

Znalec: Ing. Iveta Weissová, Čelovská 1904/7, 075 01 Trebišov
Tel.č. 0905 680 526

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo objednávky/spisu: písomná PDS-059/6-2019-PR zo dňa 17.06.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO: 69/2019

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 23 na 3. poschodí bytového domu, číslo súpisné 180, na ul. Obrancov mieru, vchod 2, katastrálne územie Čierna nad Tisou pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-059/6-2019-PR zo dňa 17.06.2019

Počet strán (z toho príloh): 23 (12)

Počet vyhotovení (z toho odovzdaných): 5 (4)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 23 na 3. poschodí bytového domu, číslo súpisné 180, na ul. Obrancov mieru, vchod 2, katastrálne územie Čierna nad Tisou podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-059/6-2019-PR zo dňa 17.06.2019.

2. Účel znaleckého posudku:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
19.07.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.07.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávky PDS-059/6-2019-PR zo dňa 17.06.2019 - originál
- výzva PDS-059/5-2019-PR zo dňa 17.06.2019 - originál

b) podklady získané znalcom:

- list vlastníctva 663 čiastočný - vydaný dňa 15.07.2019 OÚ Trebišov, odbor katastrálny
- informatívna kópia z mapy - vytvorená dňa 12.07.2019 cez katastrálny portál
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 15.07.2019
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 19.07.2019
- potvrdenie DAUNI zo dňa 27.11.2017 o veku stavby
- pasport bytu č. 23 zaslaný DAUNI
- zameranie a zakreslenie identického bytu na inom poschodí
- fotodokumentácia zo dňa 15.07.2019
- fotodokumentácia zo dňa 19.07.2019
- údaje z internetu www.topreality.sk; www.upsvar.sk; www.zbgis.sk; www.mapy.cz; www.katasterportal.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v platnom znení
- zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a v platnom znení
- vyhláška MS SR č. 228/2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení nesk. predpisov
- vyhláška MS SR č. 491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v platnom znení
- 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 platnom znení
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov:

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 ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2019.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, analytickou alebo Bradáčovou kubickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- v prípade neumožnenia obhliadky stanoviť všeobecnú hodnotu z dostupných údajov

Pozn.

Vlastníkovi predmetu dražby bola zaslaná výzva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou s.r.o., aby umožnili dňa 15.07.2019 o 15,15 hod. vykonanie obhliadky predmetu dražby znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku o všeobecnej hodnote predmetu dražby. Obhliadka nebola v uvedenom termíne umožnená. Na dvere bytu bol nalepený protokol o vykonaní ohodnotenia so stanovením náhradného termínu obhliadky na 19.07.2019 o 10,00 hod. Vzhľadom na to, že obhliadka nebola znalcovi umožnená ani v náhradnom termíne, pracovník SVB sprístupnil totožný byt na inom poschodí, ktorý bol východiskovým podkladom pre ohodnotenie, opierajúc sa o právnu úpravu zákona č. 527/2002 Z.z., § 12, ods. 3, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov. Táto novela zákona priamo uvádza: „**Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii**“. Zároveň DAUNI s.r.o. zaslalo pasport bytu, v ktorom je uvedená výmera bytu. Pri výpočte bola použitá výmera bytu zo zaslaného pasportu. Technický stav bytu je uvažovaný ku dátumu náhradnej obhliadky s uvažovaním štandardného vybavenia bytu a všeobecná hodnota je stanovená ku dňu vypracovania znaleckého posudku.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) **výber použitej metódy:** najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda vychádza zo základného vzťahu

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

kde TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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 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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah

$$a.HV + b.TH$$

$$V\dot{S}H = \frac{\quad}{a + b} \quad [€], \quad \text{kde}$$

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí, že $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí, že $a > b$.

Metóda porovnávania:

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu

$$V\dot{S}HS = M . V\dot{S}HMJ \quad [€], \quad \text{kde}$$

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

V \dot{S} HMJ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho ...)

