

Znalec: Ing. Miroslav Dutko, 072 15 Budkovce 156, tel. 0905 465 770,
e-mail: dutkomiro@stonline.sk,
odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby,
37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910673

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21,
040 01 Košice, IČO: 35 583 936

Číslo spisu (objednávky): Objednávka PDS-129/2-2018-PR, zo dňa 05.11.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO 8/2019

Vo veci objednávky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce, a to:

- bytu č. 13, na 4. poschodí, 4. NP, vchod C38, bytovka na ul. Štefánikovej súp. č. 1398, na pozemku parc. č. 3846 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5735/392256, spoluvlastnícky podiel 1/2

Pozemok v spoluvlastníckom podiele 5735/784512

- parc. č. 3846 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 824 m²,

Ohodnotenie sa vykonáva za účelom vykonania dražby.

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 7833, 9464

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel vlastníka - Božena Iškyová r. Imrichová.

Počet listov (z toho príloh): 51(30)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Vo veci objednávky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce, a to:

- bytu č. 13, na 4. poschodí, 4. NP, vchod C38, bytovka na ul. Štefánikovej súp. č. 1398, na pozemku parc. č. 3846 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5735/392256, spoluvlastnícky podiel 1/2

Pozemok v spoluvlastníckom podiele 5735/784512

- parc. č. 3846 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 824 m²,

Nehnutelnosti sú evidované na LV č. 7833, 9464

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel vlastníka - Božena Iškyová r. Imrichová.

2. Účel znaleckého posudku: vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 05.11.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 16.01.2019

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č.j. PDS-129/2-2018-PR, zo dňa 05.11.2018,

- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, zo dňa 05.11.2018, č.j. PDS-129/1-2018-PR,

- Potvrdenie Okresného stavebného bytového družstva Michalovce o roku ukončenia výstavby,

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný informatívny výpis z listu vlastníctva č. 7833, k.ú. Michalovce, vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.12.2018

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný informatívny výpis z listu vlastníctva č. 9464, k.ú. Michalovce, vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.12.2018,

- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Michalovce, vytvorená dňa 03.12.2018

- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 03.12.2018,

- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 03.12.2018,

6. Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007, č. 605/2008, č. 47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov č. 570/2005 Z.z., 93/2006 Z.z., 522/2007 Z.z., 520/2008 Z.z., 400/2009 Z.z., 136/2010 Z.z., 160/2015 Z.z., 390/2015 Z.z., 91/2016 Z.z., 125/2016 Z.z., 65/2018 Z.z.

- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

- STN 734055 - Výpočet obstavaného priestoru

- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 3.Q.2018
- Miroslav Ilavský - Milan Nič - Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012
- Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 568/2007 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie.
- Podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lodžií, balkónov a terás. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,30 m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,20 m široké, 0,30 m hlboké a 2,00 m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverných ústupkov a plocha zabratá zabudovaným nábytkom podľa STN 73 4305.
- **Východisková hodnota stavieb (VH):** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH):** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH):** 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 ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

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 v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009 a 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_s = TH * k_{PD} [€]$$

kde:

TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov www.byty.sk, www.topreality.sk, www.nehnuteľnosti.sk. Z popisu nie je vždy jasné, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Podklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je teda vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2018. Použitý koeficient cenovej úrovne je platný pre celý odbor stavebníctvo ako celok. Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 7833, k.ú. Michalovce

A. Majetková podstata:

Stavby

- Bytový dom B-3 č.s. 1398 na parcele CKN č. 3846, vchod C38, 4. p., byt č. 13, Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1398 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 9464.

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu:
5735/392256

B. Vlastníci:

61 - Iškyová Božena r. Imrichová, nar. 21.10.1954, Štefánikova 38, Michalovce, SR;
podiel 1/2

Titul nadobudnutia

- tit. zmluvy o prev. vlast. druž. bytu, V-2506/01 zd.29.1.2002

- Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, EX 572/14-8 z.d. 10.6.2014, Exekútorský úrad Bratislava, Astrová 2/A, súdny ex. Mgr. Jana Sitášová, P-868/14,č.z.-1353/14

- P - 1099/2014 - Poznomenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom EX 241/14 od Ex. úradu Bratislava, Moskovská 18, súd. ex. JUDr. Martin Hermanovský, v prospech Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, na byt č. 13, 4. p., vchod č. C38, v byt. dome B-3 s. č. 1398 postavenom na parc. č. 3846, a na podiel na SČ a SZD o veľkosti 5735/392256, z.d. 11.7.2014, ČZ - 1828/14 Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané.

