**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  112016-2 z 10.02. 2016

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**8/2016**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Byt č. 15 v bytovom dome s. č. 268 v obci Prakovce, vchod č.0, byt na 1.poschodí, podiel 514/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vrátane pozemku na parc. KN-C č. 177 zapísaného na LV č. 646 v k. ú. Prakovce, obec Prakovce, okres Gelnica.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 43 strán ( z toho 21 príloh )

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

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov: Byt č. 15 v bytovom dome s. č. 268 v obci Prakovce, vchod č.0, byt na 1.poschodí, podiel 514/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vrátane pozemku na parc. KN-C č. 177 zapísaného na LV č. 646 v k. ú. Prakovce, obec Prakovce, okres Gelnica, 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

* 1. **Získané znalcom :**
* Zameranie a zistenie skutkového stavu priestorov podľa dodaných a získaných podkladov
* Fotodokumentácia pôdorysu bytu č.15 podľa podkladov predložených predsedkyňou spoločenstva bytového domu s.č. 268 p. Mgr. Gažovou
* Fotodokumentácia nehnuteľnosti
* Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 646 k.ú. Prakovce vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.02.2016
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 18. 02. 2016
* Písomné stanovisko k veku stavby bytového domu s.č. 268 od Spoločenstva bytového domu Breziny 268
* Nahliadnutie do projektovej dokumentácie plynofikácie bytového domu a k jednotlivým bytom
* Zápisnica z miestneho šetrenia počas obhliadky nehnuteľností zo dňa 05.03.2016
* Prieskum realitného trhu v mieste

**6. Použitý právny predpis:**

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

**7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

• Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení

niektorých zákonov

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

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

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

znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

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

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

•Vyhláška č. 500/2005 ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa

vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch , tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a

doplnení niektorých zákonov.

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

• Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov od prof. Majdúcha

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

nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

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

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

neskorších predpisov

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

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

predpisov

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

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

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

• STN 73 4055 Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

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

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

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

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

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

*Všeobecná hodnota (VŠH)*

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnené neprimeranou pohnútkou.

*Východisková hodnota stavieb (VH)*

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

*Technická hodnota (TH)*

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

*Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavby*

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

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

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

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

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2015.

**kCU** - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom SR po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrťroku 2015.

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

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

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

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

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

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

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

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

**100**

TH - technická hodnota stavby (EUR)

TS - technický stav stavby (%)

VH - východisková hodnota stavby (EUR)

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

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

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

*Všeobecná hodnota stavieb*

Na stanovenie VŠH stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

Metóda porovnávania

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

Metóda polohovej diferenciácie

*Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie VŠH*

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

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

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby

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

**VŠHs = TH \* kPD (EUR)**

TH - technická hodnota stavieb

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

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

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

Obec: Prakovce

Katastrálne územie: Prakovce

**Podľa čiastočného výpisu z  listu vlastníctva č. 646**

***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

177 525 Zastavané plochy a 15 1

nádvoria

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

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

268 177 9 Obytný dom 1

Legenda:

9 – Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 – Stavba postavená 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: 0 1.p. Byt č. 15*

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach

domu a spoluvlastnícky vzťah k pozemku: 514/10000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

11 Klein Karol r. Klein a Katarína Kleinová r. Burčáková, Prakovce 268, Prakovce, PSČ 055 62, SR

Dátum narodenia: 23.02.1959 Dátum narodenia: 30.03.1962

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva 2Po/46/2013 z 10.4.2013 na nehnuteľnosti: byt č. 15 na 1. poschodí obytného domu s. č. 268 na parcele C KN 177 a spoluvlastnícky podiel 514/10 000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C KN 177, zastavané plochy a nádvoria o výmere 525 m2 - 2T Future s.r.o., Za Tonkov 196/7, 974 01 Riečka, IČO: 45 390 631 - P 126/2013 - 101/2013

Poznámka

byt číslo 15 na 1. poschodí, číslo vchodu 0, súpisné číslo stavby 268 na parcele C KN č. 177, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 514/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN č. 177, zastavané plochy a nádvoria o výmere 525 m2, Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, P 158/2014 - 110/14

Poznámka

Upovedomenie o začatí exekúcie EX 2058/2014-13 zo dňa 7.8.2014 predajom nehnuteľnosti: byt č. 15, 1.p., vchod 0, súpisné číslo stavby 268 na pozemku registra CKN 177, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 514/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra CKN s parcelným číslom 177, zastavané plochy a nádvoria o výmere 525 m2, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, Kpt. Nálepku 8, 071 01 Michalovce, P 332/2014 - 286/14

