

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-029/3-2024 zo dňa 21.10.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO: 98/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 29 na 3. poschodí bytového domu, číslo súpisné 187, na ul. Jesenná, vchod 3, 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-029/3-2024 zo dňa 21.10.2024

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. 29 na 3. poschodí bytového domu, číslo súpisné 187, na ul. Jesenná, vchod 3, katastrálne územie Čierna nad Tisou podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-029/3-2024 zo dňa 21.10.2024.

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):
08.11.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.11.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávky PDS-029/3-2024 zo dňa 21.10.2024 - originál
- výzva PDS-029/2-2024 zo dňa 21.10.2024 - originál

b) podklady získané znalcom:

- list vlastníctva 549 čiastočný - vytvorený dňa 21.10.2024 cez zbgis portál
- kópia katastrálnej mapy - vytvorená dňa 21.10.2024 cez zbgis portál
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 08.11.2024
- potvrdenie Mesta Čierna nad Tisou zo dňa 29.10.2024 o veku stavby (mailom)
- fotodokumentácia
- údaje z internetu www.usi.sk; www.usz.sk; www.bazos.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
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 3. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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: neboli vznesené

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

$$a.HV + b.TH$$

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

$$a + b$$

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

$V\dot{S}HS = M \cdot V\dot{S}HMJ$ [€], 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 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. Porovnávací 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:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 549 v k.ú. Čierna nad Tisou

V popisných údajoch katastra je nehnuteľnosť evidovaná nasledovne

List vlastníctva č.: 549 - čiastočný

Vydaný: dňa 21.10.2024 vytvorený cez zbgis portál

Obec: Čierna nad Tisou

Katastrálne územie: Čierna nad Tisou

A. Majetková podstata:

Pozemky

- k parc. č. 83/2 pod stavbou č.s. 187 nie je evidovaný právny vzťah na LV

Stavby

- byt č. 29 na 3. poschodí bytového domu č.s. 187, vchod 3

B. Vlastníci:

- Karas Štefan, rod. Karas 1/1

Iné údaje: prislúcha pivnica č. 29

Poznámky: bez zápisu

C. Ťarchy:

- Z-877/2015 - návrh na zápis záložného práva podľa Z 182/93 Z.z., § 15, v prospech SVB Blok B-7

- **Daňový úrad Košice - rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100731244/2021:**

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

Obhliadka predmetu dražby bola stanovená na 08.11.2024 o 11,00 hod. Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameranie nehnuteľnosti a fotodokumentácia vykonaná znalcom v stanovenom termíne a čase za účasti predsedu a pracovníka SVB B6, obytný dom B-7. Vlastník pri obhliadke nebol prítomný.

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

- zadávateľom, vlastníkom ani pracovníkmi SVB nebola predložená žiadna projektová dokumentácia

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

- zadávateľom, vlastníkom ani pracovníkom SVB nebol predložený žiadny doklad o veku stavby, vek stavby stanovený na základe zaslaného potvrdenia Mesta Čierna nad Tisou zo dňa 29.10.2024, jeho kópia sa nachádza v prílohovej časti znaleckého posudku, bytový dom užívaný do roku 1974

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 549 ako byt v bytovom dome, má uvedený správny druh stavby, je vo výlučnom vlastníctve vlastníka zapísaného na LV pod por. č. B29, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu je 2 294/308 983
- nehnuteľnosť je v geodetických údajoch katastra evidovaná na parc. č. 83/2, k pozemku pod bytovým domom nie je evidovaný právny vzťah na LV
- prístup k nehnuteľnosti je po verejnej komunikácii cez parcelu 82, evidovanú v KN-C na liste vlastníctva č. 117, vlastník Mesto Čierna nad Tisou
- na liste vlastníctva č. 549 sa viaže v súčasnosti na nehnuteľnosť t'archa - Daňový úrad Košice, rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100731244/2021:
- 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. 29 na 3. poschodí bytového domu č.s. 187, vchod 3

