**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  032016-1 z 15.01. 2016

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**3/2016**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Byt č. 18 v bytovom dome na ul. Jesenského s. č. 300 vchod č.1 na 1. poschodí a podiel 376/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. KN-C č. 611/3 zapísaných na LV č. 1295 v k. ú. Jelšava, obec Jelšava, okres Revúca pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 44 strán ( z toho 23 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3 +1 CD + 1 archívne paré

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov: Byt č. 18 v bytovom dome na ul. Jesenského s. č. 300, vchod č. 1 na 1. poschodí a podiel 376/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. KN-C č. 611/3, zapísaných na LV č. 1295 v k. ú. Jelšava, obec Jelšava okres Revúca, pre účel dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**2. Dátum vyžiadania posudku:**

15.01. 2016 – dátum predloženia požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku

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

06.02. 2016 – dátum obhliadky nehnuteľnosti

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

19.02. 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 podkladov
* Zameranie a zakreslenie pôdorysu bytu č.18 podľa zisteného stavu počas obhliadky
* Fotodokumentácia nehnuteľnosti
* Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1295 k. ú. Jelšava vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.01.2016
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 01.02. 2016
* Písomné stanovisko mesta Jelšava k veku stavby bytového domu s. č. 300
* Zmluva o prevode vlastníctva bytu
* 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 12.70- oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s. r. o. Žilina.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

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

**100**

TH - technická hodnota stavby (EUR)

TS - technický stav stavby (%)

VH - východisková hodnota stavby (EUR)

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

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

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

*Všeobecná hodnota stavieb*

Na stanovenie VŠH stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

Metóda porovnávania

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

Metóda polohovej diferenciácie

*Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie VŠH*

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

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

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby

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

**VŠHs = TH \* kPD (EUR)**

TH - technická hodnota stavieb

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

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

Výpočet technickej hodnoty vychádza z jednotkovej hodnoty porovnateľného objektu z katalógu RU, resp. ako je vyššie uvedené podľa metodiky prenásobeného veľkosťou podlahovej plochy bytu, koeficientom zvislej nosnej konštrukcie, koeficientom vplyvu vybavenosti a koeficientom cenovej úrovne (koeficient nárastu cien stavebných prác je podľa posledných známych zverejnených štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2015 k CU = 2,302

Opotrebenie zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - bytu bola stanovená upravením technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na VŠ hodnotu v mieste a čase.

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

„Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaisti 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 organ 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: Revúca

Obec: Jelšava

Katastrálne územie: Jelšava

**Podľa výpisu z  listu vlastníctva č.1295**

***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

611/3 825 Zastavané plochy a  15 1 3

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:

3 – Spoluvlastníctvo k pozemku pod bytovým domom

**Stavby**

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

300 611/3 9 bytový dom 1

Legenda:

Druh stavby:

Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory**

*ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY*

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

**Byt**

*Vchod: 1 1. p. byt č. 18*

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 376 /10000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

30 Babičová Jarmila r. Vápeníková, Jesenského 300, Jelšava, PSČ 049 16, SR

Dátum narodenia: 27.08.1954

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia V-190/98 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 27.1.1998

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

30

V-473/2005 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.Z 02148-05 v prospech 2T Future s.r.o., IČO:45 390 631, Za Tonkov 196/7, 974 01 Riečka na byt č.18,1.poschodie v celosti ako aj spoluvlastnícky podiel k p.č.611/3 zast. plocha o výmere 825m2 v 376/10000 a podiel na spol.častiach a zariadeniach bytového domu č.s.300 v 376/10000 - 117/05

30

Záložné právo v prospech 2T Future s.r.o., IČO:45 390 631, Za Tonkov 196/7, 974 01 Riečka na byt č.18,1 posch., v bytovom dome č.s.300 na p.č.611/3 ,pozemok reg.C p.č.611/3 zast.pl. a nádv. o výmere 825 m2,podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach domu a spoluvlast. podiel k pozemku:376/10000 -V-877/2007 z 24.08.2007 - 242/07