Tituly nadobudnutia Zmluva č. 401/96 o prevode vlastníctva bytu, V 1435/96 - 270/96

Legenda:

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

11

Záložné právo k bytu č.15/1 podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. v prospech spoločenstva, V 1435/96 -270/96

11

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 03005-05 zo dňa 10.8.2005 na nehnuteľnosti: byt č. 15 na 1. poschodí obytného domu s.č. 268 na parcele č. 177 v celosti, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu s.č.268, parcela č. 177-zast. pl. o výmere 525 m2 v podiele 514/10000 v prospech: 2T Future s.r.o., Za Tonkov 196/7, 974 01 Riečka, IČO: 45 390 631 - V 486/2005 - 202/05; Z 185/2013 - 96/2013;

11

Exekučný príkaz Ex 4125/2011- 4 zo dňa 6.5.2013 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti:byt č. 15 , 1.p., súpisné číslo stavby 268 na pozemku registra CKN 177 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 514/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra CKN s parcelným číslom 177, zastavané plochy a nádvoria o výmere 525 m2 , súdny exekútor JUDr. Roman Fogta, 974 01 Kynceľová 77, Z 460/2013 - 125/13

11

Exekučný príkaz EX 2058/2014-22 zo dňa 28.8.2014 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č. 15, 1.p., vchod 0, súpisné číslo stavby 268 na pozemku registra CKN 177, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 514/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra CKN s parcelným číslom 177, zastavané plochy a nádvoria o výmere 525 m2 , súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, Kpt. Nálepku 8, 071 01 Michalovce, Z 1077/2014 - 327/14

11

nehnuteľnosti: byt č. 15, 1.p., vchod 0, súpisné číslo stavby 268 na pozemku registra CKN 177, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 514/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra CKN s parcelným číslom 177, zastavané plochy a nádvoria o výmere 525 m2 - súdny exekútor JUDr. Ján Ondáš, Mlynárska 16, 040 01 Košice - Z 137/2015 - 44/2015

11

Exekučný príkaz Ex 15461/15 z 20.1.2016 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č. 15, 1.p., vchod 0, súpisné číslo stavby 268 na pozemku registra CKN 177, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 514/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra CKN s parcelným číslom 177, zastavané plochy a nádvoria o výmere 525 m2, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, Z 110/2016 - 24/16

*Iné údaje:*

9 Úradný záznam, R 179/2012, R 180/2012 - 174/12

11 Návrh na vykonanie zmeny záložného veriteľa č. HY 3005 zo 14.2.2013 - Z 185/2013 - 96/2013;

*Poznámka:*

Bez zápisu.

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

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná osobne znalcom a jeho asistentom dňa 05.03.2016 bez účasti vlastníkov uvedeného bytu.

Znalcovi ani pri najväčšej snahe nebolo umožnené sprístupnenie interiéru bytu pre neprítomnosť majiteľov bytu, ktorý prostredníctvom spolumajiteľky p. Kataríny Kleinovej večer pred obhliadkou e-mailom znalcovi oznámili, že v uvedený deň nebudú doma a obhliadku bytových priestorov tým pádom neumožnia.