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

Pozemky - spoluvlastnícky podiel k p.č. 83/2 pod bytovým domom, na ktorý LV v KN-C nie je založený

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný: neprikladám

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY:

a) výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Byt č. 29 na 3. poschodí

Byt č. 29 sa nachádza na 3. poschodí bytového domu, na ulici Jesenná č.s. 187, vchod 3 v Čiernej nad Tisou. Pozostáva z jednej obytnej miestnosti s kuchynským kútom a príslušenstva, ktorým je predsieň, kúpeľňa s WC a pivnica č. 29 na prízemí. Byt bol stavebne upravený. Bytové jadro s keramickým obkladom (poškodený), sprchovací kút, páková batéria, umývadlo chýba, splachovací záchod, príprava pre napojenie práčky, v kuchyni kuchynská linka na báze dreva (poškodená), keramický obklad, kuchynský nerezový drez, stojanková batéria, kuchynský sporák chýba, podlahy v izbe laminátové - poškodené, ostatné keramická dlažba - poškodená, úpravy vnútorných povrchov hladké omietky (poškodené), sadrokartónové podhlady, okno pôvodné drevené zdvojené (poškodené) so žalúziami, dvere do izby a kúpeľne chýbajú, vstupné dvere bezpečnostné, vykurovanie ústredné centrálné, radiátor oceľový, zdroj teplej vody centrálny, rozvody vody, kanalizácie a elektriny štandardné. Byt je vo výlučnom vlastníctve a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu je 2 294/308 983. Byt má ústredné vykurovanie a úplné príslušenstvo.

Bytový dom je panelový, má prízemie a 4 poschodia, napojený je na vodovod, kanalizáciu a elektrinu, nemá výťah. Vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, základy, strecha, schody, úpravy vnútorných povrchov, štandardné. Okná v spoločných častiach plastové, nové stúpačky, nová strešná krytina, nové podlahy v spoločných častiach a zariadeniach. Bytový dom do užívania odovzdaný v roku 1974. Údržba priemerná, opotrebenie vzhľadom na modernizáciu bytového domu a modernizáciu bytu stanovujem zjednodušenou analytickou metódou, základnú životnosť stanovujem na 80 rokov (budovy pre bývanie murované, monolitické, montované - odporúčaná životnosť 80-100 rokov).

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba s kuchynským kútom 3,45*4,14	14,28
Predsieň 1,34*1,69	2,26
Kúpeľňa s WC 2,06*1,64-0,86*0,52	2,93
Pivnica 1,76*1,97	3,47
Vypočítaná podlahová plocha	22,94

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,815$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,97$$

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	5,02	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,04	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,02	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,01	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,02	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,61	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00	0	0,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,01	0	0,00
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,50	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50	0	0,00
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,52	10	0,75
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,60	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	0,50	1,25	1,25	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	4,41	10	0,44
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,00	10	0,10
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,41	50	1,21
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,26	15	0,49
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,51	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,01	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,01	25	0,50
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,01	15	0,60

34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	5,22	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,51	0	0,00
	Spolu	100,00		99,70	100,00		4,09

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 99,70 / 100 = 0,997$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,815 * 1,037 * 0,9970 * 0,97$$