78 - Išky Jaromír r. Išky, Ing., nar. 04.05.1984, Štefánikova 1398/38, Michalovce, PSČ 071 01, SR; podiel 1/6

Poznámka

- Poznomenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, EX 572/14-8 z.d. 10.6.2014, Exekútorický úrad Bratislava, Astrová 2/A, súdny ex. Mgr. Jana Sitášová, P-868/14,č.z.-1353/14

- P - 1099/2014 - Poznomenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom EX 241/14 od Ex. úradu Bratislava, Moskovská 18, súd. ex. JUDr. Martin Hermanovský, v prospech Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, na byt č. 13, 4. p., vchod č. C38, v byt. dome B-3 s. č. 1398 postavenom na parc. č. 3846, a na podiel na SČ a SZD o veľkosti 5735/392256, z.d. 11.7.2014, ČZ - 1828/14

- P - 1046/2015- Poznomenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom EX 20/15 od Ex. úradu Bratislava, Moskovská 18, súd. ex. JUDr. Martin Hermanovský, v prospech Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, na byt č. 13, 4. p., vchod č. C38, v byt. dome s. č. 1398 postavenom na parc. č. 3846, a na podiel na SČ a SZD o veľkosti 5735/392256, z.d. 14.10.2015, ČZ - 2455/15

Titul nadobudnutia

- osv. o ded. 21D 680/2016 z.d. 7.12.2017, Z-3909/17 čz-347/18
Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané.

79 - Iškyová Monika r. Iškyová, nar. 30.11.1985, Štefánikova 1398/38, Michalovce, PSČ 071 01, SR; podiel 1/6

Poznámka

- Poznomenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, EX 572/14-8 z.d. 10.6.2014, Exekútorický úrad Bratislava, Astrová 2/A, súdny ex. Mgr. Jana Sitášová, P-868/14,č.z.-1353/14

- P - 1099/2014 - Poznomenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom EX 241/14 od Ex. úradu Bratislava, Moskovská 18, súd. ex. JUDr. Martin Hermanovský, v prospech Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, na byt č. 13, 4. p., vchod č. C38, v byt. dome B-3 s. č. 1398 postavenom na parc. č. 3846, a na podiel na SČ a SZD o veľkosti 5735/392256, z.d. 11.7.2014, ČZ - 1828/14

- P - 1046/2015- Poznomenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom EX 20/15 od Ex. úradu Bratislava, Moskovská 18, súd. ex. JUDr. Martin Hermanovský, v prospech Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, na byt č. 13, 4. p., vchod č. C38, v byt. dome s. č. 1398 postavenom na parc. č. 3846, a na podiel na SČ a SZD o veľkosti 5735/392256, z.d. 14.10.2015, ČZ - 2455/15

Titul nadobudnutia

- osv. o ded. 21D 680/2016 z.d. 7.12.2017, Z-3909/17 čz-347/18
Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané.

80 - Iškyová Slavomíra r. Iškyová, nar. 17.06.1988, Štefánikova 1398/38, Michalovce, PSČ 071 01, SR; podiel 1/6

Poznámka

- Poznomenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, EX 572/14-8 z.d. 10.6.2014, Exekútorický úrad Bratislava, Astrová 2/A, súdny ex. Mgr. Jana Sitášová, P-868/14,č.z.-1353/14

- P - 1099/2014 - Poznomenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom EX 241/14 od Ex. úradu Bratislava, Moskovská 18, súd. ex. JUDr. Martin Hermanovský, v prospech Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, na

byt č. 13, 4. p., vchod č. C38, v byt. dome B-3 s. č. 1398 postavenom na parc. č. 3846, a na podiel na SČ a SZD o veľkosti 5735/392256, z.d. 11.7.2014, ČZ - 1828/14 - P - 1046/2015- Poznomená sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom EX 20/15 od Ex. úradu Bratislava, Moskovská 18, súd. ex. JUDr. Martin Hermanovský, v prospech Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, na byt č. 13, 4. p., vchod č. C38, v byt. dome s. č. 1398 postavenom na parc. č. 3846, a na podiel na SČ a SZD o veľkosti 5735/392256, z.d. 14.10.2015, ČZ - 2455/15

Titul nadobudnutia

- osv. o ded. 21D 680/2016 z.d. 7.12.2017, Z-3909/17 čz-347/18

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané.

