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

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

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

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

**Číslo spisu (objednávky):**  Objednávka zadávateľa  052016-2 z 10.02. 2016

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**15/2016**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Byt č. 1 v bytovom dome s. č. 613 na ul. Lajosa Kosshuta, vchod č.51, byt na prízemí ( vrátane  spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 6240/64050 ) a spoluvlastníckeho podielu k pozemku na parc. KN-C č. 688/7 (v 6240/64050) zapísaného na LV č. 2983 pre obec Kráľovský Chlmec, k. ú. Kráľovský Chlmec, okres Trebišov pre účel dobrovoľnej dražby.

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

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3 + 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. 613 na ul. Lajosa Kosshuta, vchod č.51, byt na prízemí (vrátane  spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 6240/64050 ) a spoluvlastníckeho podielu k pozemku na parc. KN-C č. 688/7 ( v 6240/64050) zapísaného na LV č. 2983 pre obec Kráľovský Chlmec, k. ú. Kráľovský Chlmec, 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):**

05.03. 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
* Znalecký posudok č. 60/2013 spracovaný Ing. Miroslavom Vaškom 09.06.2013

* 1. **Získané znalcom :**
* Zameranie a zistenie skutkového stavu priestorov podľa dodaných podkladov
* Zameranie a porovnanie zakresleného pôdorysu bytu č.1 v ZP 60/2013 podľa zisteného stavu zameraním počas obhliadky
* Fotodokumentácia nehnuteľnosti
* Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2983 k.ú. Kráľovský Chlmec vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.02.2016
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 18. 02. 2016
* Zápisnica 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

kPD - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedenie do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Výpočet technickej hodnoty vychádza z jednotkovej hodnoty porovnateľného objektu z katalógu RU, resp. ako je vyššie uvedené podľa metodiky prenásobeného veľkosťou podlahovej plochy bytu, koeficientom zvislej nosnej konštrukcie, koeficientom vplyvu vybavenosti a koeficientom cenovej úrovne (koeficient nárastu cien stavebných prác je podľa posledných známych zverejnených štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2015 kCU = 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: Kráľovský Chlmec

Katastrálne územie: Kráľovský Chlmec

**Podľa čiastočného výpisu z  listu vlastníctva č.2983**

***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

688/7 399 Zastavané plochy a  15 1 4

 nádvoria

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 – Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

 **Stavby**

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

 613 688/7 9 bytový dom 1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

 **Byty a nebytové priestory**

*ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY*

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

**Byt**

*Vchod: 51 prízemie Byt č. 1*

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach

domu a spoluvlastnícky vzťah k pozemku: 6240/64050

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1. Kulinová Magdaléna r. Kocáková, Hlavná 1162/198, Kráľovský Chlmec, PSČ 077 01, SR

 Dátum narodenia: 15.12.1954

 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka

Exekútorský úrad v Košiciach-súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, Jantárova 30,04001 Košice, Exekučný príkaz č.EX.626/2008 zriadením ex. záložného práva na nehnuteľnosti a to bytu č.1 na prízemí vo vchode č.51 bytového domu č.s.613 na parc.č.688/7 a podiel 6240/64050-in na spoločných častiach a zar. domu ako aj priľahlého pozemku parc.č.688/7 zo dňa 17.6.2008 vedené v registri Z-589/08-358/08

Poznámka

2T Future s.r.o., IČO: 45 390 631, Za Tonkov 196/7, 974 01 Riečka - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, na byt č.1 na prízemí vo vchode č. 51v bytovom dome č.s. 613 na parc.č. 688/7 a podiel 6240/64050 na spoloč. častiach a zariadeniach domu, zo dňa 22.02.2013, zapísané v registri P - 178/2013, č.z.207/13

Titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve D 1480/98,Dnot.231/98 vedené pod Z-1129/2000

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Tituly nadobudnutia LV:

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

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

1

Záložné právo Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A-byt č.1 na prízemie vo vchode č.51 v bytovom dome č.s.613 na parc. č. 688/7, pozemok parc.č.688/7, podiel na spol. častiach a zar. domu 6240/64050, zapísané v registri V-965/05, č.z.21/06 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-324/2013, č.z.314/2013

1

Záložné právo POHOTOVOSŤ, s.r.o. IČO: 35807598 so sídlom Pribinova 25, 81109 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A-byt č.1 na prízemie vo vchode č.51 v bytovom dome č.s.613 na parc.č.688/7, pozemok parc.č.688/7,podiel na spol. častiach a zar. domu 6240/64050, zapísané v registri V-448/08-282/08

1

Exekútorský úrad v Košiciach - súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, Záhradnícka 62, 82108 Bratislava Exekučný príkaz č.EX.5992/2008 zriadením ex. záložného práva na nehnuteľnosti a to bytu č.1 na prízemí vo vchode č.51 bytového domu č.s.613 na parc.č.688/7 a podiel 6240/64050-in na spoločných častiach a zar. domu ako aj priľahlého pozemku parc.č.688/7 zo dňa 5.2.2009 vedené v registri Z-145/09-126/09

1

Exekútorský úrad Bratislava, súdna exekútorka JUDr. Eva Ondrejková, Páričkova 18, 82108 Bratislava - Exekučný príkaz na začatie exekúcie zriadením exekuč. záložného práva na nehnuteľn. č. Ex 76/09 - 8, na byt č.1 na prízemí vo vchode č. 51 v bytovom dome č.s.613 na parc. č. 688/7 a podiel 6240/64050 na spoločných častiach a zariadeniach domu ako aj priľahlého pozemku parc.č. 688/7, zo dňa 4.11.2009, vedené v registri Z - 1278/09, č.z.556/09

1

Exekútorský úrad Bratislava, súdna exekútorka JUDr. Eva Ondrejková, Páričkova 18, 82108 Bratislava - Exekučný príkaz na začatie exekúcie zriadením exekuč. záložného práva na nehnuteľn. č. Ex 76/09 - 10, na byt č.1 na prízemí vo vchode č. 51 v bytovom dome č.s.613 na parc.č. 688/7 a podiel 6240/64050 na spoloč. Častiach a zariadeniach domu ako aj priľahlého pozemku parc.č. 688/7, zo dňa 26.11.2009, vedené v registri Z - 1405/09-605/09

1

Exekútorský úrad Zvolen- súdny exekútor Mgr. Pavel Mika, Krupinská cesta 5, 960 01 Zvolen- Exekučný príkaz č.EX 365/10-51 na zriadenie exekučného záložného práva na byt č.1, na prízemí, vchod 51, bytového domu č.s. 613 na parc.č. 688/7 a na poz. parc.č. 688/7, zo dňa 6.4.2011 vedené v reg. Z-485/11 -223/11

1

Exekútorský úrad v Košiciach, súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, Jantárová 30, 040 01 Košice - Exekučný príkaz č.EX.262/2011 na zriadenie záložného práva na nehnuteľnosti a to bytu č.1, na prízemí, vo vchode č.51 bytového domu č.s.613 na parc.č. 688/7 a podiel 6240/64050-in na spoločných častiach a zar. domu ako aj priľahlého pozemku registra C prac.č.688/7, zo dňa 04.11.2011, vedené v registri Z-1693/11, č.z.708/11. Exekút. úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý,

1

Exekút. úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, Záhradnícka č. 60, 821 08 Bratislava - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 16019/12, byt č. 1 na prízemí vo vchode č.51 v bytovom dome č.s. 613 na parc.č. 688/7 a podiel 6240/64050 na spoloč. častiach a zariad. domu, zo dňa 8.08.2013, zapísané

v registri Z - 1650/2013, č.z.719/13

1

Z-226/2016 - Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka č. 60, 821 08 Bratislava - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 43246/15, v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, byt č. 1 na prízemí, vo vchode č.51 v bytov. dome č.s. 613 na parc.č. 688/7 a podiel 6240/64050 na spoloč. častiach a zariad. domu ako aj príľ. pozemku parc. č. 688/7, pod B1, zo dňa 29.01.2016, č.z.124/16.

