

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-06/4-2020-PR zo dňa 17.02.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO: 33/2020

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 11 na 4. poschodí bytového domu, číslo súpisné 184, na ul. Jarná, vchod 1, 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-06/4-2020-PR zo dňa 17.02.2020

Počet strán (z toho príloh): 22 (10)

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

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 11 na 4. poschodí bytového domu, číslo súpisné 184, na ul. Jarná, vchod 1, katastrálne územie Čierna nad Tisou podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-06/4-2020-PR zo dňa 17.02.2020.

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):

12.03.2020

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

17.03.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávky PDS-06/4-2020-PR zo dňa 17.02.2020 - originál
- výzva PDS-06/3-2020-PR zo dňa 17.02.2020 - originál
- potvrdenie č. 143/2020 SVB "DAUNI-SPRÁVCA" zo dňa 06.03.2020 o veku stavby - mailom

b) podklady získané znalcom:

- list vlastníctva 672 čiastočný - vydaný dňa 04.03.2020 OÚ Trebišov, odbor katastrálny
- informatívna kópia z mapy - vytvorená dňa 02.03.2020 cez katastrálny portál
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 12.03.2020
- pasport bytu č. 11 od SVB "DAUNI-SPRÁVCA" zo dňa 06.03.2020 - mailom
- zameranie a zakreslenie identického bytu na inom poschodí
- fotodokumentácia bytového domu a dverí od bytu zo dňa 12.03.2020
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj 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 neprimeranou 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 4. 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 bola zaslaná výzva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou s.r.o., aby umožnil dňa 12.03.2020 o 10,45 hod. vykonanie obhliadky predmetu dražby znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku o všeobecnej hodnote predmetu dražby. V stanovenom termíne a čase som v spoločnosti pracovníka DAUNI-SPRÁVCA zazvonila na dvere daného bytu. Dvere otvorila pani, ktorá sa prezentovala ako manželka vlastníka. Tá uviedla, že vlastník bytu doma nie je a že bez jeho prítomnosti byt nesprístupní. Zároveň odmietla prevziať protokol o vykonaní ohodnotenia s navrhovaným náhradným termínom obhliadky. Protokol o vykonaní ohodnotenia bol preto vhozený do poštovej schránky vlastníka, pričom náhradný termín obhliadky stanovený nebol. Pracovník SVB zabezpečil obhliadku a zameranie totožného byt v bytovom dome na inom poschodí. Zároveň na základe miestneho šetrenia a vonkajšej obhliadky bytového domu bol zistený predpokladaný stav ohodnocovaného bytu, ktorý je podrobne popísaný v kapitole II., ods. 2.1. znaleckého posudku.

Východiskovým podkladom pre ohodnotenie bola teda obhliadka iného identického bytu v bytovom dome na inom poschodí a miestne šetrenie, opierajúc sa o právnu úpravu zákona č. 527/2002 Z.z., § 12, ods. 3, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, kde 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 bol správcom bytového domu DAUNI-SPRÁVCA zaslaný mailom pasport bytu, v ktorom je uvedená výmera bytu č. 11 a výmera pivnice č. 11. Pri výpočte bola použitá výmera bytu zo zaslaného pasportu. Technický stav bytu je uvažovaný ku dátumu predpokladanej obhliadky (12.03.2020) s uvažovaním štandardného vybavenia bytu a všeobecná hodnota je stanovená ku dňu vypracovania znaleckého posudku, teda ku 17.03.2020.

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 diferenciacie:

Metóda vychádza zo základného vzťahu

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

kde TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie 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

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

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

V \dot{S} HMJ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním 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 a pod).