$$VH = 1\,244,58 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp,*O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	5,23	62,50	3,27
2	Zvislé konštrukcie	18,81	62,50	11,76
3	Stropy	8,36	62,50	5,23
4	Schody	3,14	62,50	1,96
5	Zastrešenie bez krytiny	5,23	62,50	3,27
6	Krytina strechy	2,72	11,25	0,31
7	Klmpiarske konštrukcie	1,04	11,25	0,12
8	Úpravy vonk. povrchov	3,14	62,50	1,96
9	Úpravy vnút. povrchov	2,10	62,50	1,31
10	Vnútorne ker. obklady	0,52	62,50	0,33
11	Dvere	0,52	62,50	0,33
12	Okná	7,06	3,75	0,26
13	Povrchy podláh	0,63	5,00	0,03
14	Vykurovanie	1,30	62,50	0,81
15	Elektroinštalácia	2,10	62,50	1,31
16	Bleskozvod	1,04	11,25	0,12
17	Vnútorný vodovod	2,10	8,75	0,18
18	Vnútorná kanalizácia	2,10	8,75	0,18
19	Vnútorný plynovod	0,00	62,50	0,00
20	Výťahy	0,00	62,50	0,00
21	Ostatné	2,10	62,50	1,31
22	Úpravy vnút. povrchov	4,14	62,50	2,59
23	Vnútorne ker. obklady	0,94	20,00	0,19
24	Dvere	1,26	20,00	0,25
25	Povrchy podláh	2,89	20,00	0,58
26	Vykurovanie	2,62	62,50	1,64
27	Elektroinštalácia	3,14	62,50	1,96
28	Vnútorný vodovod	1,04	20,00	0,21
29	Vnútorná kanalizácia	1,04	20,00	0,21
30	Vnútorný plynovod	0,52	62,50	0,33

31	Ohrev teplej vody	0,00	62,50	0,00
32	Vybavenie kuchýň	1,57	20,00	0,31
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	3,56	20,00	0,71
34	Bytové jadro bez rozvodov	5,44	20,00	1,09
35	Ostatné	2,62	20,00	0,52
	Opotrebenie			44,64%
	Technický stav			55,36%

b) rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovaných stavieb

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného bytu	1 244,58 €/m ² * 22,94m ²	28 550,67
Poškodenosť	-4,09 % z 28 550,67 €	-1 167,72
Východisková hodnota		27 382,95
Technická hodnota	55,36% z 27 382,95 €	15 159,20

Poškodenosť stavby: $(28\,550,67\text{€} - 27\,382,95\text{€}) / 28\,550,67\text{€} * 100\% = 4,09\%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1. BYT Č. 29 - všeobecná hodnota bytu vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) analýza polohy nehnuteľnosti:

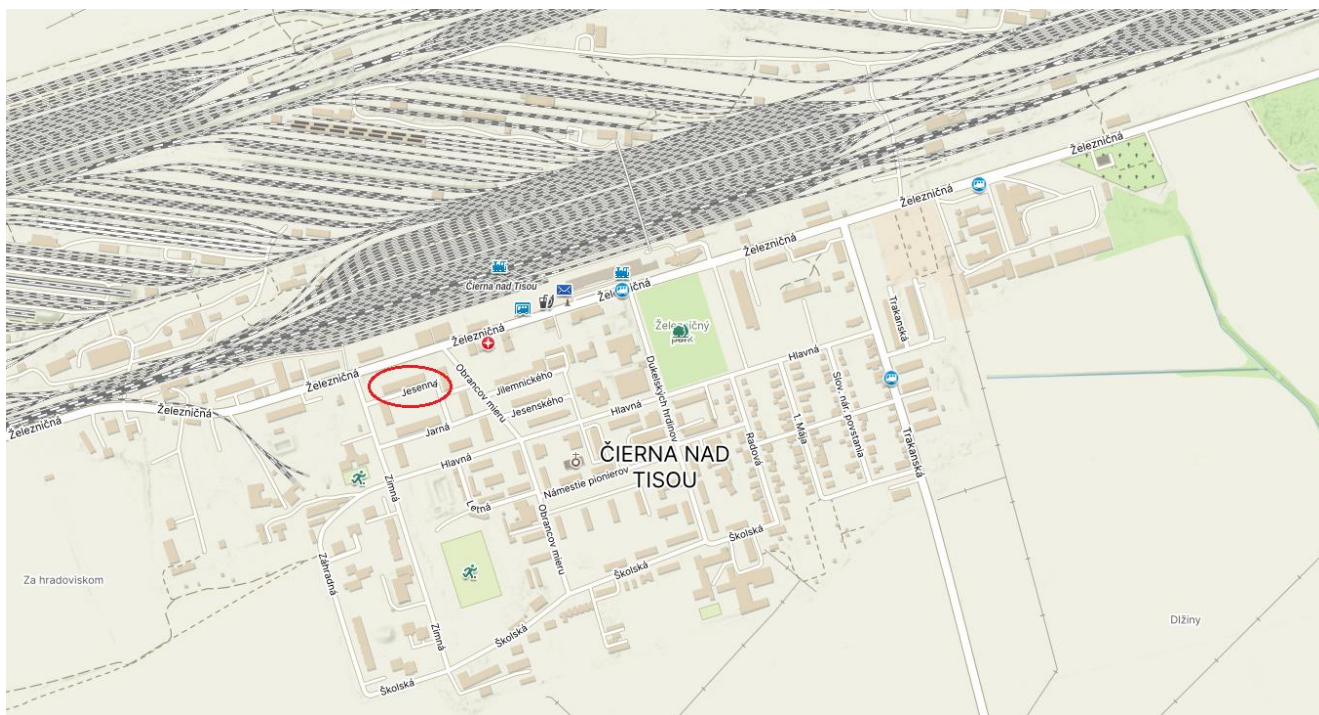
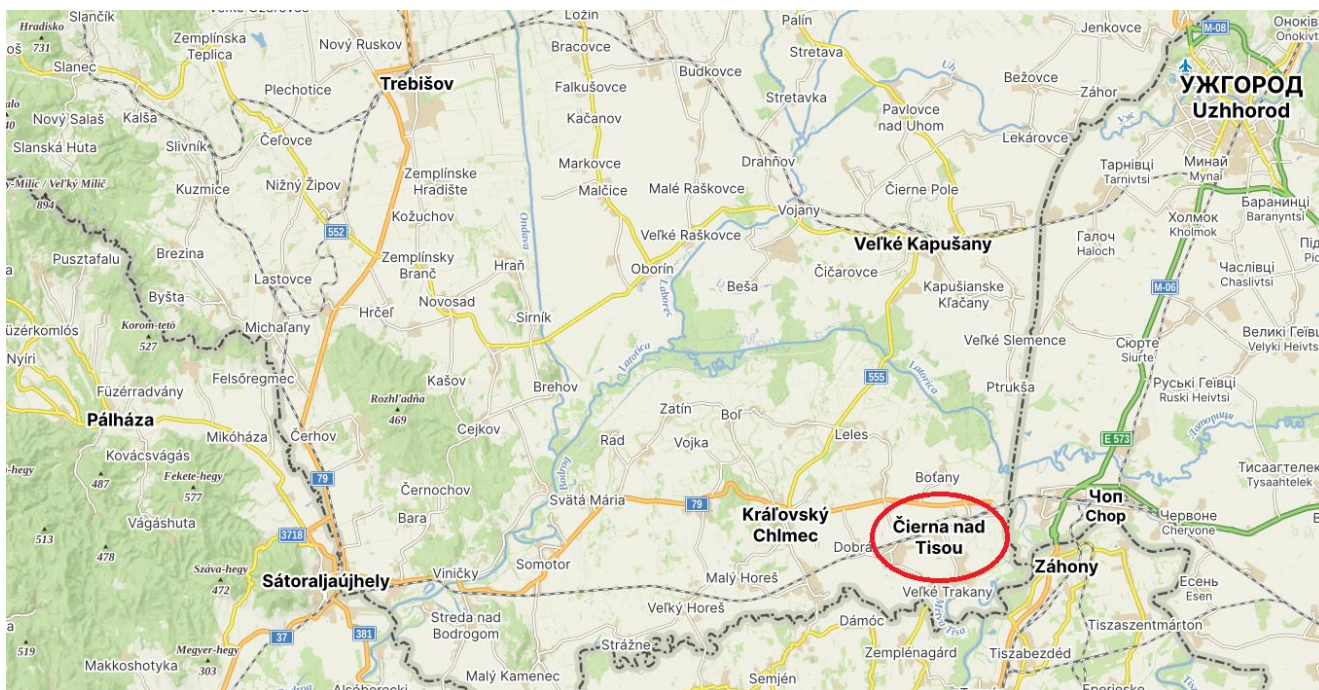
Byt č. 29 sa nachádza na 3. poschodí (4. nadzemnom podlaží bez výťahu) bytového domu č.s. 187, na ul. Jesenná 3 v Čiernej nad Tisou. Bytový dom je panelový, má prízemie a 4 poschodia, nemá výťah, príslušenstvo - štandardné, prístup je po spevnenej komunikácii, pri bytovom dome sa nachádza parkovisko pre osobné motorové vozidlá. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe, nehnuteľnosť je v priemernom technickom stave, byt bol stavebne upravený, avšak vyžaduje modernizáciu, prevládajúca zástavba objekty na bývanie ľahká výroba a sklady (cez cestu sa nachádzajú sklady a kancelárie železničnej spoločnosti), pracovné možnosti v mieste obmedzené, skladba obyvateľstva - počet bytov vo vchode 12, v bytovom dome 48, orientácia obytnej miestnosti na juh, 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 - bytový dom sa nachádza v blízkosti hlavnej cesty, ktorá je vstupom do mesta a v blízkosti železničnej trate, hodnotím ako priemerný byt. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie stanovujem na 0,40. V zmysle metodiky USI Žilina je odporúčaný priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre bytové budovy v obciach (Čierna nad Tisou - obec do 5000 obyvateľov) v intervale 0,20-0,30. V prípade ak sa jedná o lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciácie zvýšiť max. o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému zaradeniu.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