30

Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - exekučný príkaz EX 39901/14 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti byt č. 18, 1.poschodie, vchod 1, spoluvlastnícky podiel na parcele registra C p.č. 611/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 825m2 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č.s. 300 na p.č.611/3 v 376/10000 v prospech CD Consulting s.r.o., Politických věznů 1272/21, 110 00 Praha 1, ČR, 26429705 - Z-1739/2015 z 22.10.2015 - 729/15

Iné údaje:

10 Vyhlásenie o vzdaní sa záložného práva podľa § 151 md ods.1, občianskeho zákonníka a návrh na

výmaz záložného práva V 868/2005 - Z-1914/2012

14 Z 965/2000 Žiadosť o zmenu priezviska zo dňa 2.8.2000

14 Žiadosť o výmaz oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 24.1.2013 - Z-160/2013

30 Žiadosť na vykonanie zmeny veriteľa č.HY 2148 zo dňa 14.2.2013 - Z-315/2013

30 Žiadosť na vykonanie zmeny veriteľa č.HY 13748 zo dňa 14.2.2013 - Z-316/20130

30 Žiadosť o výmaz poznámky P-528/2013 - Z-690/2013

30 Príkaz na výmaz exekučného záložného práva EX 263/2014 zo dňa 3.7.2015 - Z-1055/2015 -

317/15;

55 Zrušenie vecného bremena na základe úmrtného listu zo dňa 25.5.2015 - Z-761/2015 - 257/15;

64 K účastníkovi č.64 (BSM) manželka Salvová Marcela r.Křipalová, Ševcovská 148, 049 16 Jelšava

67 Zlúčenie podielov pri zápise Z-770/2013

*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 vykonaná dňa 06.02.2016 za účasti vlastníčky nehnuteľnosti, znalca a jeho asistenta. Znalcovi bol umožnený prístup do všetkých priestorov uvedených nehnuteľností.

Zameranie vykonané dňa 06.02. 2016.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.02. 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 vlastníčkou nehnuteľnosti. Na základe potvrdenia obce Jelšava podľa evidencie súpisných čísiel budov bol uvedený bytový dom súpisné číslo 300 na ul. Jesenského v Jelšave daný do užívania v roku 1961. Nakoľko kolaudačné rozhodnutie na dom nebolo poskytnuté, resp. sa nezachovalo vo výpočte uvažujem so začiatkom užívania bytu v bytovom dome rok 1961, čo zodpovedá potvrdeniu obce Jelšava. Jeho vek k dátumu ohodnotenia je *2016 – 1961 = 55 rokov.*

**e) Údaje katastra nehnuteľnosť:**

Po právnej stránke:

K vypracovaniu ZP znalec zabezpečil informatívnu kópiu z mapy a výpis z čiastočného listu vlastníctva č. 1295 na byt č. 18 vo vchode č.1 na 1.posch. v bytovom obytnom dome na ulici Jesenského súp. č. 300 na parcele č. 611/3 v kat. území Jelšava. LV bol vytvorený cez kataster portál ÚGKK SR 29.01.2016 a informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosť bola z portálu ÚGKK SR vytvorená 01.02. 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. 300 na parcele KNC č. 611/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 825 m2, ulica Jesenského, v kat. území Jelšava. Súpisné číslo 300 bytového domu na ulici Jesenského v Jelšave vedené v katastri nehnuteľností sa zhoduje so skutočnosťou v dobe ohliadky. Hodnotený bytový dom je označený na ulici Jesenského súpisným číslom 300.

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. 18 sa nachádza na 1.p. vo vchode č. 1. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. KNC č. 611/3 je podľa LV 1295 376/10000.