*Iné údaje:* Podiel zo spoločných priestorov a zariadení bytu

1 Prislúcha sklad potravín č. 3 a sklad paliva č. 18, č.z.215/99

2 Prislúcha sklad potravín č.5 a sklad palivá č.12

4 Prislúcha sklad potrav. č.4, sklad palív č. 15, č.z.597/06

8 Prislúcha sklad potravín č.10, sklad paliva č.11, č.z.57/06

9 Prislúcha sklad potravín č.9,sklad palív č.12-č.z.226/04

11 Prislúcha pivnica č.6 a sklad č.16

*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 05.03. 2016 za účasti vlastníkov nehnuteľnosti, znalca a jeho asistenta. Znalcovi bol umožnený prístup do všetkých priestorov uvedených nehnuteľností.

Zameranie vykonané dňa 05.03. 2016.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.03. 2016.

*Použitá technika:* Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF

 Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

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

**Po stránke technickej:**

Technická dokumentácia k bytovému domu a uvedenému bytu počas obhliadky vlastníčkou nehnuteľnostiposkytnutá nebola. Na základe údajov zo znaleckého posudku č. 60/201( zistené údaje od obce Kráľovský Chlmec ) bol uvedený bytový dom súpisné číslo 613 na ul. Lajosa Kosshuta v Kráľovskom Chlmci daný do užívania v roku 1957. Nakoľko kolaudačné rozhodnutie na dom nebolo poskytnuté, resp. sa nezachovalo vo výpočte uvažujem so začiatkom užívania bytu v bytovom dome rok 1957, čo zodpovedá údajom zo ZP č.60/201. Jeho vek k dátumu ohodnotenia je 2016 – 1957= 59 rokov.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosť:**

**Po právnej stránke:**

K vypracovaniu ZP znalec zabezpečil informatívnu kópiu z mapy a výpis z čiastočného listu vlastníctva č. 2983 na byt č. 1 vo vchode č.51 na prízemí v bytovom obytnom dome na ulici Lajosa Kosshuta v Kráľovskom Chlmci súp. č. 613 na parcele č. 688/7 v kat. území Kráľovský Chlmec. 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. 613 na parcele KNC č. 688/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 399 m², ulica Lajosa Kosshuta, v kat. území Kráľovský Chlmec. Súpisné číslo 613 bytového domu na ulici Lajosa Kosshuta v Kráľovskom Chlmci vedené v katastri nehnuteľností sa zhoduje so skutočnosťou v dobe ohliadky. Hodnotený bytový dom je označený na ulici Lajosa Kosshuta súpisným číslom 613.

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 prízemí. vo vchode č. 51. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku je podľa čiastočného listu vlastníctva č. 2983 6240/64050.

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 KN – C č.688/7 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 399 m², spoluvlastnícky podielna pozemku6240/64050.

- byt č.1 na prízemí vo vchode č. 51 bytového domu súp. č. 613 na ulici Lajosa Kosshuta , Kráľovský Chlmec vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu 6240/64050 a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6240/64050.

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

 Neboli vznesené

## 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.

**Všeobecný popis nehnuteľnosti**

Ohodnocovaný byt sa nachádza v bytovom dome s.č. 613 v obci Kráľovský Chlmec na rovinatom pozemku parc.č. 688/7. Byt č.1 situovaný na zvýšenom prízemí je prístupný cez vchod č. 51. Celkom sa v bytovom dome s dvomi vchodmi nachádza 10 bytov, 6 bytov je prístupných z hlavného vchodu č.51 a 4 byty sú prístupné cez vchod č.53. Súčasťou domu je podzemné čiastočne zapustené suterénne podlažie slúžiace ako technický trakt kde sú umiestnené spoločné priestory a pivnice vlastníkov bytov. V ďalších 2. nadzemných podlažiach sú umiestnené byty  prístupné schodišťom zo spoločných priestorov. Dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrickú energiu, zemný plyn. K bytu č.1 prináležia v zmysle LV č. 2983 priestory v technickom podlaží zapísané ako sklad potravín č.3 a sklad paliva č.18, ktoré sú využívané ako pivnice. Podľa údajov v ZP 60/2013 získaných od mesta Kráľovský Chlmec bol bytový dom s č. 613 daný do užívania v roku 1957. Základnú životnosť domu vzhľadom na uvedené skutočnosti a súčasný technický stav stanovujem na 100 rokov.