Z uvedených dôvodov mohol znalec vykonať ohodnotenie len jemu prístupných spoločných priestorov bytového domu ku ktorým mal prístup na základe sprístupnenia majiteľkou bytu na 2.poschodí a predsedníčkou spoločenstva Breziny 268 spravujúcich byty v uvedenom bytovom dome p. Mgr. Gažovou. Súčasne bolo znalcovi umožnené nahliadnuť do zachovalej dokumentácie bytového domu s jednotlivými bytmi, ktorú následne zdokladoval fotodokumentáciou. Znalcovi bola taktiež umožnená obhliadka identického bytu č. 16 nachádzajúcom sa nad hodnotením bytom, ktorý bol v tom čase prázdny a nevyužívaný a kľúče od neho mala k dispozícii predsedkyňa spoločenstva bytov Breziny 268 p. Gažová. K ohodnoteniu bytu č.15 znalec mohol použiť len podklady zo zachovalej dokumentácie a vnútorné vybavenie bytu z obhliadky identického bytu č. 16, ktorého plocha aj v zmysle podkladov Spoločenstva Breziny 286, predložených pri požadovaní poskytnutia komerčného úveru na zateplenie bytového domu je rovnakej výmery a s rovnakým dispozičným riešením ako byt č.15. Podľa vedomostí predsedkyne Spoločenstva bytov Breziny 268 v uvedenom byte č.15 sú jednotlivé miestnosti v pôvodnom stave s minimálnymi úpravami a s pôvodným vybavením. Znalcom bolo hodnotené viditeľné vybavenie bytu (okná, vchodové dvere, balkón, rozvod plynu od plynomeru, technický stav pivnice), ostatné ako štandard, pričom vychádzal z rozmerov uvedeného bytu z predloženej dokumentácie a  z jeho predpokladaného technického stavu podľa získaných údajov od predsedkyne Spoločenstva bytov Breziny 268 p. Gažovej. Na základe predložených podkladov bol znalcom prefotený pôdorys bytu č.15 a spoločných priestorov bytového domu s.č.268. Podľa takto získaných údajov podlahová plocha bytu č.15 predstavuje 53,76 m². Fotodokumentácia bytového domu a spoločných priestorov bez interiéru bytu č. 15 na 1.poschodí vo vchode č.0 bola vykonaná počas vykonávanej obhliadky.

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 bola  poskytnutá počas obhliadky nehnuteľnosti p. Mgr. Gažovou, predsedkyňou Spoločenstva Breziny 268, ktorí uvedený bytový dom spravujú. Na základe správcom zaslaných písomných údajov bol uvedený bytový dom súpisné číslo 268 v Prakovciach daný do užívania v roku 1963. Nakoľko kolaudačné rozhodnutie na dom nebolo poskytnuté, resp. sa nezachovalo vo výpočte uvažujem so začiatkom užívania bytu v bytovom dome rok 1963, čo zodpovedá údajom od správcu bytového domu a jeho vek k dátumu ohodnotenia stanovujem na 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. 646 na byt č. 15 vo vchode č.0 na 1.poschodí v bytovom obytnom dome v Prakovciach súp. č. 268 na parcele č. 177 v kat. území Prakovce. 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. 268 na parcele KNC č. 177 zastavané plochy a nádvoria o výmere 525 m², v kat. území Prakovce. Súpisné číslo 268 bytového domu v Prakovciach vedené v katastri nehnuteľností sa zhoduje so skutočnosťou v dobe ohliadky. Hodnotený bytový dom je označený súpisným číslom 268.

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. 15 sa nachádza na 1.poschodí vo vchode č. 0. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku je podľa čiastočného listu vlastníctva č. 646 514/10000.

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

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

- parcela č.177 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 525 m², spoluvlastnícky podiel514/10000.

- byt č.15 na 1. poschodí vo vchode č. 0 bytového domu súp. č. 268 v Prakovciach vrátane príslušenstva, podielu priestoru na spoločných častiach a spoluvlastnícky vzťah k pozemku 514/10000.

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

Nie sú

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

**OBYTNÝ DOM, BYTOVÝ DOM**

**Definícia pojmov**

**2.1. Stavebný zákon**

§ 43b - Bytové budovy

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

a) bytové domy,

b) rodinné domy,

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

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

**2.2. Bytový zákon**

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

**2.3. Vyhláška 255**

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

**2.4. Vyhláška 465**

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

**2.5. STN 73 4301**

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

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

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

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

### 2.1 BYTY

**2.1.1 Byt č. 15 na 1.poschodí, vchod č. 0 v bytovom dome súpisné číslo 268,**

**obec Prakovce, okres Gelnica**

**POPIS**

**Všeobecný popis nehnuteľnosti**

Ohodnocovaný dvojizbový byt sa nachádza v bytovom dome s.č. 268 v obci Prakovce na pozemku parc.č. 177. Byt č.15 je prístupný cez vchod č. 0, situovaný je na 1.poschodí. Pozemok pod domom je rovinatý nachádzajúci sa na kaskádovitom upravenom teréne s prístupom od dvorovej časti bytového domu z  priľahlého chodníka mimo hlavnej prístupovej ulice.