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:**

Byt č.18 na 1.p. vo vchode č.1 bytového domu na Jesenského ulici súp. č. 300 vrátane príslušenstva, podielu priestoru na spoločných častiach a spoluvlastnícky podiel k pozemku na parc. KNC č.611/3 v podieli 376/10000.

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

Nie sú

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

**Definícia pojmov**

**2. OBYTNÝ DOM, BYTOVÝ DOM**

**2.1. Stavebný zákon**

§ 43b - Bytové budovy

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

a) bytové domy,

b) rodinné domy,

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

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

**2.2. Bytový zákon**

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

**2.3. Vyhláška 255**

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

**2.4. Vyhláška 465**

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

**2.5. STN 73 4301**

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

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

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

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

**2.1 BYTY**

#### 2.1.1 Byt č. 18 na 1. poschodí, vchod č. 1 v bytovom dome súp. číslo 300, ulica Jesenského, obec Jelšava, k.ú. Jelšava, okres Revúca

**POPIS**

**Všeobecný popis nehnuteľnosti**

Ohodnocovaný byt sa nachádza v bytovom dome s.č. 300 v obci Jelšava na pozemku parc.č. 611/3. Byt č.18 je prístupný cez vchod č.1, situovaný je na 1. poschodí. Pozemok pod domom je rovinatý s prístupom od hlavnej ulice z miestnej asfaltovej komunikácii a priľahlého chodníka.

Celkom sa v bytovom dome nachádza 30 bytov prístupných zo 4-och vchodov od hlavnej ulice a zadných únikových východov v smere od dvora. Bytový dom je bez osobných výťahov. Súčasťou domu je aj podzemné čiastočne zapustené podlažie slúžiace ako technický trakt kde sú umiestnené spoločné priestory a pivnice vlastníkov bytov. V ďalších 3. nadzemných podlažiach sú umiestnené byty s prístupom zo spoločných priestorov. Bytový dom je ukončený šikmou sedlovou strechou. Objekt je chránený bleskozvodom. Dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrickú energiu, zemný plyn. K bytu č.18 na 1.poschodí prináleží súvisiaca pivnica v technickom podlaží o rozmeroch 3,0 x 1,7 m. Podľa vyjadrenia mesta Jelšava bol bytový dom s č. 300 daný do užívania v roku 1961.

**Popis bytového domu súp. číslo 30**

Objekt je založený na základových pásoch z monolitického betónu, izolovanými 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 sedlového tvaru s  dreveným väznicovým krovom s plechovou pozinkovanou krytinou opatrenou vonkajším náterom. Vonkajšia fasáda je pôvodná s vonkajším povrchom zo striekaného brizolitu. Ostatné klampiarske konštrukcie – žľaby, zvody, zachytávače snehu, vonkajšie parapety pri pôvodných drevených oknách, oplechovania komínov a strešných okien 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. Keramické obklady v spoločných priestoroch sa nenachádzajú. Okná na spoločných priestoroch sú jednoduché oceľové presklené drôteným sklom. Na jednotlivých bytoch sú osadené pôvodné drevené zdvojené okná, v časti jednotlivých bytov boli vymenené za plastové. Vchodové dvere sú oceľovo-hliníkové presklené, prekryté monolitickou strieškou s plechovou krytinou, ostatné dvere v spoločných priestoroch sú plechové plné, v pivničných priestoroch hladké plné v oceľových zárubniach. Podlahy na chodbách a podestách z liateho terazza, v spoločných priestoroch a pivniciach z cementového poteru. Spoločné priestory nie sú vykurované. Bytový dom je pripojený na rozvody pitnej vody. Príprava TÚV a vykurovanie je zabezpečované samostatne v bytových priestoroch. Bytový dom nie je vybavený osobným výťahom. V dome je inštalovaná spoločná televízna anténa, bleskozvod, telefónne rozvody, káblová televízia a elektrický vrátnik.