Zdôvodnenie výberu:

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. 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. 672 v k.ú. Čierna nad Tisou

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

List vlastníctva č.: 672 - čiastočný

Vydaný: dňa 04.03.2020 OÚ Trebišov - odbor katastrálny

Obec: Čierna nad Tisou

Katastrálne územie: Čierna nad Tisou

A. Majetková podstata:

Pozemky

- k parc. č. 83/9 pod stavbou č.s. 184 nie je evidovaný právny vzťah na LV

Stavby

- byt č. 11 na 4. poschodí bytového domu č.s. 184, vchod 1

B. Vlastníci:

- Makula Štefan, rod. Makula 1/1

Poznámka:

- **upovedomenie o začatí exekúcie EX 21/2016**

- **oznámenie o dobrovoľnej dražbe pod P-42/2020**

C. Ťarchy:

- SVB "DAUNI-SPRÁVCA" - zákonné záložné právo podľa Z 182/93, § 15 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

- **exekučný príkaz EX 2268/2017-23**

- **exekučný príkaz 64EX 628/19-7**

Iné údaje:

- prislúcha pivnica č. 11

- R-393/2015 - doplnenie osobných údajov

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

- miestna obhliadka predmetu dražby bola stanovená na 12.03.2020 o 10,45 hod, obhliadka v stanovenom termíne nebola umožnená, priebeh obhliadky je podrobne popísaný v kapitole I., ods. 8.

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

- zadávateľom, vlastníkom, ani DAUNI-SPRÁVCA nebola predložená žiadna projektová dokumentácia, skutočný stav nebol zistený meraním, nakoľko nebola umožnená obhliadka bytu, zameraný bol a zakreslený je v prílohe znaleckého posudku identický byt na inom podlaží

- zadávateľom, vlastníkom, ani DAUNI-SPRÁVCA nebola predložená žiadna stavebná dokumentácia

- zadávateľom bolo mailom zaslané potvrdenie o veku stavby, bytový dom užívaný do roku 1975

- správcom bytového domu SVB "DAUNI-SPRÁVCA" bol zaslaný pasport bytu č. 11 v ktorom je uvedená výmera bytu 56,18 m² a výmera pivnice 8,21 m²

- byt nebol sprístupnený, pri výpočte vychádzam z výmery podlahovej plochy, uvedenej v zaslanom pasporte

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 672 vo výlučnom vlastníctve vlastníka uvedeného pod por. č. 11 ako byt v bytovom dome, má uvedený správny druh stavby, v súčasnosti sa užíva, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu je 419 /10 000

- nehnuteľnosť je v geodetických údajoch katastra evidovaná na parc. č. 83/9, k pozemku pod bytovým domom nie je evidovaný právny vzťah na LV

- prístup k nehnuteľnosti je po verejnej komunikácii cez parc. č. 81/2, evidovanú v "KN-C" na liste vlastníctva 84 (vlastník SR) a cez parc. č. 82, evidovanú v "KN-C" na liste vlastníctva 117 (vlastník Mesto Čierna nad Tisou)

- **na liste vlastníctva č. 672 sú uvedené poznámky, ťarchy 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:**

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

Stavby

- byt č. 11 na 4. poschodí bytového domu č.s. 184, vchod 1

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

- nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY:

a) výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Byt č. 11 na 4. poschodí

Byt č. 11 sa nachádza na najvyššom 4. poschodí bytového domu č.s. 184, na ul. Jarná, vchod 1, katastrálne územie Čierna nad Tisou. Byt nebol sprístupnený. Na základe obhliadky identického bytu na inom poschodí a z vonkajšej obhliadky bytového domu štandardný byt pozostáva z dvoch obytných miestností, lógie a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a podľa listu vlastníctva aj pivnica č. 11. Správcom bytového domu bol zaslaný pasport bytu č. 11, v ktorom je uvedená výmera bytu č. 11 - 56,18 m² a výmera pivnice č. 11 - 8,21 m². Pri výpočte podlahovej plochy bytu uvažujem s výmerou z pasportu.

Predpokladaný technický stav bytu na základe vonkajšej obhliadky bytového domu, obhliadky identického bytu na inom poschodí a výpovede obyvateľov vchodu je následovný. Byt je stavebne upravený - bytové jadro je murované (bolo viditeľné pri otvorení dverí do bytu), predpokladám s keramickým obkladom a so štandardnými zariadeniami predmetmi, v kuchyni so štandardnou kuchynskou linkou, podlahy predpokladám v izbách laminátové, prípadne vlysy alebo PVC, ostatné laminátové, PVC alebo keramická dlažba, úpravy vnútorných povrchov štandardné hladké omietky, okná dve plastové (v jednej izbe a v kuchyni), na lóggii pôvodné drevené zdvojené (viditeľné z vonkajšej obhliadky), dvere predpokladám hladké plné alebo presklené, vstupné dvere obyčajné, vykurovanie ústredné samostatne pre byt (z vonkajšej obhliadky a z výpovede susedov) s kotlom a radiátormi, rozvody vody, kanalizácie, elektriny, plynu štandardné, zdroj teplej vody vlastný pravdepodobne zásobníkový, prípadne prietokový alebo kombinovaný s ÚK. Na lóggii vonkajšie rolety. Byt je na základe výpovedí susedov odpojený od vody a plynu a pravdepodobne aj od elektriny. Je vo výlučnom vlastníctve a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu je 419/10 000.