- nehnuteľnosť je možné 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 viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

- nehnuteľnosť je v geodetických údajoch katastra evidovaná na parc. č. 83/2, k pozemku pod bytovým domom nie je evidovaný právny vzťah na LV
- prístup k nehnuteľnosti je po verejnej komunikácii cez parcelu 82, evidovanú v KN-C na liste vlastníctva č. 117, vlastníkom Mesto Čierna nad Tisou
- na liste vlastníctva č. 549 sa viaže v súčasnosti na nehnuteľnosť t'archa - Daňový úrad Košice, rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100731244/2021
- iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniikli, neboli oznámené



Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,40

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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 v rovnováhe	III.	0,400	10	4,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	7	5,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie	III.	0,400	5	2,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,220	6	1,32
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,400	8	3,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,400	6	2,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	1,200	5	6,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží (3. poschodie = 4. nadzemné podlažie bez výťahu)	IV.	0,220	9	1,98
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút (autobus a železnica)	III.	0,400	7	2,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	6	2,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	4	0,88
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,400	5	2,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			145	65,38

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTU Č. 29

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 65,38 / 145$	0,451
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 15\ 159,20 \text{ €} * 0,451$	6 836,80 €

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 29 na 3. poschodí bytového domu, číslo súpisné 187, na ul. Jesenná, vchod 3, 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-029/3-2024 zo dňa 21.10.2024.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov 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. Porovnávací 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. 29 na 3. poschodí	6 836,80
Všeobecná hodnota celkom	6 836,80
b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením:	6 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťtisícosemsto Eur	

V Trebišove dňa 12.11.2024

Ing. Iveta Weissová

IV. PRÍLOHY

- objednávka
- výzva
- protokol o vykonaní ohodnotenia
- list vlastníctva č. 549 čiastočný
- kópia katastrálnej mapy
- potvrdenie o veku stavby
- pôdorysný náčrt bytu
- fotodokumentácia