**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 3-izbový byt č.18 v pôvodnom stave, bez rekonštrukcie sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží. Prístupný je schodiskom zo spoločnej podesty chodby na 2. nadzemnom podlaží. Celková podlahová plocha bytu je 80,08 m2. V byte sú tri samostatné izby, samostatná kuchyňa, kúpeľňa spoločne s WC, chodba a špajza. Súčasťou bytu sú je aj samostatná pivnica situovaná v technickom čiastočne zapustenom podlaží bytového domu o ploche 5,10 m2 ktorá je započítaná do plochy bytu. Byt bol nadobudnutý do osobného vlastníctva v roku 1998.

Drevené zdvojené okná sú pôvodné, zasklené obyčajným sklom, s vnútornými betónovými parapetmi, vchodové dvere do bytu sú pôvodné drevené plné v oceľovej zárubni, ostatné vnútorné dvere sú drevené hladké plné a resp. presklené osadené do oceľových zárubní. V  obytných miestnostiach – izbách podlaha z drevených parkiet, v chodbe a kuchyni PVC na cementovom potere, v kúpeľni a WC cementový poter. 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, prietokový plynový ohrievač TÚV,  plynový tepelný ohrievač a keramický WC so splachovacou nádržkou. Kúpeľňa je do výšky 1,60 m zo štyroch strán obložená keramickým obkladom a obložená je aj obmurovka vane, čiastočne je keramickým obkladom obložené aj WC. Odvetranie WC a kúpeľne je prirodzené cez okno osadené v priestoroch WC. Vybavenie kuchyne pozostáva z kuchynskej linky 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 plynovými spotrebičmi (gamatkami) pomocou vlastných vnútorných rozvodov plynu napojených na domový plynomer osadený vo vstupnej chodbe bytu. Odvod spalín je vyvedený do spoločných komínových prieduchov. Byt bol v čase obhliadky riadne obývaný jeho vlastníčkou.

**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 376/10000 zapísaných na výpise z listu vlastníctva č.1295 k.ú. Jelšava.

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]** |
| Vstupná chodba 1,60\*4,15+2,26\*1,3 | 9,58 |
| Obývacia izba 4,20\*4,30 | 18,05 |
| Spálňa 3,20\*4,20 | 13,44 |
| Detská izba 3,20\* 4,20 | 13,44 |
| Kuchyňa 2,60\*4,20 | 10,92 |
| Špajza 0,775\*1,40 | 1,09 |
| Kúpeľňa + WC 8,46 | 8,46 |
| **Výmera bytu bez pivnice** | **74,98** |
| 3,00\*1,70 | 5,10 |
| **Vypočítaná podlahová plocha** | **80,08** |

**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 | 5,84 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,00 | 18,00 | 21,04 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 9,35 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,51 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,84 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 0,90 | 1,80 | 2,10 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 1,05 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 0,90 | 2,70 | 3,16 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 0,90 | 1,80 | 2,10 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,58 |
| 12 | Okná | 5,00 | 0,80 | 4,00 | 4,68 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,58 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,34 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,17 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,34 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,34 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,17 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 0,80 | 1,60 | 1,87 |
|  | **Zariadenie bytu** |  |  |  |  |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 0,80 | 3,20 | 3,74 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,17 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 0,80 | 1,60 | 1,87 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 0,70 | 1,75 | 2,05 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,92 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,51 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,17 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,17 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,58 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,34 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,34 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 0,80 | 3,20 | 3,74 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 0,80 | 2,00 | 2,34 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **85,55** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 85,55 / 100 = 0,8555**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kK \* kV \* kM [€/m2] VH = 325,30 €/m2 \* 2,302 \* 0,939 \* 0,8555 \* 0,95 VH = 571,48 €/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. 18 na 1. poschodí, vchod č. 1 v bytovom dome súp. číslo 300, ulica Jesenského, obec Jelšava, k.ú. Jelšava, okres Revúca | 1961 | 55 | 45 | 100 | 55,00 | 45,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 571,48 €/m2 \* 80,08m2 | 45 764,12 |
| Technická hodnota | 45,00% z 45 764,12 € | 20 593,85 |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Hodnotený byt č. 18 na 1. poschodí prístupný z vchodu č. 1 sa nachádza v okrese Revúca, v Banskobystrickom kraji v katastrálnom území obce Jelšava, v regióne Stredný Gemer.

