,08 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,16 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,16 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,08 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
|  | **Zariadenie bytu** |  |  |  |  |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,31 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 1,20 | 1,20 | 1,29 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 0,90 | 1,80 | 1,94 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,70 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,70 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,23 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,08 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,08 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,54 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,16 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,16 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,31 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,31 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,70 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **92,75** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 92,75 / 100 = 0,9275**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kK \* kV \* kM [€/m2] VH = 325,30 €/m2 \* 2,302 \* 0,939 \* 0,9275 \* 0,95 VH = 619,57 €/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. 7 v bytovom dome s. č. 180 na ul. Obrancov mieru 180/10, vchod 1, byt na 2. poschodí s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 349/10000, zapísaný na LV č.663 | 1963 | 53 | 37 | 90 | 58,89 | 41,11 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 619,57 €/m2 \* 51,29m2 | 31 777,75 |
| Technická hodnota | 41,11% z 31 777,75 € | 13 063,83 |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Hodnotený byt č. 7 na 2. poschodí prístupný z vchodu č. 1 na ulici Obrancov mieru v obci Čierna nad Tisou sa nachádza v Košickom kraji*,* v okrese Trebišov, v katastrálnom území obce Čierna nad Tisou, v regióne Zemplín.

Čierna nad Tisou leží v juhovýchodnom cípe Slovenska na [trojmedzí](https://sk.wikipedia.org/wiki/Trojmedzie) [Ukrajiny](https://sk.wikipedia.org/wiki/Ukrajina), [Maďarska](https://sk.wikipedia.org/wiki/Ma%C4%8Farsko) a Slovenska a na rozhraní spádových území obcí [Čierna](https://sk.wikipedia.org/wiki/%C4%8Cierna_(obec)), [Malé Trakany](https://sk.wikipedia.org/wiki/Mal%C3%A9_Trakany), [Veľké Trakany](https://sk.wikipedia.org/wiki/Ve%C4%BEk%C3%A9_Trakany), [Biel](https://sk.wikipedia.org/wiki/Biel_(okres_Trebi%C5%A1ov)) a [Boťany](https://sk.wikipedia.org/wiki/Bo%C5%A5any_(okres_Trebi%C5%A1ov)). Obec, a neskôr mesto, bolo budované v súlade s potrebami [Česko - Slovenska](https://sk.wikipedia.org/wiki/%C4%8Cesko-Slovensko) a [Sovietskeho zväzu](https://sk.wikipedia.org/wiki/Sovietsky_zv%C3%A4z) na zabezpečenie [železničnej](https://sk.wikipedia.org/wiki/%C5%BDeleznica) výmeny tovarov spojenej s ich prekládkou (dôvodom je rozdielny [rozchod koľají](https://sk.wikipedia.org/wiki/Rozchod_ko%C4%BEaje), používaný na východe [Európy](https://sk.wikipedia.org/wiki/Eur%C3%B3pa) a v strednej a západnej Európe), a to pomerne v krátkej dobe.

V Čiernej nad Tisou sa nachádza 16 ulíc, extravilánom obce preteká rieka [Tisa](https://sk.wikipedia.org/wiki/Tisa), ktorá tvorí štátnu hranicu s [Maďarskom](https://sk.wikipedia.org/wiki/Ma%C4%8Farsko) a od centra je vzdialená 5,5 [kilometra](https://sk.wikipedia.org/wiki/Kilometer). V okolí obce, v katastrálnom území obce Malé Trakany, leží rekreačné stredisko Zlaté piesky Tisa. V týchto miestach rieka Tisa tvorí štátnu hranicu medzi Slovenskom a Maďarskom. Slovenská strana je lemovaná piesočnými [plážami](https://sk.wikipedia.org/wiki/Pl%C3%A1%C5%BE), vytvorenými naplaveným jemným riečnym [pieskom](https://sk.wikipedia.org/wiki/Piesok).

Bytový dom s hodnoteným bytom je samostatne stojaci, osadený na rovinatom teréne na parc. KN-C č. 41, k.ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou. Dom je situovaný v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v širšom centre mesta. Objekt je využívaní od roku 1963, riešený je ako 5-podlažný bytový dom, kde na 1. nadzemnom podlaží – prízemí sa nachádzajú technické a pivničné priestory, v ostatných štyroch nadzemných obytných podlažiach sú  samostatne prístupné bytové jednotky. V bytovom dome sa celkovo nachádza 27 bytov. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, elektriku, telefónny rozvod, zemný plyn a verejnú kanalizáciu. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, s možnosťou autobusovej a železničnej dopravy. Prístup do vchodu č.1 bytového domu je zo spevnenej miestnej komunikácie a z chodníka pre peších. Bytový murovaný dom je v pôvodnom stave.