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 1 na prízemí, vchod č. 51 v bytovom dome súp. číslo 613

**Popis bytového domu súp. číslo 613**

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. 450 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 valbového tvaru prekrytá krytinou z jednodrážkovej pálenej škridli. 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. Ostatné 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. V spoločných priestoroch na podeste a medzipodeste osadený soklík z keramického obkladu. Okná v technickom podlaží na spoločných priestoroch sú jednoduché oceľové presklené obyčajným sklom, z vonkajšej strany opatrené oceľovou mriežkou. Na jednotlivých bytoch sú osadené pôvodné drevené zdvojené okná, v časti niektorých bytov boli vymenené za plastové. Vchodové dvere sú dvojkrídlové plastové, čiastočne presklené, 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, zemný plyn, kanalizáciu a telefón. V dome je inštalovaná spoločná televízna anténa. Príprava TÚV a vykurovanie je zabezpečované samostatne v jednotlivých bytoch. 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, STA, bleskozvod, komín, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

**Popis hodnoteného bytu:**

Hodnotený 2-izbový byt č. 1sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží – zvýšenom prízemí obytného domu s.č.613. Prístupný je schodiskom zo spoločnej podesty z chodby na 1. nadzemnom podlaží. Celková podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je 63,92 m2. V byte sú dve izby (jedna s prístupom na loggiu),  samostatná kuchyňa, kúpeľňa s WC a chodba. Súčasťou príslušenstva k bytu sú dva samostatné priestory slúžiace ako pivnice situované v technickom čiastočne zapustenom podlaží bytového domu o ploche 12,54 m2.

V byte boli vykonané čiastočné stavebné úpravy spočívajúce v rekonštrukcii jadra, boli vymenené pôvodné zariaďovacie predmety, zrealizované keramické obklady v kuchyni a v spoločnej kúpeľni s WC. Podlahy v kuchyni a v kúpeľni s WC majú položenú keramickú dlažbu, v jednej izbe a na chodbe je položená plávajúca laminátová podlaha, v druhej izbe sú pôvodné drevené parkety. Drevené zdvojené okná s vonkajšími plastovými roletami sú pôvodné, zasklené obyčajným sklom. Vchodové dvere do bytu sú pôvodné drevené plné, z vonkajšej strany čalúnené koženkou, osadené v oceľovej zárubni s bezpečnostnou zámkou. Ostatné vnútorné dvere sú drevené hladké plné a resp. presklené osadené do oceľových zárubní, niektoré v čase obhliadky zvesené. V byte sú na stenách a stropoch zrealizované hladké omietky. Zariaďovacie predmety v spoločnej kúpeľne s WC - obyčajná smaltovaná vaňa s pákovou vaňovou batériou so sprchou, umývadlo s pákovou batériou, zásobníkový elektrický ohrievač TÚV,  keramický COMBI záchod. Kúpeľňa je po celej výške zo štyroch strán obložená keramickým obkladom a obložená je aj obmurovka vane. Odvetranie WC s kúpeľňou je prirodzené oknom. Vybavenie kuchyne pozostáva z bežnej kuchynskej linky na báze dreva dlhej 2,0 bm s nerezovým drezom s nerezovou pákovou batériou a plynovým sporákom na zemný plyn. Keramickým obkladom sú obložené – časť stien medzi dolným a horným radom skriniek kuchynskej linky a stena v dotyku s plynovým sporákom.