Zdôvodnenie výberu:

Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

b) vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 663 v k.ú. Čierna nad Tisou

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

List vlastníctva č.: 663 - čiastočný

Vydany: dňa 15.07.2019 OÚ Trebišov - odbor katastrálny

Obec: Čierna nad Tisou

Katastrálne územie: Čierna nad Tisou

A. Majetková podstata:

Pozemky - k parc. č. 41 pod stavbou nie je evidovaný právny vzťah na LV

Stavby - byt č. 23 na 3. poschodí bytového domu č.s. 180, vchod 2

B. Vlastníci:

- Šusterová Helena 1/1

Poznámka:

- P-285/2017 - začatie výkonu záložného práva

- P-227/2019 - oznámenie o začatí výkonu záložného práva

C. Ľarchy:

- DAUNI-SPRÁVCA - zápis zákonného záložného práva podľa Z 182/93, § 15

- záložné právo v prospech OTP banky a.s. pod V - 742/2013

Iné údaje: prislúcha pivnica č. 23

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameranie totožného bytu na inom poschodí a fotodokumentácia vykonaná znalcom dňa 15.07.2019 za účasti pracovníka SVB, druhá fotodokumentácia vykonaná dňa 19.07.2019.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

- zadávateľom, vlastníkom ani pracovníkom SVB nebola predložená žiadna projektová dokumentácia, skutočný stav nebol zistený, náčrt zameraného identického bytu na inom poschodí spolu s fotodokumentáciou tvorí prílohu znaleckého posudku

- zadávateľom, vlastníkom ani pracovníkom SVB nebola predložená žiadna stavebná dokumentácia

- zadávateľom, vlastníkom ani pracovníkom SVB nebol predložený žiadny doklad o veku stavby, vek stavby stanovený na základe "potvrdenia DAUNI zo dňa 27.11.2017" z archívu znalca, jeho kópia sa nachádza v prílohovej časti znaleckého posudku, bytový dom užívaný do roku 1958

- správcovskou spoločnosťou DAUNI s.r.o. bol zaslaný pasport bytu č. 23, podľa ktorého je podlahová plocha bytu 62,04 m² a pivnice 4,34 m², nakoľko byt nebol sprístupnený, pri výpočte uvažujem s výmerou, uvedenou v pasporte, teda spolu s pivnicou 66,38 m²

e) údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- nehnuteľnosť je v popisných údajoch katastra evidovaná na LV 663 vo výlučnom vlastníctve vlastníka pod por. č. 23, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu je 443/10 000

- nehnuteľnosť je v popisných údajoch katastra evidovaná ako byt v bytovom dome, má uvedený správny druh stavby

- nehnuteľnosť je v geodetických údajoch katastra evidovaná na parc. č. 41

- k pozemku pod bytovým domom nie je evidovaný právny vzťah na LV

- prístup k nehnuteľnosti je po verejnej komunikácii cez parc. č. 59/1 a 342, na ktoré v "KN-C" list vlastníctva nie je založený

- na liste vlastníctva č. 663 sú uvedené poznámky, ľarchy a iné údaje - vid'. kópia LV v prílohe znaleckého posudku

- iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniikli, neboli oznámené

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

Stavby - byt č. 23 na 3. poschodí bytového domu č.s. 180, vchod 2

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

Pozemok - spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. 41, na ktorý list vlastníctva v KN-C nie je založený

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY:**a) výpočet východiskovej a technickej hodnoty****2.1.1 Byt: Byt č. 23 na 3. poschodí**

Byt č. 23 sa nachádza na 3. poschodí bytového domu č.s. 180, na ul. Obrancov mieru, vchod 2, katastrálne územie Čierna nad Tisou. Pozostávať by mal z troch obytných miestností, balkóna a príslušenstva, ktorým je predsieň, chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica na prízemí. Nakoľko byt nebol sprístupnený, vykonaná bola obhliadky totožného bytu na inom poschodí. Predpokladá, že byt je štandardne vybavený, z vonkajšej obhliadky

bytu je zrejme, že nemá vymenené okná. Ďalej predpokladá, že má bytové jadro murované s keramickým obkladom, zariadenie predmety štandardné, v kuchyni štandardná kuchynská linka na báze dreva, kuchynský drez, kuchynský sporák, podlahy štandardné, úpravy vnútorných povrchov hladké omietky, okná drevené zdvojené - poškodené, dvere hladké plné alebo presklené, vykurovanie plynovými gamatkami (zrejme z vonkajšej obliadky), rozvody vody, kanalizácie, elektriny, plynu. Byt je vo výlučnom vlastníctve a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu je 443/10 000.