Celkom sa v bytovom dome s tromi nadzemnými podlažiami nachádza 18 bytov prístupných z dvoch vchodov zo zadnej dvorovej časti. Bytový dom je bez osobných výťahov. Súčasťou domu je aj podzemné čiastočne zapustené suterénne podlažie slúžiace ako technický trakt kde sú umiestnené spoločné priestory a pivnice vlastníkov bytov. V ďalších 3. nadzemných podlažiach ( zvýšené prízemie, 1. a  2. poschodie) sú umiestnené byty  prístupné schodišťom zo spoločných priestorov, z podesty na jednotlivých podlažiach. Dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrickú energiu, zemný plyn a spoločnú anténu. K bytu č.15 prináleží súvisiaca pivnica v technickom podlaží. Podľa údajov získaných od predsedníčky Spoločenstva bytov Breziny 268 bol bytový dom s č. 268 daný do užívania v roku 1963.

**Popis bytového domu súp. číslo 268**

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. 10 a 15 cm, deliace vnútorné steny hr. 30 cm z plných a dierovaných pálených tehál. Schodisko je železobetónové z prefabrikovaných dielcov s povrchovou terazzovou úpravou. Stropy sú železobetónové, strecha domu je šikmá s dreveným väznicovým krovom valbového tvaru prekrytá krytinou z  dvojdrážkovej pálenej škridli. Objekt je chránený bleskozvodom. Vonkajšia fasáda je pôvodná s vonkajším povrchom zo striekaného brizolitu, fasáda z troch strán čiastočne zapusteného podlažia je z vonkajšej strany omietnutá vápenno-cementovou štrukturovanou omietkou opatrenou vonkajším náterom. Klampiarske konštrukcie – žľaby a zvody sú po výmene z nového pozinkovaného plechu. Vonkajšie parapety pri pôvodných drevených oknách sú pôvodné z pozinkovaného plechu. Vnútorné povrchy spoločných priestorov sú hladké vápenno-cementové omietky, na schodoch a podestách opatrené do výšky 120 cm olejovým náterom. Keramické obklady v spoločných priestoroch sa nenachádzajú. Pôvodné okná na spoločných priestoroch sú vymenené za plastové presklené izolačným dvojsklom.Na väčšine jednotlivých bytoch sú osadené nové plastové okná s izolačným dvojsklom a vnútornými žalúziami, na menšej časti bytov, vrátane hodnoteného bytu č.15 na 1.poschodí sú pôvodné drevené zdvojené okná*.* Vchodové dvere sú pôvodné oceľové dvojkrídlové z dvoch tretín presklené, dvere v spoločných priestoroch sú plné drevené v oceľových zárubniach, v pivničných priestoroch latkové v drevených zárubniach. Podlahy na chodbách,  podestách a medzipodestách z keramickej dlažby, v spoločných priestoroch a pivniciach keramická dlažba resp. 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 bytových priestoroch. Bytový dom nie je vybavený osobným výťahom.

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

**Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:**Práčovňa, sušiareň, kočikáreň, STA, 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. 1sa nachádza vo vchode 0 na 1. poschodí trojpodlažného bytového domu s.č.268. Prístupný je schodiskom zo spoločnej podesty z chodby na 2. nadzemnom podlaží. Celková podlahová plocha bytu je 53,76 m². V byte sú dve izby, samostatná kuchyňa, kúpeľňa,  WC a chodba. Súčasťou bytu je aj samostatná pivnica situovaná v technickom čiastočne zapustenom podlaží bytového domu ktorá je započítaná do podlahovej plochy bytu. Byt je v osobnom vlastníctve užívateľov.