Vykurovanie bytu je zabezpečené lokálnymi plynovými kachľami na zemný plyn pomocou vlastných vnútorných rozvodov plynu napojených na bytový plynomer osadený vo vstupnej vonkajšej chodbe pred vstupom do bytu. Odvod spalín je vyvedený mriežkami cez vonkajšie fasádne steny. Byt bol v čase obhliadky riadne obývaný.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 je 6240/64050 zapísaných na výpise z listu vlastníctva č.2983 k.ú. Kráľovský Chlmec.

**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 1,75\*2,89+2,42\*1,07 | 7,65 |
| Izba 4,64\*3,54 | 16,43 |
| Izba 3,40\*4,16 | 14,14 |
| KUCHYňA 3,54\*2,72 | 9,63 |
| Kúpeľňa s WC 1,62\*2,23-0,15\*0,54 | 3,53 |
| **Výmera bytu bez pivnice** | **51,38** |
| Pivnica 2,04\*4,12+0,74\*2,18+1,07\*2,36 | 12,54 |
| **Vypočítaná podlahová plocha** | **63,92** |

**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 | 5,71 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,00 | 18,00 | 20,59 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 9,14 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,43 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,71 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,28 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 0,91 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,43 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,28 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,57 |
| 12 | Okná | 5,00 | 0,80 | 4,00 | 4,57 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,57 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,28 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,14 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,28 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,28 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,14 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 0,50 | 1,00 | 1,14 |
|  | **Zariadenie bytu** |  |  |  |  |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,57 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,14 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,28 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,86 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,86 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,43 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,14 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,14 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,57 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,28 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,28 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,57 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov  | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 0,50 | 1,25 | 1,43 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **87,55** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 87,55 / 100 = 0,8755**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kK \* kV \* kM [€/m2] VH = 325,30 €/m2 \* 2,302 \* 0,939 \* 0,8755 \* 0,95 VH = 584,84 €/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 prízemí, vchod č. 51 v bytovom dome súp. číslo 613 | 1957 | 59 | 41 | 100 | 59,00 | 41,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 584,84 €/m2 \* 63,92m2 | 37 382,97 |
| Technická hodnota | 41,00% z 37 382,97 € | 15 327,02 |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Uvedený byt v bytovom dome s.č.613 sa nachádza v  katastrálnom území obce Kráľovský Chlmec, obec Kráľovský Chlmec, okres Trebišov, Košický kraj,  región Dolný Zemplín .

Mesto Kráľovský Chlmec leží v juhovýchodnej časti Slovenskej republiky v lone Chlmeckých kopcov v regióne Medzibodrožie, ktoré obklopujú rieky Tisa, Bodrog a Latorica, z juhu hranica s Maďarskou republikou a z východu hranica s Ukrajinou.

Kráľovský Chlmec (v minulosti Kráľovský Chlumec, [maď.](https://sk.wikipedia.org/wiki/Ma%C4%8Far%C4%8Dina) Királyhelmec) je významným centrom Medzibodrožia. Mesto má silné zastúpenie maďarskej národnosti. Katastrálne územie mesta tvorí 2 381 ha, z toho 107 ha ornej pôdy, 143 ha viníc a ostatok tvoria lúky, pasienky a lesy. Má rozvinutú školskú a zdravotnícku sieť , inštitúcie a služby. Kráľovský Chlmec je najväčšou osadlosťou regiónu, počet obyvateľov je 7 621 , z toho 80% maďarskej národnosti. Je centrom viacerých úradov a inštitúcií regionálneho charakteru, na území mesta sa nachádza viac škôl, zdravotnícke centrum a útvary poskytujúce rôzne služby.