C. Ľarchy:

Por. č. 61

Záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Por. č. 61

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 2323/2013 z.d. 25.03.2014, Ex. úrad Senica, Fajnorova 1547/13, súd. ex. JUDr. Blanka Ružeková, Z 885/14, č.z. 699/14

Por. č. 78

Záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Por. č. 78

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 2323/2013 z.d. 25.03.2014, Ex. úrad Senica, Fajnorova 1547/13, súd. ex. JUDr. Blanka Ružeková, Z 885/14, č.z. 699/14

Por. č. 79

Záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Por. č. 79

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 2323/2013 z.d. 25.03.2014, Ex. úrad Senica, Fajnorova 1547/13, súd. ex. JUDr. Blanka Ružeková, Z 885/14, č.z. 699/14

Por. č. 80

Záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Por. č. 80

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 2323/2013 z.d. 25.03.2014, Ex. úrad Senica, Fajnorova 1547/13, súd. ex. JUDr. Blanka Ružeková, Z 885/14, č.z. 699/14

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

- podľa listu vlastníctva č. 9464, k.ú. Michalovce

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 3846 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 824 m²,

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3846 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7833.

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

B. Vlastníci:

34 - Iškyová Božena r. Imrichová, nar. 21.10.1954, Štefánikova 38, Michalovce, SR; podiel 5735/784512

Poznámka

- Poznomená sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, EX 572/14-8 z.d. 10.6.2014, Exekútorický úrad Bratislava, Astrová 2/A, súdny ex. Mgr. Jana Sitášová, P-868/14,č.z.-1353/14

- P - 1099/2014 - Poznomená sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom EX 241/14 od Ex. úradu Bratislava, Moskovská 18, súd. ex. JUDr. Martin Hermanovský, v prospech Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, na parc. č. 3846, a na podiel k pozemku o veľkosti 5735/392256, z.d. 11.7.2014, ČZ - 1828/14

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 380/06 z.d.16.3.2006 - čz 472/06

C. Ľarchy:

Por. č. 34

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 2323/2013 z.d. 25.03.2014, Ex. úrad Senica, Fajnorova 1547/13, súd. ex. JUDr. Blanka Ružeková, Z 885/14, č.z. 699/14

Iné údaje:

bytový dom čs.1398 na LV 7833

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.12.2018 za účasti zástupcu vlastníka Ing. Jaromíra Iškyho.

Zameranie vykonané dňa 03.12.2018.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 03.12.2018.

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi neboli k dispozícii charakteristické pôdorysy obytného domu a bytu, ktoré bývali súčasťou zmluvy o prevode vlastníctva obecného bytu. Skutočný stav bytu získaný zameraním je zakreslený v prílohe tohto posudku. Ako doklad o veku bytového domu je Potvrdenie Okresného stavebného bytového družstva Michalovce o roku ukončenia výstavby. Titul nadobudnutia bol poskytnutý. Pri obhliadke som zistil, že v byte boli vymenené okná za plastové, ostatné prvky bytu sú v pôvodnom stave. Skutočný stav bytu je získaný zameraním pri obhliadke a nachádza sa v prílohe posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti (výpis z LV č. 7833, 9464 a informatívna kópia katastrálnej mapy) boli porovnané so skutočným stavom. Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch - Stavba bytovky a bytu je evidovaná v popisných aj v geodetických údajoch katastra nehnuteľnosti na pozemku parc. č. 3846 v súlade so skutočným stavom.

Prístup k bytovke je z verejnej spevnenej komunikácie ul. Štefánikova, ktorá je na pozemku parc. č. 3845/1, vo vlastníctve Mesta Michalovce - LV 5157, spôsob využívania pozemku - 34 -Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu.

Na LV č. 7833 je zapísané:

Por. č. 61

Záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Por. č. 61

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 2323/2013 z.d. 25.03.2014, Ex. úrad Senica, Fajnorova 1547/13, súd. ex. JUDr. Blanka Ružeková, Z 885/14, č.z. 699/14

Por. č. 78

Záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Por. č. 78

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 2323/2013 z.d. 25.03.2014, Ex. úrad Senica, Fajnorova 1547/13, súd. ex. JUDr. Blanka Ružeková, Z 885/14, č.z. 699/14

Por. č. 79

Záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Por. č. 79

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 2323/2013 z.d. 25.03.2014, Ex. úrad Senica, Fajnorova 1547/13, súd. ex. JUDr. Blanka Ružeková, Z 885/14, č.z. 699/14