Bytový dom je murovaný, má prízemie a štyri poschodia, nemá výťah. Vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, základy, strecha, schody a rozvody štandardné, úpravy vnútorných a vonkajších povrchov, klampiarske konštrukcie, podlahy poškodené, okná v spoločných častiach plastové. Bytový dom podľa potvrdenia z archívu znalca do užívania odovzdaný v roku 1958. Údržba nedostatočná - potrebná je oprava, opotrebenie stanovujem lineárnou metódou, životnosť vzhľadom na značne zanedbanú údržbu stanovujem na 80 rokov (budovy pre bývanie murované hr. do 45 cm, monolitické, montované - odporúčaná životnosť 80-100 rokov).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba	3,05*4,94+0,53*2,72+3,30*0,94	19,61
Izba	4,91*2,00+0,40*1,19	10,30
Izba	3,30*3,89	12,84
Kuchyňa	3,48*2,26-0,39*0,89	7,52
Predsieň	3,49*1,10+0,30*0,98+0,34*1,57	4,67
Chodba	1,41*1,03	1,45
Kúpeľňa	1,52*1,42	2,16
WC	1,01*0,87	0,88
Pivnica	4,34	4,34
Rozdiel výmery	+ 2,61	2,61
Podlahová plocha podľa pasportu bytu		66,38

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,535

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,29	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,03	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,46	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,17	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,29	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,11	0	0,00
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06	10	0,11
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,17	10	0,32
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,11	15	0,32

10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,53	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,29	15	0,79
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53	10	0,05
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,11	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,11	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,11	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,06	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	0,80	1,60	1,69	0	0,00
	Zariadenie bytu						
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,23	0	0,00
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,06	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,11	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,64	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,64	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,17	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,06	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,06	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,53	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,11	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,11	0	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,23	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,23	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,64	0	0,00
	Spolu	100,00		94,60	100,00		1,59

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 94,60 / 100 = 0,946$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,535 * 0,939 * 0,9460 * 0,95$$

$$VH = 695,89 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV - výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 23 na 3. poschodí	1958	61	19	80	76,25	23,75

b) rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovaných stavieb

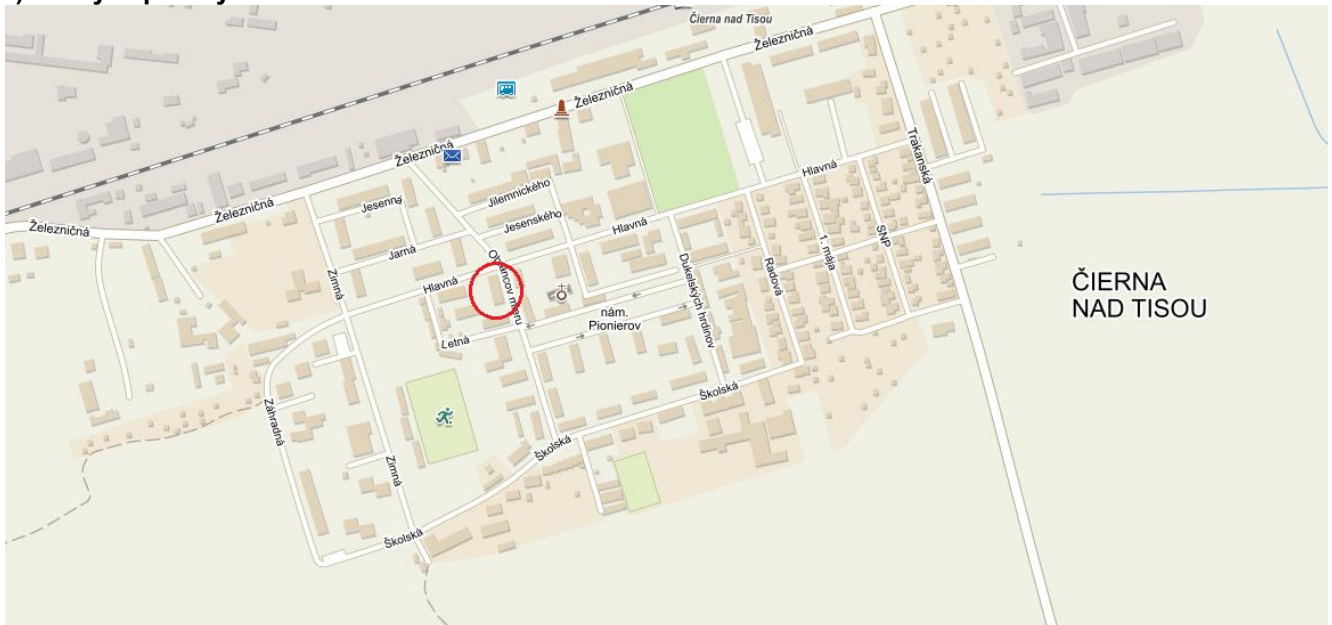
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného bytu	695,89 €/m ² * 66,38m ²	46 193,18
Poškodenosť	-1,59 % z 46 193,18 €	-734,47
Východisková hodnota		45 458,71
Technická hodnota	23,75% z 45 458,71 €	10 796,44