Čierna nad Tisou má podľa posledných štatistických údajov 4 584 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 samotnom meste Čierna nad Tisou 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, materská škola a telocvičňa. Je tu predajňa pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, turistická ubytovňa, lekárne a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast, samostatné ambulancie praktického lekára stomatológa, samostatné ambulancie praktického lekára gynekológa, zabezpečený je zber komunálneho odpadu a jeho ďalšie využitie resp. zneškodnenie. Z inžinierskych sietí je možnosť napojenia sa na verejný vodovod, elektrický rozvod NN, rozvodnú sieť plynu, telekomunikačný rozvod, káblovú televíziu, verejnú kanalizáciu. Kanalizačná sieť je pripojená na ČOV.  Doprava v meste je zabezpečená železničnou a 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 do 40 bytov bez občianskej vybavenosti, v bezprostrednom okolí stavby sa nenachádzajú žiadne prírodné lokality. Na sídlisku kde stojí bytový dom sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Miestna doprava je v dosahu do 10 minút, centrum obceje peši dostupné do 15 minút.

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. S prihliadnutím na stav nebytových priestorov v čase obhliadky a stav životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu sa jedná o problematický byt s priemernou údržbou a tomu zodpovedajúcemu technickému stavu.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome určenom na účely bývania, k čomu bol aj v čase obhliadky využívaný. Alternatívne využitie priestorov je nepravdepodobné. 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. 663, katastrálne územie Čierna nad Tisou 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:**

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 0,3.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:** 0,3

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600) | 0,900 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,600 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,300 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,165 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270) | 0,030 |

**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. | 0,030 | 10 | 0,30 |
| **2** | **Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská | III. | 0,300 | 30 | 9,00 |
| **3** | **Súčasný technický stav bytu a bytového domu** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | IV. | 0,165 | 7 | 1,16 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.) | II. | 0,600 | 5 | 3,00 |
| **5** | **Príslušenstvo bytového domu** |  |  |  |  |
|  | práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle | IV. | 0,165 | 6 | 0,99 |
| **6** | **Vybavenosť a príslušenstvo bytu** |  |  |  |  |
|  | byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením | IV. | 0,165 | 10 | 1,65 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 % | V. | 0,030 | 8 | 0,24 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku** |  |  |  |  |
|  | konfliktné skupiny v sídlisku | IV. | 0,165 | 6 | 0,99 |
| **9** | **Orientácia obytných miestností k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV | II. | 0,600 | 5 | 3,00 |
| **10** | **Umiestnenie bytu v bytovom dome** |  |  |  |  |
|  | byt v krajnej sekcii na 2-6 NP | II. | 0,600 | 9 | 5,40 |
| **11** | **Počet bytov vo vchode - v bloku** |  |  |  |  |
|  | počet bytov vo vchode: do 20 bytov | III. | 0,300 | 7 | 2,10 |
| **12** | **Doprava v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút | II. | 0,600 | 7 | 4,20 |
| **13** | **Občianska vybavenosť v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,300 | 6 | 1,80 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,165 | 4 | 0,66 |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach | IV. | 0,165 | 5 | 0,83 |
| **16** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | problematický byt | IV. | 0,165 | 20 | 3,30 |
|  | **Spolu** |  |  | **145** | **38,61** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 38,61/ 145 | 0,266 |
| Všeobecná hodnota | VŠHB = TH \* kPD = 13 063,83 € \* 0,266 | **3 474,98 €** |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 7 v bytovom dome s. č. 180 na ul. Obrancov mieru 180/10, vchod 1, byt na 2. poschodí s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku 349/1000, zapísaný na LV č.663, k.ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okres Trebišov.

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): 3 474,98 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 0,00 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Byt č. 7 v bytovom dome s. č. 180 na ul. Obrancov mieru 180/10, vchod 1, byt na 2. poschodí s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 349/10000, zapísaný na LV č.663 | 3 474,98 |
| **Spolu VŠH** | **3 474,98** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** | **3 470,00** |

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 3 470,00 €**

**Slovom: Tritisícštyristosedemdesiat Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Počas obhliadky neboli zistené iné mimoriadne riziká v okolí nehnuteľnosti, ktoré by negatívne vplývali na jej využívanie. Podľa  kúpnej zmluvy čl. I., bod b) – Pozemok parc. č.41, na ktorom je vybudovaný bytový dom pod súp. číslom 180 nie je vo vlastníctve vlastníkov bytov v tomto bytovom dome, preto k pozemku parc.č.41 vzniká kupujúcej právo zodpovedajúce vecnému bremenu spočívajúcemu v práve vlastníka bytu užívať uvedený pozemok a povinnosť vlastníka pozemku toto právo trpieť. Na LV č. 663 v časti „Ťarchy“ sú vyznačené zápisy záložného práva.

V Banská Bystrica

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  **9 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.663

v k.ú. Čierna nad Tisou, vyhotovený dňa 18.02. 2016 **3 x A4**

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

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

dňa 18.02. 2016 **1 x A4**

**5.** Zápisnica z miestneho šetrenia – Zápis z obhliadky nehnuteľností  **1x A4**

**6.** Pôdorys bytu č.7, vo vchode č.1 na 2.poschodí bytového domu s.č.180 - **1 x A4**

**7.** Písomné stanovisko mesta Čierna nad Tisou k veku stavby bytového domu s.č. 180 **1 x A4**

**8.** Kúpna zmluva z 15.06.2007 **5 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 14/2016 znaleckého denníka č. 1/2016.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 14/2016.

V Banskej Bystrici

dňa 30.03. 2016

Ing. Ivan Širka