Obec Jelšava leží na rozhraní Slovenského Rudohoria a Slovenského krasu na nive a terasovej plošine v doline Muráňa. Nadmorská výška v strede obce je 258 m n. m. Mesto sa nachádza na medzinárodnej turistickej trase Gotická cesta, leží 12 kilometrov juhovýchodne od mesta Revúca. Juh chotára tvoria vápence Slovenského krasu – aragonitová jaskyňa na Hrádku, jaskyňa v lome pod Slovenskou skalou (622 m n. m.), závrty na Troch peniažkoch (564 m n. m.). Sever tvoria horniny mladších prvohôr a fylity. Chotár je rozdelený dolinou Muráňa na západnú časť, vystupujúcou do vrchoviny, a na východnú časť, ktorá prechádza v severovýchodnej časti do vrchoviny a nižšej hornatiny. Sú tu ložiská železnej rudy, olova, zinku, medi a magnezitu.

Bytový dom s hodnoteným bytom je samostatne stojaci, osadený na rovinatom teréne na parc. KN-C č. 611/3, k.ú. Jelšava, obec Jelšava. Dom je situovaný v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v širšom centre mesta. Bytový dom je využívaní od roku 1961, riešený je ako čiastočne podpivničený, kde sa nachádzajú technické a pivničné priestory a pozostáva z  troch nadzemných obytných podlaží s bytmi a  šikmej sedlovej strechy. V bytovom dome sa celkovo nachádza 30 bytov. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, elektriku, zemný plyn a verejnú kanalizáciu. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, s pravidelnou prímestskou autobusovou dopravou. Právny vzťah k parcele na ktorej leží bytový dom je evidovaný na liste vlastníctva č. 1295 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 376/10000. Orientácia čelnej vstupnej strany do vchodu domu je na západ zo spevnenej miestnej komunikácie a chodníka pre peších. Bytový murovaný dom je v pôvodnom stave.

Jelšava má podľa štatistických údajov z roku 2013 3 224 obyvateľov. Evidovaná miera nezamestnanosti v okrese Revúca bola podľa štatistiky Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny, Odboru metodiky IS z  novembra 2015 21,18 %. Obyvateľstvu je k dispozícií kompletná sieť obchodov a služieb, obyvateľstvu sú k dispozícií úrady a štátne inštitúcie, banky, stredné školy, základné a materské školy, športoviská. Je tu predajňa pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, hotel, bankomat, knižnica, pošta, 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 v  Jelšave možnosť napojenia na verejný vodovod, elektrický rozvod NN, rozvodnú sieť plynu, telekomunikačný rozvod, káblovú televíziu, verejnú kanalizáciu. Kanalizačná sieť je pripojená na ČOV.  Doprava v meste je zabezpečená železničnou a autobusovou dopravou. Kvalita životného prostredia v okolí je negatívne ovplyvňovaná len bežným hlukom a prašnosťou od dopravy po priľahlej miestnej cestnej komunikácii.

Nehnuteľnosť je vybavená elektrickou, plynovou, kanalizačnou a vodovodnou prípojkou. Sprístupnenie je po spevnenej miestnej komunikácii a chodníka pre peších pred bytovým domom. Podľa informácií z miestnych realitných kancelárií, inzertných periodík a internetu je ponuka v uvedenej lokalite v porovnaní s dopytom pri predaji podobných nehnuteľností v rovnováhe. Jedná sa o priemerný byt v technickom stave, ktorý zodpovedá jeho veku a vykonávanej údržbe.