Nakoľko znalcovi nebol umožnený vstup do uvedeného bytu č.15, pri jeho hodnotený vychádzal z pôvodného stavu uvedeného bytu, pričom pôvodné vybavenie a zariadenie bytu je zrejmé z obhliadky bytu č. 16, kde ostali zachovalé pôvodné stavebné konštrukcie a vnútorné vybavenie. Tieto prvky sú zdokumentované fotograficky, netvoria však prílohu podávaného posudku.Pôvodné podlahy v kuchyni, chodbe, kúpeľni a  WC predstavujú podlahovinu z PVC, v obidvoch izbách boli položené parkety z tvrdého dreva. Drevené zdvojené okná sú pôvodné, zasklené obyčajným sklom, s vnútornými drevenými parapetmi, vchodové dvere do bytu sú pôvodné drevené plné, z vonkajšej strany čalúnené koženkou, osadené v oceľovej zárubni. Ostatné vnútorné dvere sú drevené hladké plné a resp. presklené osadené do oceľových zárubní. V byte sú na stenách a stropoch zrealizované hladké omietky. Zariaďovacie predmety v kúpeľni samostatná smaltovaná vaňa a keramické umývadlo so spoločnou pákovou sprchovou nerezovou batériou  a stojatý elektrický bojler na ohrev TÚV. Vo  WC obyčajná keramická misa s nádržkou umiestnenou na stene. Odvetranie WC a kúpeľne je cez vnútornú stúpačku. Vybavenie kuchyne pozostáva z bežnej kuchynskej linky na báze dreva dlhej 2,0 bm so smaltovaným drezom s obyčajnou 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 kachlami 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 cez fasádnu stenu odvetrávacími mriežkami. Byt je údajne riadne obývaný, v čase obhliadky však znalcovi sprístupnený nebol. Počas obhliadky bytového domu neboli zistené také technické, statické alebo hygienické závady, ktoré by mu bránili v jeho riadnom užívaní. V  súčasnosti sa pripravuje zateplenie bytového domu, čím sa skvalitnia jeho tepelnoizolačné vlastnosti ako aj celkový estetický vzhľad.

**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 514/10000 zapísaných na výpise z listu vlastníctva č.646 k.ú. Prakovce.

Základnú životnosť domu vzhľadom na uvedené skutočnosti a súčasný technický stav stanovujem na 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov miestnosti a výpočet** | **Podlahová plocha [m2]** |
| Chodba 3,65\*1,1 | 4,02 |
| Obývacia izba 3,95\*3,40 | 13,43 |
| Izba Spálňa 6,50\*3,05 | 19,83 |
| Kuchyňa 3,45\*2,60+1,45\*0,75 | 10,06 |
| Kúúpeľňa 1,35\*1,70 | 2,30 |
| WC 0,80\*1,35 | 1,08 |
| **Výmera bytu bez pivnice** | **50,72** |
| Pivnica 1,60\*1,90 | 3,04 |
| **Vypočítaná podlahová plocha** | **53,76** |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m2**Koeficient konštrukcie:**  kK = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel RU [%] cpi** | **Koef. štand. ksi** | **Úprava podielu cpi \* ksi** | **Cenový podiel hodnotenej stavby [%]** |
|  | **Spoločné priestory** |  |  |  |  |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,52 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 0,90 | 16,20 | 17,91 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 8,83 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,31 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,52 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,20 | 2,40 | 2,65 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,20 | 1,20 | 1,33 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 0,80 | 2,40 | 2,65 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 0,80 | 1,60 | 1,77 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,55 |
| 12 | Okná | 5,00 | 0,80 | 4,00 | 4,42 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,55 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,21 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,21 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,21 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,21 |
|  | **Zariadenie bytu** |  |  |  |  |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,42 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,21 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,76 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,76 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,31 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,55 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,21 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,21 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,42 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,42 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 0,50 | 1,25 | 1,38 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **90,55** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 90,55 / 100 = 0,9055**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kK \* kV \* kM [€/m2] VH = 325,30 €/m2 \* 2,302 \* 0,939 \* 0,9055 \* 0,95 VH = 604,88 €/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. 15 na 1.poschodí, vchod č. 0 v bytovom dome súp. číslo 268, obec Prakovce, okres Gelnica | 1963 | 53 | 47 | 100 | 53,00 | 47,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 604,88 €/m2 \* 53,76m2 | 32 518,35 |
| Technická hodnota | 47,00% z 32 518,35 € | 15 283,62 |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Uvedený byt v bytovom dome s. č. 268 sa nachádza v  katastrálnom území obce Prakovce, obec Prakovce, okres Gelnica, Košický kraj,  región Spiš.

Obec Prakovce leží v severovýchodnej časti Slovenského Rudohoria na nive a terasovej plošine. Hornatinný až vrchovinný povrch chotára po oboch stranách Hnilca tvoria fylity a porfyoridy. Je zalesnený bukovým, dubovým a smrekovo – jedľovým lesom. Nadmorská výška obce v jej strede je 390 , v jej chotári je 380 - 1154 m. Časti obce Prakovce pozostávajú zo Sídliska Breziny(Ortváň) a Sídliska SNP, Za čurinku, Pánska štvrť(za traťou), Gelnická dolina, Malé domky a Prakovská dolina.