Por. č. 80

Záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Por. č. 80

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 2323/2013 z.d. 25.03.2014, Ex. úrad Senica, Fajnorova 1547/13, súd. ex. JUDr. Blanka Ružeková, Z 885/14, č.z. 699/14

Na LV č. 9464 je zapísané:

Por. č. 34

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 2323/2013 z.d. 25.03.2014, Ex. úrad Senica, Fajnorova 1547/13, súd. ex. JUDr. Blanka Ružeková, Z 885/14, č.z. 699/14

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

Stavby:

- bytu č. 13, na 4. poschodí, 4. NP, vchod C38, bytovka na ul. Štefánikovej súp. č. 1398, na pozemku parc. č. 3846 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5735/392256, spoluvlastnícky podiel 1/2

Pozemok v spoluvlastníckom podiele 5735/784512

- parc. č. 3846 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 824 m²,

Nehnutelnosti sú evidované na LV č. 7833, 9464

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel vlastníka - Božena Iškyová r. Imrichová.

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 13 na parc. CKN č. 3846, Ul. Štefánikova 1398/C38, Michalovce, spoluvlastnícky podiel 1/2 - Božena Iškyová r. Imrichová

POPIS

Ohodnocovaný byt č. 13 sa nachádza v obytnom dome na Ul. Štefánikovej č.s. 1398 v intraviláne okresného mesta Michalovce, v blízkosti centrálnej časti mesta, obec Michalovce, v katastrálnom území Michalovce. Bytový dom č.s. 1398 sa nachádza na parcele č. 3846. Ohodnocovaná bytová jednotka č. 13 sa nachádza na 4. poschodí (4. nadzemnom podlaží) obytného domu. Ukončenie výstavby obytného domu bolo v roku 1979 podľa potvrdenia Okresného stavebného bytového družstva Michalovce, ktoré tvorí prílohu znaleckého posudku.

Vzhľadom k tomu, že pozemok je na LV 9464 je v podielovom vlastníctve vlastníkov bytov, je predmetom hodnotenia v tomto znaleckom posudku celkový podiel 5735/392256 (výmera 12,05 m²). Súčasťou prevodu vlastníctva bytu bola aj pivnica o rozmeroch 1,20*1,00 m t.j. o ploche 1,20 m² - pivnica nebola sprístupnená, výmera bola prevzatá zo znaleckého posudku č. 181/2014, ktorý vypracoval znalec Ing. Jozef Mihalovič, Komenského 25, 073 01 Sobrance.

Popis bytového domu:

Bytový dom B-3 je panelovej prefabrikovanej konštrukcie, má 8 nadzemných podlaží, jedno podzemné podlažie a plochú strechu. Prvé podzemné podlažie tvoria pivnice a spoločné priestory pre bicykle a kočiare, práčovňa a sušiareň. Na 1. až 8. NP sú situované byty, 3 byty na podlaží.

Byt sa nachádza v obytnom dome panelovej - prefabrikovanej konštrukcie s plochou strechou s krytinou z asfaltových pásov. Obvodový plášť je plynosilikátových panelov hrúbky do 300 mm s dodatočným zateplením. Vykurovanie a ohrev TÚV je z centrálneho zdroja. Klampiarske konštrukcie sú kompletne, okná vymenené za plastové. Úprava spoločných priestorov bežná (podlahy vstupných chodieb keramická dlažba a PVC, schodisko dvojramenné prefabrikované brúsený betónový povrch, omietky stierka, pivnice majú podlahy z cementového poteru). Nové vstupné dvere s elektronickým vrátnikom. Bytový dom má v každom vchode jeden výťah.

Popis bytu:

V byte neboli vykonané stavebné úpravy. Bola realizovaná výmena okien za platové.

Bytová jednotka pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne a príslušenstva. Obytné miestnosti majú hladkú sadrovú omietku, kuchynská linka dĺžky 2,40 m so smaltovaný plechovým drezom, pákovou vodovodnou batériou, sporákom na zemný plyn s elektrickou rúrou Gorenje, digestorom, keramický obklad steny. Podlaha obytných miestností PVC, predsieň, chodba, WC a kúpeľňa PVC. Obytné miestnosti sú dostatočne presvetlené, výplňové okenné konštrukcie sú plastové s izolačným dvojsklom, loggia orientovaná na juhozápad, dvere dyhované plné alebo zasklené s plechovými zárubňami. V byte je rozvod elektriny, vody, vykurovacie telesá sú plechové panelové radiátory s pomerovými meračmi tepla a termostatickými ventilmi. Rozvod zemného plynu v kuchyni. Bytové jadro je pôvodné umakartové, v kúpeľni je plechová smaltovaná vaňa, plechové smaltované otočné umývadlo, podlaha PVC. WC kombi, podlaha PVC. Elektroinštalácia je svetelná, poistkové automaty. Prípojky vody od stúpacích rozvodov z ocelových rúr. Kanalizačné prípojky zo zariadených predmetov v byte z plastových rúr. Teplá voda ohrievaná z centrálneho zdroja. Vodovodné batérie pákové.