**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 neprichádza do úvahy.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou**

Podľa výpisu z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1295, katastrálne územie Jelšava k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný, na nehnuteľnostiach domu a na pozemkoch viaznu nasledovné ťarchy:

- V-473/2005 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 02148-05 v prospech 2T Future s.r.o., IČO:45 390 631, Za Tonkov 196/7, 974 01 Riečka na byt č.18,1.poschodie v celosti ako aj spoluvlastnícky podiel k p.č.611/3 zast. plocha o výmere 825m2 v 376/10000 a podiel na spol. častiach a zariadeniach bytového domu č.s.300 v 376/10000 - 117/05

- Záložné právo v prospech 2T Future s.r.o., IČO:45 390 631, Za Tonkov 196/7, 974 01 Riečka na byt č.18,1 posch., v bytovom dome č.s.300 na p.č.611/3 ,pozemok reg. C p.č.611/3 zast.pl. a nádv. o výmere 825 m2,podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach domu a spoluvlast. podiel k pozemku:376/10000 -V-877/2007 z 24.08.2007 - 242/07

- Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - exekučný príkaz EX 39901/14 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti byt č. 18, 1.poschodie, vchod 1, spoluvlastnícky podiel na parcele registra C p.č. 611/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 825m2 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č.s. 300 na p.č.611/3 v 376/10000 v prospech CD Consulting s.r.o., Politických věznů 1272/21, 110 00 Praha 1, ČR, 26429705 - Z-1739/2015 z 22.10.2015 - 729/15

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**3.1.1.1 BYTY**

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

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:** Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie v strednej hranici danej metodiky vo výške 0,35.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** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 0,350 | 10 | 3,50 |
| **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 nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 0,700 | 7 | 4,90 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu** |  |  |  |  |
|  | ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie | III. | 0,350 | 5 | 1,75 |
| **5** | **Príslušenstvo bytového domu** |  |  |  |  |
|  | práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle | IV. | 0,193 | 6 | 1,16 |
| **6** | **Vybavenosť a príslušenstvo bytu** |  |  |  |  |
|  | byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením | IV. | 0,193 | 10 | 1,93 |
| **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** |  |  |  |  |
|  | vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov | III. | 0,350 | 6 | 2,10 |
| **9** | **Orientácia obytných miestností k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,350 | 5 | 1,75 |
| **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** |  |  |  |  |
|  | autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút | III. | 0,350 | 7 | 2,45 |
| **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** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,700 | 5 | 3,50 |
| **16** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerný byt | III. | 0,350 | 20 | 7,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **145** | **51,11** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 51,11/ 145 | 0,352 |
| Všeobecná hodnota | VŠHB = TH \* kPD = 20 593,85 € \* 0,352 | **7 249,04 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 2.1.1.1 Pozemok pod bytovým domom s.č.300, parc. KN-C č. 611/3, k.ú. Jelšava

**POPIS**

**Všeobecná situácia:** Ohodnocovaný pozemok na parcele číslo 611/3 sa nachádza v zastavanom území Jelšavy, v kat. území Jelšava. Na liste vlastníctva číslo 1295 je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria – zastavaný je bytovým domom. Jedná sa o pozemok v širšom centre mesta Jelšava v  blízkosti miestnej asfaltovej komunikácie, s dobrou dostupnosťou do blízkeho centra pešo i autom.

**Intenzita využitia:** Jedná sa o pozemok na ktorom je postavený trojposchodový bytový dom s 2-3 bytmi na jednom podlaží, prístupné z jedného schodišťa s bežným technickým vybavením.

**Dopravné spojenie s obcou:** Spojenie s centrom obce je pešo do 5 minút, kde sa nachádza aj zastávka medzimestskej hromadnej dopravy, vlastným autom do okresného mesta Rimavská Sobota cesta trvá asi 20 minút.

**Obchodná alebo priemyselná poloha:** Jedná sa o obytnú zónu v zastavanom území obce, v časti obce pomerne dobre dostupnej od základnej občianskej a obchodnej vybavenosti.