Hodnotený byt č. 15 na 1. poschodí bytového domu s.č. 268 je prístupný z vchodu č. 0. Bytový dom s hodnoteným bytom je samostatne stojaci objekt, osadený na mierne svahovitom kaskádovitom teréne na parc. KN-C č. 177, k.ú. Prakovce. Dom je situovaný v komplexnej zástavbe bytových domov podobného charakteru a využitia, na sídlisku so základnou občianskou vybavenosťou, v  širšom centre obce Prakovce. Bytový dom je užívaní od roku 1963, riešený je ako čiastočne podpivničený, kde sa nachádzajú technické a pivničné priestory a pozostáva z  troch nadzemných obytných podlaží s bytmi. V bytovom dome s dvomi vchodmi sa celkovo nachádza 18 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 tu prístup osobným vozidlom, zabezpečená je doprava autobusom a taxi službou.

Prakovce majú podľa posledných štatistických údajov k 31. 12. 2014 3 342 obyvateľov. Evidovaná miera nezamestnanosti v okrese Gelnica bola podľa štatistiky Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny, Odboru metodiky IS z  novembra 2015 17,75 %. V samotnej obci Prakovce sa nezamestnanosť pohybuje nad 20%. Obyvateľstvu je k dispozícií občianska a technická vybavenosť:

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 najbližšími okresnými mestami Gelnica a Spišská Nová Ves je zabezpečené 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 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 je na 1. Poschodí, bytový dom je bez výťahu. Orientácia obytných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Jedná sa o priemerný byt so zanedbanou údržbou.

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

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a je určený na účely bývania, k čomu je aj podľa majiteľov susedných bytov užívaný. Svojmu účelu slúži bez obmedzenia. 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. 646, katastrálne územie Prakovce k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný, sú na byt v časti „Ťarchy“ vyznačené zápisy záložného práva. Iné riziká s využívaním nehnuteľností znalcovi známe neboli.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**3.1.1.1 BYTY**

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

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:** Vzhľadom na skutočnosť, že nebolo možné preukázať predaj porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite, ani odhadnúť vplyv mimoriadnych okolností, porovnateľná metóda v tomto znaleckom posudku použitá nebola. Výnosová hodnota nebola vypočítaná, nakoľko sa jedná o byt využívaný výlučne vlastníkom, teda nedosahuje výnos formou prenájmu. Pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie z rozpätia 0,20-0,30 vo vyššej hranici danej metodiky vo výške 0,30.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 nižší | IV. | 0,165 | 10 | 1,65 |
| **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 opravu | III. | 0,300 | 7 | 2,10 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu** |  |  |  |  |
|  | ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie | III. | 0,300 | 5 | 1,50 |
| **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** |  |  |  |  |
|  | obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 % | IV. | 0,165 | 8 | 1,32 |
| **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 čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,300 | 5 | 1,50 |
| **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** |  |  |  |  |
|  | autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút | III. | 0,300 | 7 | 2,10 |
| **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** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,600 | 5 | 3,00 |
| **16** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerný byt | III. | 0,300 | 20 | 6,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **145** | **41,76** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 39,06/ 145 | 0,269 |
| Všeobecná hodnota | VŠHB = TH \* kPD = 15 283,62 € \* 0,288 | **4 401,68 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.1.1 Pozemok KN-C č.177 zapísaný na LV č. 646 v k.ú. Prakovce

**POPIS**

**Všeobecná situácia:**

Ohodnocovaný pozemok na parcele číslo 177 sa nachádza v zastavanom území obce Prakovce, v kat. území Prakovce. Na liste vlastníctva číslo 646 je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria – zastavaný je bytovým domom s.č.268. Jedná sa o pozemok v širšom centre mesta Prakovce , obytnej časti mesta so 3342 obyvateľmi s dobrou dostupnosťou do blízkeho centra pešo i autom.

**Intenzita využitia:**

Jedná sa o pozemok na ktorom je postavený bežný trojposchodový bytový dom s dvomi vchodmi po 9 bytov na troch podlažiach, s bežným technickým vybavením, byty sú prístupné z jedného schodišťa, z podesty.

**Dopravné spojenie s obcou:**

Pozemok na ktorom stojí bytový dom sa nachádza v tesnej blízkosti miestnej komunikácie s dobrou úpravou ciest.Spojenie s centrom mesta je pešo do 10 minút. V meste je zabezpečená, autobusová aj železničná doprava. vlastným autom do okresného mesta Gelnica cesta trvá asi 20 minút.