Byt je užívaný, udržiavaný v pôvodnom stave. Prvky dlhodobej životnosti sú pôvodné opotrebované úmerne veku, resp. opravené. Vzhľadom na technický stav, konštrukčné vyhotovenie bytového domu a bytu predpokladám životnosť na 90 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba	
3,43*4,73	16,22
Šatník	
1,65*1,73	2,85
Chodba	
1,68*1,73	2,91
Izba	
3,43*4,17	14,30
Kuchyňa	
3,43*2,19+1,78*2,51	11,98
Kúpeľňa	
1,60*1,60	2,56
WC	
1,18*0,83	0,98
Predsieň	
3,43*1,26	4,32
Výmera bytu bez pivnice	56,12
Pivnica	
1,20*1,00	1,20
Vypočítaná podlahová plocha	57,32
Loggia	
3,45*1,25	4,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

plošných)

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 2,476$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

2

Spoluvlastnícky podiel:

1 / 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,79

2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	20,66
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,67
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,79
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,30
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,16
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,92
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,75
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,92
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,92
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,84
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,48
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,92
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,40
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,92
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,84
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,84
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,40
	Spolu	100,00		104,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 104,30 / 100 = 1,043$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [€/m}^2 \text{]}$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,476 * 1,037 * 1,0430 * 1,00$$

$$V_H = 871,16 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 13 na parc. CKN č. 3846, Ul. Štefánikova 1398/C38, Michalovce, spoluvlastnícky podiel 1/2 - Božena Iškyová r. Imrichová	1979	40	50	90	44,44	55,56

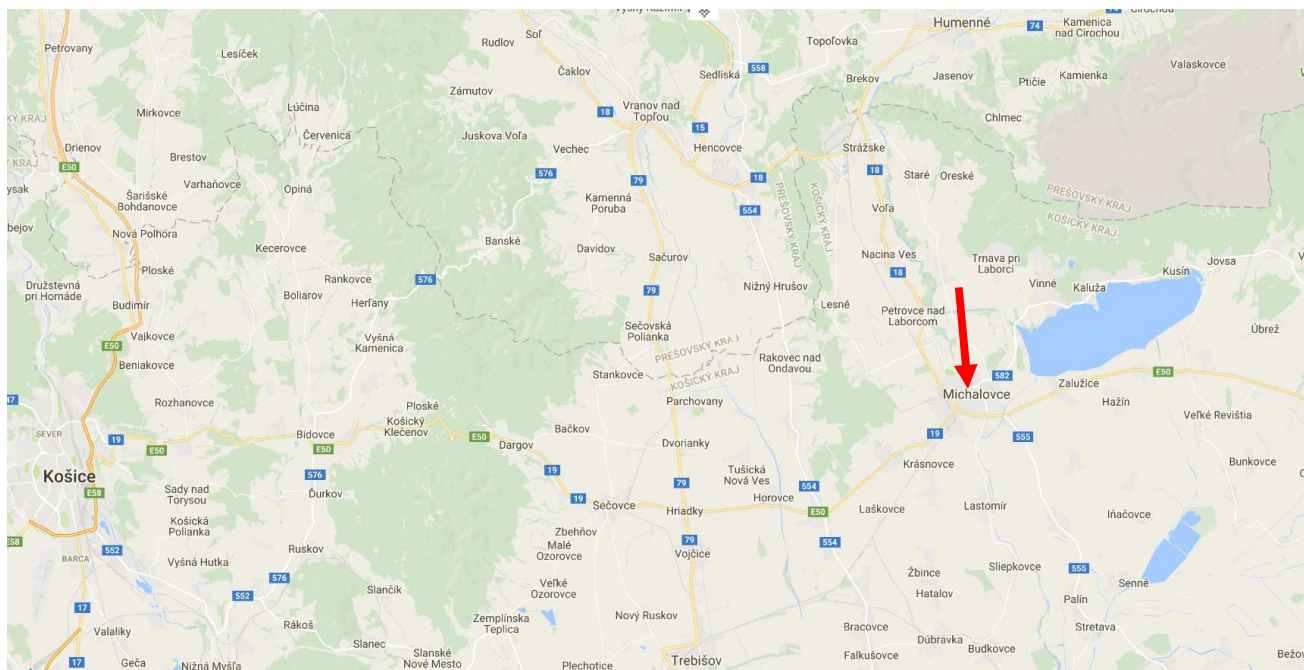
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