Hodnotený byt č. 1 v krajnej sekcii na 1. nadzemnom podlaží – zvýšenom prízemí bytového domu s.č.613 je prístupný z vchodu č. 51. Bytový dom s hodnoteným bytom je samostatne stojaci objekt, osadený na rovinatom teréne na parc. KN-C č. 688/7, k.ú. Kráľovský Chlmec. Dom je situovaný v komplexnej zástavbe bytových domov podobného charakteru a využitia, na sídlisku so základnou občianskou vybavenosťou, v  širšom centre mesta Kráľovský Chlmec na ulici Lajosa Kosshuta. Bytový dom je využívaní od roku 1957, riešený je ako čiastočne podpivničený, kde sa nachádzajú technické a pivničné priestory a pozostáva z  dvoch nadzemných obytných podlaží s bytmi. V bytovom dome s jedným vchodom sa celkovo nachádza 6 bytov. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, elektriku, zemný plyn, telefón a verejnú kanalizáciu. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, je zabezpečená doprava autobusom, železnicou, taxi službou.

 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 Kráľovský Chlmec 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, komerčná poisťovňa, pošta, knižnica, materská škola, základná škola, futbalové ihrisko a telocvičňa. Je tu predajňa pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, penzión a ubytovacie zariadenia, 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.  Spojenie s najbližším okresným mestom Trebišov je zabezpečené železničnou a autobusovou dopravou. Kvalita životného prostredia v okolí je negatívne ovplyvňovaná zvýšeným hlukom od miestnych komunít. V blízkosti bytového domu stoja obytné domy bez občianskej vybavenosti do 20 bytov, v okolí nie sú prírodné lokality, v okolí bytového domu sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov, centrum mesta je peši dostupné do 10 minút. Byt v krajnej sekcii sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží – zvýšenom prízemí. Bytový dom je bez výťahu. Orientácia obytných miestností nad 65% JZ - JV. 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 a je určený na účely bývania na čo bol aj v čase obhliadky užívaný. Alternatívne využitie priestorov je málo pravdepodobné. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona, čo v uvedenom prípade vzhľadom na konštrukčné a materiálové riešenie bytového domu nie je možné.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Podľa výpisu z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 2983, katastrálne územie Kráľovský Chlmec 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 z rozpätia 0,30-0,40 v strednej hranici danej metodiky vo výške 0,35.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:** 0,35

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700) | 1,050 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,700 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,350 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,193 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315) | 0,035 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha****vI** | **VýsledokkPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,193 | 10 | 1,93 |
| **2** | **Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská | III. | 0,350 | 30 | 10,50 |
| **3** | **Súčasný technický stav bytu a bytového domu** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje opravu | III. | 0,350 | 7 | 2,45 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.) | II. | 0,700 | 5 | 3,50 |
| **5** | **Príslušenstvo bytového domu** |  |  |  |  |
|  | práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle | IV. | 0,193 | 6 | 1,16 |
| **6** | **Vybavenosť a príslušenstvo bytu** |  |  |  |  |
|  | vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne | III. | 0,350 | 10 | 3,50 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**  |  |  |  |  |
|  | pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 % | V. | 0,035 | 8 | 0,28 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku** |  |  |  |  |
|  | konfliktné skupiny v sídlisku | IV. | 0,193 | 6 | 1,16 |
| **9** | **Orientácia obytných miestností k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV | II. | 0,700 | 5 | 3,50 |
| **10** | **Umiestnenie bytu v bytovom dome** |  |  |  |  |
|  | byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží | III. | 0,350 | 9 | 3,15 |
| **11** | **Počet bytov vo vchode - v bloku** |  |  |  |  |
|  | počet bytov vo vchode: do 10 bytov | II. | 0,700 | 7 | 4,90 |
| **12** | **Doprava v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút | II. | 0,700 | 7 | 4,90 |
| **13** | **Občianska vybavenosť v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,350 | 6 | 2,10 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí | V. | 0,035 | 4 | 0,14 |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach | IV. | 0,193 | 5 | 0,97 |
| **16** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerný byt | III. | 0,350 | 20 | 7,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **145** | **51,13** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 51,13/ 145 | 0,353 |
| Všeobecná hodnota | VŠHB = TH \* kPD = 15 327,02 € \* 0,353 | **5 410,44 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.1.1 Pozemok parc. KN-C č. 688/7 zapísaný na LV č. 2983, k.ú. Kráľovský Chlmec

**POPIS**

**Všeobecná situácia:** Ohodnocovaný pozemok na parcele číslo 688/7 sa nachádza v zastavanom území obce Kráľovský Chlmec, v kat. území Kráľovský Chlmec. Na liste vlastníctva číslo 2983 je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria – zastavaný je bytovým domom s.č. 613. Jedná sa o pozemok v zastavanej časti mesta Kráľovský Chlmec, jeho obytnej časti. Kráľovský Chlmec má podľa webovej stránky obce 7 621 obyvateľov.