**Vybavenie pozemku:** Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS (voda, elektrina, plyn, kanalizácia). Z pohľadu štandardného hodnotenia napojenia na inžinierske siete hodnotené pozemky sú napojené na inžinierske siete.

**Povyšujúce a ponižujúce faktory**: V mieste nachádzajúcich sa nehnuteľností je vzhľadom na výhodnú polohu záujem o kúpu podobných nehnuteľností s ponukou v rovnováhe. 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.

V súlade s použitým právnym predpisom (1.6.) časť E.3.1. stanovím všeobecnou hodnotu pre pozemok vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciácie. Jednotková východisková hodnota pozemkov je podľa vyhlášky stanovená pre Jelšavu (obce do 5 000 obyvateľov) 3,32 EUR/m2. Pozemky sa nachádzajú v zastavanej časti obce Jelšava, ktorá má podľa webovej stránky obce 3 224 obyvateľov.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera podielu [m2]** |
| 611/3 | zastavané plochy a nádvoria | 825 | 825,00 | 376/10000 | 31,02 |

**Obec:**  Jelšava**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 | 0,90 |
| 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 | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta | 1,00 |
| 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 = 0,90 \* 1,00 \* 1,00 \* 1,20 \* 1,20 \* 1,00 \* 1,00 | 1,2960 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 1,2960 | 4,30 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku v celosti | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 825,00 m2 \* 4,30 €/m2 | 3 547,50 € |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku | VŠH = Podiel \* VŠHPOZ = 376/10000 \* 3 547,50 € | 133,39 € |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 18 v bytovom dome na ulici Jesenského s.č. 300 vchod č.1 na 1. poschodí zapísaných na liste vlastníctva číslo 1295 v k.ú., obec Jelšava v okrese Revúca. 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 19. 2. 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: 7 249,04 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 133,39 €

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. 18 na 1. poschodí, vchod č. 1 v bytovom dome súp. číslo 300, ulica Jesenského, obec Jelšava, k.ú. Jelšava, okres Revúca | 7 249,04 | 1/1 | 7 249,04 |
| **Pozemky** |  |  |  |
| Pozemok pod bytovým domom s.č.300, parc. KN-C č. 611/3, k.ú. Jelšava - parc. č. 611/3 (31,02 m2) | 3 547,50 | 376/10000 | 133,39 |
| **Spolu VŠH** |  |  | **7 382,43** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** |  |  | **7 400,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **7 400,00 €**

Slovom: **Sedemtisícštyristo Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Počas obhliadky neboli zistené mimoriadne riziká v okolí nehnuteľnosti, ktoré by negatívne vplývali na jej využívanie. V časti „Ťarchy“ sú na LV 1295 vyznačené zápisy záložného práva.

V Banskej Bystrici

Dňa 19. 02. 2016

Ing. Ivan Širka

# IV. PRÍLOHY

**1.** Objednávka zadávateľa  z 15.01. 2016 **1 x A4**

**2.** Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia  **4 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.1295

v k.ú. Jelšava, vyhotovený dňa 29. 01. 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

01.02.2016 **1 x A4**

**5.** Zápisnica z miestneho šetrenia - Rekapitulácia nehnuteľností z obhliadky nehnuteľností  **1x A4**

**6.** Pôdorys bytu č.18, vo vchode č.1 na 1.poschodí - súčasný stav **1 x A4**

**7.** Písomné stanovisko mesta Jelšava k veku stavby bytového domu s.č. 300 **1 x A4**

**8.** Zmluva o prevode vlastníctva bytu z 27.0 1.1998 **9 x A4**

**9.** Fotodokumentácia **3 x A4**

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 3/2016 znaleckého denníka č. 1/2016 .

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 3/2016.

V Banskej Bystrici

dňa 19.02. 2016

Ing. Ivan Širka