Bytový dom je panelový, má prízemie a štyri poschodia, napojený je na všetky inžinierske siete, nemá výtah. Vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, základy, strecha, schody, úpravy vnútorných povrchov, podlahy a rozvody štandardné, okná v spoločných častiach prevažne drevené zdvojené, zateplenie a nové vonkajšie omietky. Bytový dom bol do užívania odovzdaný v roku 1975. Údržba bytového domu je priemerná, potrebná je bežná údržba. Opotrebenie stanovujem lineárnou metódou, životnosť stanovujem na 80 rokov (budovy pre bývanie murované hr. do 45 cm, monolitické, montované - odporúčaná životnosť 80-100 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	3,45*5,95	
Izba	3,45*4,73	
Kuchyňa	3,45*2,66	
Predsieň	3,45*1,53+0,94*1,62	
Kúpeľňa	1,60*1,60	
Komora	0,82*1,19	
Výmera bytu z pasportu	56,18	56,18
Výmera pivnice z pasportu	8,21	8,21
Vypočítaná podlahová plocha		64,39

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
-------	-------	-------------------------------	-----------------------	----------------------------------	-------------------------------------

	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,03
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,12
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,05
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,02
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,03
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,01
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,02
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,01
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,55
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,04
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,01
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,01
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,01
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,01
	Ďalšie konštrukcie				
22	Zateplenie	-	-	1,00	1,01
	Zariadenie bytu				
23	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,03
24	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,01
25	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,01
26	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,52
27	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,52
28	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,02
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
31	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,01
34	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,03
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	6,04
36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,52
	Ďalšie konštrukcie				
37	Vonkajšie rolety	-	-	0,30	0,30
	Spolu	100,00		99,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 99,35 / 100 = 0,9935$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,581 * 1,037 * 0,9935 * 0,95$$

$$VH = 821,75 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 11 na 4. poschodí	1975	45	35	80	56,25	43,75

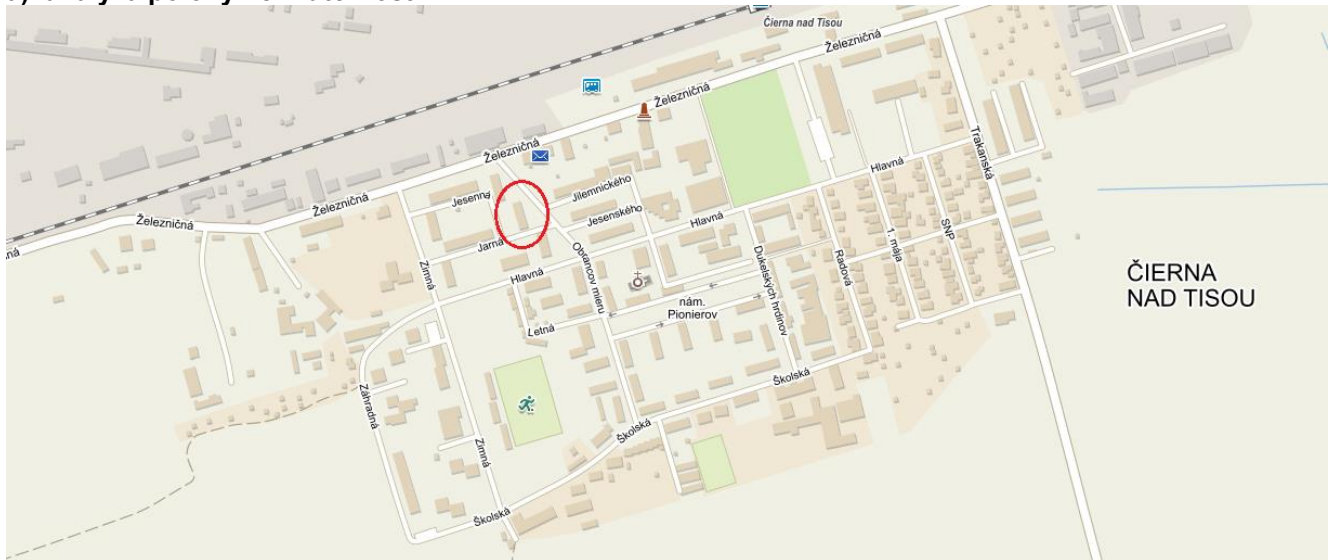
b) rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovaných stavieb