**Intenzita využitia:**

Pozemok na ktorom je postavený samostatne stojaci dvojposchodový bytový dom s nebytovými priestormi, bez občianskej vybavenosti. Vo vchode č. 51 sa nachádza 6 bytov, na každom podlaží sú 3 byty, prístupné zo spoločného schodišťa.

**Dopravné spojenie s obcou:**

Pozemky na predmestí v blízkosti autobusovej prímestskej dopravy.Spojenie s centrom mesta pešo do 10 minút. V meste je zabezpečená, autobusová aj železničná doprava. Doprava do najbližšieho okresného mesta Trebišov ešte vyhovujúca.

**Obchodná alebo priemyselná poloha:**

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

**Vybavenie pozemku:**

Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS (voda, elektrina, plyn, kanalizácia). Z pohľadu štandardného hodnotenia napojenia na inžinierske siete hodnotené pozemky majú dobrú vybavenosť.

**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.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera podielu [m2]** |
| 688/7 | zastavané plochy a nádvoria | 399 | 399,00 | 6240/64050 | 38,87 |

**Obec:**  Kráľovský Chlmec**Východisková hodnota:**  VHMJ = 4,98 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kSkoeficient všeobecnej situácie | 4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov | 0,90 |
| kVkoeficient intenzity využitia | 3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením | 1,00 |
| kDkoeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta | 1,00 |
| kPkoeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,00 |
| kIkoeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| kZkoeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kRkoeficient redukujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,90 \* 1,00 \* 1,00 \* 1,00 \* 1,20 \* 1,00 \* 1,00 | 1,0800 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 4,98 €/m2 \* 1,0800 | 5,38 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku v celosti | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 399,00 m2 \* 5,38 €/m2 | 2 146,62 € |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku | VŠH = Podiel \* VŠHPOZ = 6240/64050 \* 2 146,62 € | 209,13 € |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 1 v bytovom dome na ulici Lajosa Kosshuta s.č. 613 vchod č.51 na zvýšenom prízemí zapísaného na liste vlastníctva číslo 2983 v k.ú. Kráľovský Chlmec v okrese 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) spoluvlastníckeho podielu: 5 410,44 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 209,13 €

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 prízemí, vchod č. 51 v bytovom dome súp. číslo 613 | 5 410,44 | 1/1 | 5 410,44 |
| **Pozemky** |  |  |  |
| Pozemok parc. KN-C č. 688/7 zapísaný na LV č. 2983, k.ú. Kráľovský Chlmec - parc. č. 688/7 (38,87 m2) | 2 146,62 | 6240/64050 | 209,13 |
| **Spolu VŠH**  |  |  | **5 619,57** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu**  |  |  | **5 600,00** |

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 5 600,00 €**

**Slovom: Pättisícšesťsto Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Počas obhliadky neboli okrem uvedených údajov zistené iné mimoriadne riziká v okolí nehnuteľnosti, ktoré by negatívne vplývali na jej využívanie. V časti „Ťarchy“ sú na LV 2983 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  **6 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.2983

 v k.ú. Kráľovský Chlmec, 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

 18. 02. 2016 **1 x A4**

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

**6.** Pôdorys bytu č.1 , vo vchode č. 51 na zvýšenom prízemí - súčasný stav **1 x A4**

**7.** Fotodokumentácia **2 x A4**

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 15/2016 znaleckého denníka č. 1/2016.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 15/2016.

V Banskej Bystrici

dňa 30. 03. 2016

 Ing. Ivan Širka