Poškodenosť stavby: (46 193,18€ - 45 458,71€) / 46 193,18€ * 100 % = **1,59 %**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1. BYT Č. 23 - všeobecná hodnota bytu vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) analýza polohy nehnuteľnosti:



Byt č. 23 sa nachádza na 3. poschodí - 4. nadzemnom podlaží, vo vnútornej sekcii bytového domu č.s. 180, na ul. Obrancov mieru, vchod 2 v Čiernej nad Tisou. Bytový dom je murovaný, má prízemie a 4 poschodia, nemá výťah, príslušenstvo - žiadne, prístup je po spevnenej komunikácii, pri bytovom dome sa nachádza parkovisko pre osobné motorové vozidlá. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou výrazne nižší, nehnuteľnosť je v zanedbanom technickom stave - potrebná oprava, byt predpokladám v pôvodnom stave, prevládajúca zástavba objekty na bývanie a občianska vybavenosť, pracovné možnosti v mieste obmedzené - nezamestnanosť v okrese 8-12 % (údaj ÚPSVAR k 30.06.2019), skladba obyvateľstva - počet bytov vo vchode do 20, v bytovom dome do 48, konfliktné skupiny v bytovom dome, orientácia obytných miestností na východ a západ, doprava autobusová a železničná, občianska vybavenosť - MsÚ, pošta, banky, jasle, MŠ, ZŠ, zdravotné stredisko, základná sieť obchodov a služieb, prírodná lokalita v blízkosti - rieka Tisa, životné prostredie v okolí - bežný hluk a prach od dopravy, hodnotím ako priemerný byt. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie stanovujem na 0,30 (Čierna nad Tisou - obec do 5000 obyvateľov). V zmysle Metodiky USI Žilina je odporúčaný priemerný koeficient predajnosti pre bytové budovy v obciach (do 5000 obyvateľov) v intervale 0,20-0,30.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

- nehnuteľnosť je možné ju využívať v súlade so zápisom v KN ako byt na bývanie

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

- k pozemku pod bytovým domom nie je evidovaný právny vzťah na LV
- prístup k nehnuteľnosti je po verejnej komunikácii cez parc. č. 59/1 a 342, na ktoré v "KN-C" list vlastníctva nie je založený
- na liste vlastníctva č. 663 sú uvedené poznámky, tarchy a iné údaje - vid'. kópia LV v prílohe znaleckého posudku
- iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,30

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	10	0,30
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	7	1,16
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,600	5	3,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,030	6	0,18
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,165	10	1,65
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	8	2,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	konfliktné skupiny v bytovom dome	V.	0,030	6	0,18
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	0,900	9	8,10
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,300	7	2,10
	(autobus a železnica)				
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	6	1,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	4	0,66
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	5	3,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			145	52,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTU Č. 23

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 52,13/ 145	0,36
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * k _{PD} = 10 796,44 € * 0,360	3 886,72 €

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 23 na 3. poschodí bytového domu, číslo súpisné 180, na ul. Obrancov mieru, vchod 2, katastrálne územie Čierna nad Tisou pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-059/6-2019-PR zo dňa 17.06.2019.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

2. Odpovede na otázky:

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 23 na 3. poschodí	3 886,72
Všeobecná hodnota celkom	3 886,72
b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením:	3 890,00

Slovom: Tritisícosemstodeväťdesiat Eur

V Trebišove dňa 22.7.2019

Ing. Iveta Weissová

IV. PRÍLOHY

- objednávka
- výzva
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 15.07.2019
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 19.07.2019
- list vlastníctva č. 663 čiastočný
- informatívna kópia z mapy
- potvrdenie o veku stavby
- pasport bytu
- pôdorysný náčrt identického bytu a inom poschodí
- fotodokumentácia zo dňa 15.07.2019
- fotodokumentácia zo dňa 19.07.2019
- inzertná realitná ponuka