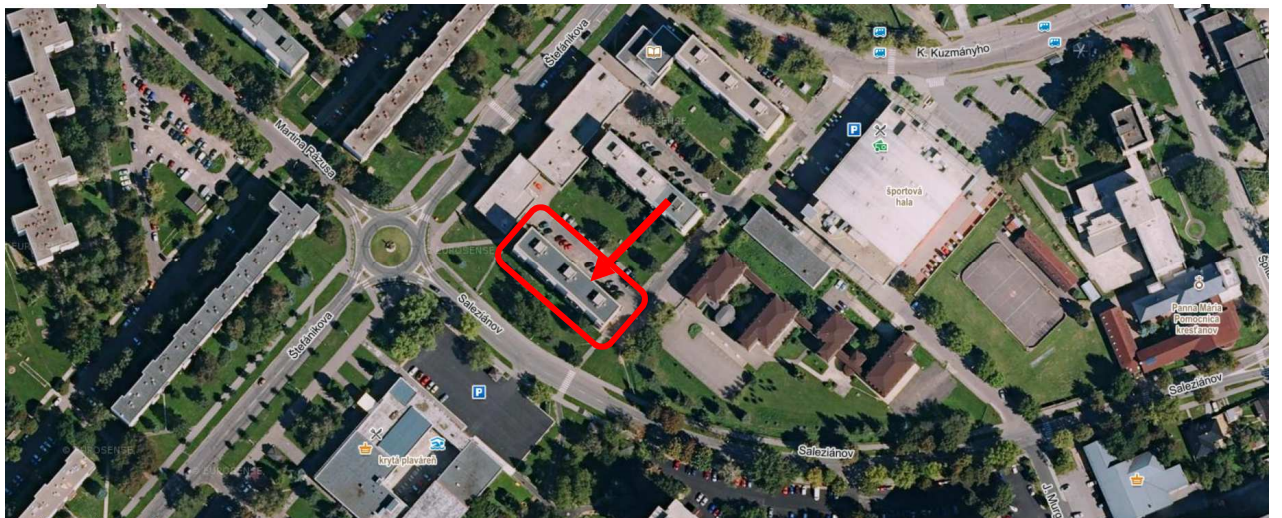
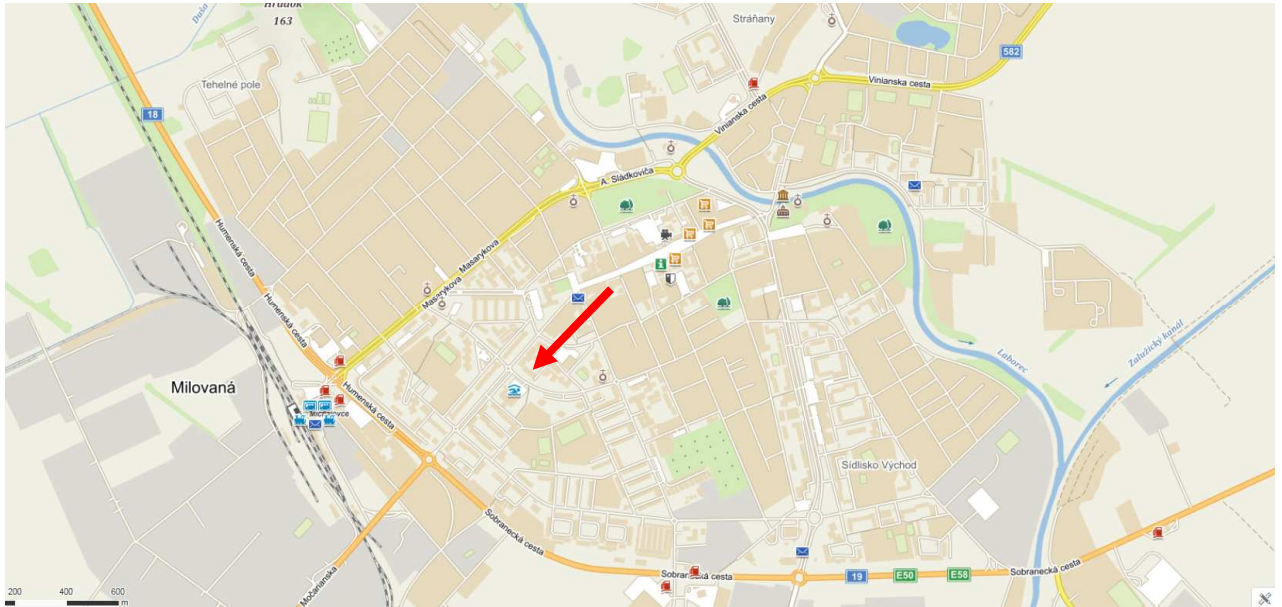
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$871,16 \text{ €/m}^2 * 57,32\text{m}^2$	49 934,89
Technická hodnota	55,56% z 49 934,89 €	27 743,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný byt č. 13 sa nachádza v obytnom dome na Ul. Štefánikovej č.s. 1398 v intraviláne okresného mesta Michalovce, v okrajovej časti mesta, obec Michalovce, v katastrálnom území Michalovce. V blízkom okolí je súvislá zástavba obytných domov, pešia zóna, základná a stredná škola, hotel, reštaurácia, športová hala, nemocnica, mestský park, rieka Laborec a ďalšia občianska vybavenosť mesta. Prístup k objektu je z miestnej verejnej komunikácie. Objekt je situovaný v rovinnom teréne, má 9 NP, pričom 1. NP je technické podlažie - pivnice a spoločné priestory. Byt je orientovaný obytnými miestnosťami na SV a JZ. Je napojený na rozvod elektro, mestský vodovod, mestskú kanalizáciu, centrálnu vykurovanie, telefón a káblovú televíziu.