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	821,75 €/m ² * 64,39m ²	52 912,48
Technická hodnota	43,75% z 52 912,48 €	23 149,21

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1. BYT Č. 11 - všeobecná hodnota bytu vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) analýza polohy nehnuteľnosti:



Byt č. 11 sa nachádza na najvyššom 4. poschodí - 5. nadzemnom podlaží bez výtahu, vo vnútornej sekcii bytového domu č.s. 184, na ul. Jarná, vchod 1 v Čiernej nad Tisou. Bytový dom je panelový, má prízemie a 4 poschodia, nemá výtah, príslušenstvo - žiadne, prístup je po spevnenej komunikácii, pri bytovom dome sa nachádza parkovisko pre osobné motorové vozidlá, v blízkosti pošta. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou výrazne nižší, nehnuteľnosť je v priemernom technickom stave, potrebná bežná údržba, byt je čiastočne stavebne upravený, prevládajúca zástavba objekty na bývanie a občianska vybavenosť, pracovné možnosti v mieste obmedzené - nezamestnanosť v okrese 11,28 % (údaj ÚPSVAR k 31.01.2020), skladba obyvateľstva - počet bytov vo vchode 12, v bytovom dome 24, konfliktné skupiny v širšom okolí, orientácia obytných miestností na 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 - zvýšený hluk a prach od dopravy (v blízkosti sa nachádza železničná stanica), 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 polohovej diferenciácie pre bytové budovy v obciach (do 5000 obyvateľov) v intervale 0,20-0,30.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

- nehnuteľnosť sa v súčasnosti užíva, je možné ju využívať v súlade so zápisom v KN ako byt na bývanie
- iné využitie, ako na bývanie, je málo pravdepodobné

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

- nehnuteľnosť je v geodetických údajoch katastra evidovaná na parc. č. 83/9, k pozemku pod bytovým domom nie je evidovaný právny vzťah na LV
- prístup k nehnuteľnosti je po verejnej komunikácii cez parc. č. 81/2, evidovanú v "KN-C" na liste vlastníctva 84 (vlastník SR) a cez parc. č. 82, evidovanú v "KN-C" na liste vlastníctva 117 (vlastník Mesto Čierna nad Tisou)
- na liste vlastníctva č. 672 sú uvedené poznámky, ťarchy a iné údaje - vid'. kópia LV v prílohe znaleckého posudku
- iné práva a záväzky, ktoré by viazali na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,30

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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	KPDI	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *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				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	7	4,20
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
	(čiastočne rekonštruovaný byt s predpokladanou potrebnou opravou)				
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 sídlisku	IV.	0,165	6	0,99
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,165	9	1,49
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				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,300	5	1,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			145	47,87

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTU Č. 11

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 47,87 / 145$	0,33
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 23\,149,21 \text{ €} * 0,330$	7 639,24 €

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 11 na 4. poschodí bytového domu, číslo súpisné 184, na ul. Jarná, vchod 1, 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-06/4-2020-PR zo dňa 17.02.2020.

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. 11 na 4. poschodí	7 639,24
Všeobecná hodnota celkom	7 639,24
b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením:	7 600,00

Slovom: Sedemtisícšesťsto Eur

V Trebišove dňa 17.03.2020

Ing. Iveta Weissová

IV. PRÍLOHY

- objednávka
- výzva
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 12.03.2020
- list vlastníctva č. 672 - čiastočný
- informatívna kópia z mapy
- doklad o veku stavby
- pasport bytu
- pôdorysný náčrt identického bytu na inom podlaží
- fotodokumentácia