**Obchodná alebo priemyselná poloha:**

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

**Vybavenie pozemku:**

Pozemok je kaskádovitý, na mieste kde bytový dom stojí je mierne svahovitý, s možnosťou napojenia sa na všetky IS (voda, elektrina, plyn, kanalizácia).

**Povyšujúce a ponižujúce faktory**:

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

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera podielu [m2]** |
| 177 | zastavané plochy a nádvoria | 525 | 525,00 | 514/10000 | 26,99 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,80 |
| kV koeficient intenzity využitia | 3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením | 1,00 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 2. obchodná poloha a byty | 1,20 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 1,00 \* 0,85 \* 1,20 \* 1,20 \* 1,00 \* 1,00 | 0,9792 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,9792 | 3,25 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku v celosti | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 525,00 m2 \* 3,25 €/m2 | 1 706,25 € |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku | VŠH = Podiel \* VŠHPOZ = 514/10000 \* 1 706,25 € | 87,70 € |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 15 v bytovom dome s.č. 268 vchod č.0 , na 1.poschodí, obec Prakovce, k.ú. Prakovce a podiel 514/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky vzťah k pozemku na parc. KN-C č. 177 zapísaných na liste vlastníctva číslo 646 v k.ú. Prakovce v okrese Gelnica.

Z  dôvodov nemožnosti znalca absolvovať obhliadku bytu č. 15 na 1. poschodí znalec postupoval v zmysle ustanovenia § 12 odst. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení noviel, t.j na základe dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, pričom využil maximálnu súčinnosť poskytnutú predsedkyňou Spoločenstva uvedených bytov p. Gažovej. Pri ohodnotení bytu č. 15 znalec vychádzal z predložených podkladov,  vnútorného technického a konštrukčného vybavenia dostupného identického bytu č. 16 a z predpokladaného technického stavu hodnoteného bytu č.15 podľa získaných údajov od Spoločenstva bytov Breziny 268. Súhlas so zápisnicou z obhliadky a miestneho šetrenia uvedenej nehnuteľnosti svojim podpisom potvrdila predsedkyňa Spoločenstva bytov Breziny 268 p. Gažová.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 30.03. 2016, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:**

**Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 4 401,68 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 87,70 €

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. 15 na 1.poschodí, vchod č. 0 v bytovom dome súp. číslo 268, obec Prakovce, okres Gelnica | 4 401,68 | 1/1 | 4 401,68 |
| **Pozemky** |  |  |  |
| Pozemok KN-C č.177 zapísaný na LV č. 646 v k.ú. Prakovce - parc. č. 177 (26,99 m2) | 1 706,25 | 514/10000 | 87,70 |
| **Spolu VŠH** |  |  | **4 489,38** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** |  |  | **4 490,00** |

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 4 490,00 €**

**Slovom: Štyritisícštyristodeväťdesiať Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Počas obhliadky znalec nemohol presne určiť technický a konštrukčný stav hodnoteného bytu nakoľko mu do jeho priestorov nebol umožnený prístup. Pri hodnotení bytového domu neboli okrem uvedených údajov zistené iné mimoriadne riziká v okolí nehnuteľnosti, ktoré by negatívne vplývali na jej využívanie. V časti „Ťarchy“ sú na LV 646 vyznačené zápisy záložného práva.

V Banskej Bystrici

dňa 30.03.2016

Ing. Ivan Širka

# IV. PRÍLOHY

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

**2.** Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia  **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.646

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

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

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

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

**5.** Zápisnica z miestneho šetrenia  **2x A4**

**6.** Pôdorysy bytu č.1 5 , vo vchode č. 0 na 1. poschodí a  spoločných častí domu podľa predloženej

projektovej dokumentácie **2 x A4**

**7.** Údaje o  vykurovacej ploche jednotlivých bytov v  bytovom dome s.č. 268 za účelom získania

komerčného úveru **1 x A4**

**8.** Písomné stanovisko predsedkyne spoločenstva bytov Breziny 268k veku stavby bytového

domu s.č. 268 **1 x A4**

**9.** Fotodokumentácia **2 x A4**

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 08/2016 znaleckého denníka č. 1/2016

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 08/2016.

V Banskej Bystrici

dňa 30.03.2016

Ing. Ivan Širka