b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia nebol byt využívaný na bývanie. Je v primeranom technickom stave zodpovedajúcom jeho veku, s minimálnou údržbou. Statické ani hygienické poruchy neboli pri obhliadke zistené. Je predpoklad ďalšieho využitia na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite v súčasnosti neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre daný účel. Objekty v súčasnom stave plne vyhovujú požiadavkám bežného užívania. V blízkej budúcnosti nepredpokladám vplyvy obmedzujúce alebo konkurujúce súčasnému stavu.

Podľa môjho názoru je to priemerný byt, obytný dom má 8 NP a jedno PP s veľkým počtom bytov v centrálnej časti mesta Michalovce.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Ohodnocovaný byt sa nachádza na 4. NP v 9 podlažnom bytovom dome na Ul. Štefánikovej 1398/C38 v intraviláne okresného mesta Michalovce, v blízkosti centra okresného mesta Michalovce, čo je zahrnuté aj v charakteristike triedy polohy. Objekt bol daný do užívania v r. 1979, technický stav bytu - pôvodný stav po výmene okien, bytový dom je po zateplení, okná v spoločných priestoroch 1. NP sú plastové, vyžaduje len bežnú údržbu, prevládajúca zástavba v okolí obytné domy, občianska vybavenosť typická pre okresné mesto. Prevládajúca zástavba v okolí obytné domy, nákupné centrum, pešia zóna, základná škola, stredná škola, hotel, reštaurácia, športová hala, nemocnica, mestský park, rieka Laborec a ďalšia občianska vybavenosť okresného mesta a autobusová zastávka. V okolí nie sú konfliktné skupiny obyvateľstva, objekt - byt je orientovaný SV a JZ, na podlaží sú byty v osobnom vlastníctve, spoločné priestory sú v dobrom stave. Poloha bytu v bytovom dome je v strednej sekcii na 4. NP. V blízkosti je súvislá zástavba obytných domov. V okolí sú asfaltové parkovacie plochy a plochy zelene, rieka Laborec s prímestskou rekreačnou oblasťou Zemplínska Šírava. V okolí sú asfaltové parkovacie plochy a plochy zelene. Byt je napojený na rozvod elektro, mestský vodovod, mestskú kanalizáciu, centrálné vykurovanie, telefón a káblovú televíziu. Byt je v pôvodnom stave.

Mesto Michalovce má 37.575 obyvateľov - stav k 10.07.2018.

Výsledná všeobecná hodnota zohľadňuje taktiež charakter lokality, blízkosť okresného mesta, mieru nezamestnanosti a postupne sa zvyšujúci záujem o danú lokalitu a malometrážne byty.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,95

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,950 + 1,900)	2,850
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,950
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,523
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855)	0,095

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,900	10	19,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,900	30	57,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,900	7	13,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,850	5	14,25

5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,950	6	5,70
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,523	10	5,23
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,950	8	7,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,950	6	5,70
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,950	5	4,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,850	9	25,65
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,523	7	3,66
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,900	7	13,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,900	6	11,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,523	4	2,09
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,900	5	9,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,900	20	38,00
	Spolu			145	236,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 236,13 / 145$	1,628
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 27\,743,82 \text{ €} * 1,628$	45 166,94 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok na predloženom LV č. 9464, k.ú. Michalovce, obec Michalovce parc. č. 3846 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 824 m², spoluvlastnícky podiel 5735/784512, t.j. 6,02 m². Pozemok je situovaný na Ul. Štefánikovej. V blízkosti je súvislá zástavba obytných domov, základná škola, materská škola, polícia, obchody, Lidl, reštaurácia, centrum mesta, park, autobusová zastávka, parkoviská a trávnaté plochy.

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 5735/784512 - Božena Iškyová r. Imrichová.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je realizovaný podľa prílohy č.3 k vyhláške 492/2004 Z.z., odsek E.3.1, v znení neskorších predpisov.

Metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu :

$$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} \quad [EUR],$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

kde

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa v EUR/m²

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-],$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k_F - koeficient funkčného využitia územia(0,80-2,00)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
3846	zastavané plochy a nádvoría	824	824,00	5735/784512	6,02

Obec:

Michalovce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,30 * 1,00$	5,0232
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,0232$	50,03 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 824,00 \text{ m}^2 * 50,03 \text{ €/m}^2$	41 224,72 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 5735/784512 * 41 224,72 \text{ €}$	301,36 €

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV č. 7833 je zapísané:

Por. č. 61

Záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Por. č. 61

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 2323/2013 z.d. 25.03.2014, Ex. úrad Senica, Fajnorova 1547/13, súd. ex. JUDr. Blanka Ružeková, Z 885/14, č.z. 699/14

Por. č. 78

Záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Por. č. 78

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 2323/2013 z.d. 25.03.2014, Ex. úrad Senica, Fajnorova 1547/13, súd. ex. JUDr. Blanka Ružeková, Z 885/14, č.z. 699/14

Por. č. 79

Záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Por. č. 79

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 2323/2013 z.d. 25.03.2014, Ex. úrad Senica, Fajnorova 1547/13, súd. ex. JUDr. Blanka Ružeková, Z 885/14, č.z. 699/14

Por. č. 80

Záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Por. č. 80

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 2323/2013 z.d. 25.03.2014, Ex. úrad Senica, Fajnorova 1547/13, súd. ex. JUDr. Blanka Ružeková, Z 885/14, č.z. 699/14

Na LV č. 9464 je zapísané:

Por. č. 34

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 2323/2013 z.d. 25.03.2014, Ex. úrad Senica, Fajnorova 1547/13, súd. ex. JUDr. Blanka Ružeková, Z 885/14, č.z. 699/14

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľností je 22.900,- €

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 13 na parc. CKN č. 3846, Ul. Štefánikova 1398/C38, Michalovce, spoluvlastnícky podiel 1/2 - Božena Iškyová r. Imrichová	1/2	22 583,47
Pozemky		
Pozemok v k.ú. Michalovce, spoluvlastnícky podiel 5735/784512 - Božena Iškyová r. Imrichová - parc. č. 3846 (6,02 m ²)	5735/784512	301,36
Všeobecná hodnota celkom		22 884,83
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		22 900,00

Slovom: Dvadsaťdvatisícdeväťsto Eur

V Budkovciach dňa 16.1.2019

Ing. Miroslav Dutko

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný informatívny výpis z listu vlastníctva č. 7833, k.ú. Michalovce, vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.12.2018
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný informatívny výpis z listu vlastníctva č. 9464, k.ú. Michalovce, vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.12.2018,
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Michalovce, vytvorená dňa 03.12.2018
- Potvrdenie Okresného stavebného bytového družstva Michalovce o roku ukončenia výstavby,
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č.j. PDS-129/2-2018-PR, zo dňa 05.11.2018,
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, zo dňa 05.11.2018, č.j. PDS-129/1-2018-PR,
- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 03.12.2018,
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 03.12.2018,

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910673.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 8/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Podpis znalca