

Znalec: **Ing. Eva HAKAJOVÁ**, znalec z odboru Stavebníctvo,
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,

ev. č. znalca : 915070

Zadávatel posudku: Dom Dražieb s.r.o. Podzámska 37, 920 01 Hlohovec
IČO: 45 711 933

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 02.06.2020
Sp.zn.: DDHC 004/2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 61/2020

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na **LV č. 9056**, vedenom Okresným úradom Michalovce - Katastrálny odbor, Okres: Michalovce,
Obec: Michalovce, Katastrálne územie: Stráňany ako:

- **byt č. 19 na prízemí** vo chode č. 29 obytného domu D1 súp. č. 1323, postavenom na parcele registra C-KN
s parc. č. 3923/1

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a
spoluvlastnícky podiel k pozemku s parc. č. 3923/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1147 vo veľkosti
podielu: 6979/502535

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o
dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Počet listov posudku (z toho príloh): 27 (9)

Počet odovzdávacích vyhotovení: 5+ 1xarchív znalca

V Košiciach : 03.07.2020

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. 9056, vedenom Okresným úradom Michalovce - Katastrálny odbor, Okres: Michalovce, Obec: Michalovce, Katastrálne územie: Strážany ako:

- byt č. 19 na prízemí vo chode č. 29 bytového domu D1 súp. č. 1323, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 3923/1

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku s parc. č. 3923/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 1147 vo veľkosti podielu: 6979/502535

- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004

1.2. Účel posudku:

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

1.3. Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností):

29.06.2020 - exteriérové časti bytového domu a spoločné priestory, ktoré boli dostupné v rámci obhliadky 27.02.2015 - vnútorné vybavenie bytu, technický stav prvkov, ktoré neboli umožnené znalcovi k obhliadke (prevzaté zo znaleckého posudku č. 10/2015 vypracoval Ing. Ján Calko pre účely zriadenia záložnej zmluvy v prospech banky)

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

03.07.2020

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka zo dňa 02.06.2020, Sp.zn.: DDHC 004/2020
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby zo dňa 02.06.2020, Sp. zn.: Sp.zn.: DDHC 004/2020
- Znalecký posudok č. 10/2015 vypracoval Ing. Ján Calko pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy v prospech banky (PDF formát - kópia)
- Doklad o veku stavby - vystavený: DOMSPRÁV s.r.o. byty, teplo a iné služby, Štefánikova č. 44, 071 01 Michalovce - rok ukončenia výstavby rok 1964
- Pôdorysy bytu č. 19/prízemí

1.5.2. Obstarané znalcom:

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 9056 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 03.07.2020
- Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Michalovce, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 03.07.2020
- Fotodokumentácia zo dňa 29.06.2020

1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, 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
- Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z, vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. / ďalej len Vyhl.)
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z. a zákona č. 390/2015 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z., a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov/stavebný zák./
- Vyhláška MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR 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.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb – ÚSI Žilina, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Vyhláška Ministerstva financií SR č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely
- Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k I. štvrtroku 2020 /aktuálne v čase ohodnotenia/
- Zákon NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Základné pojmy

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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :

- porovnávaciu metódu
- kombinovanú metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciacie

Porovnávaciu metódu používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, t.zn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.

Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciacie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciacie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * kPD \quad (€)$$

kde: TH - technická hodnota stavieb (€),

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

Metóda polohovej diferenciacie je založená na stanovení východiskovej hodnoty (VH) a technickej hodnoty stavby (TH)

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počíta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

$$VH = M \times (RU \times kCU \times kV \times kZP \times kVP \times kK \times kM) \quad \{EUR\}$$

kde: M - počet merných jednotiek
 RU - rozpočtový ukazovateľ
 kCU - koeficient nárastu cien
 kV - koeficient vybavenosti
 kZP - koeficient zastavanej plochy
 kVP - koeficient výšky podlaží
 kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky
 kM - koeficient územného vplyvu

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia domu (stavby).

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

1.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:

• Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorú prevzal, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel nehnuteľnosti - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 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 a jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

• Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je nevhodná z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase, bez relevantných a identifikovateľných podkladov potrebných pre porovnanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený v zmysle verejne publikovaného katalógu určenom ministerstvom spravodlivosti, pre vytvorenie RU - Metodika stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb ISBN 80-7100-827-3, s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie a vybavenia. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR, aktuálne ku dňu ohodnotenia/1.Q 2020 t.j. $kcu = 2,618$ / Taktiež je uvažované s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky.

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

(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby."

Pre ohodnotenie bude použitá len metóda polohovej diferenciacie. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciacie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpny cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

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 /váhu / na celkovú hodnotu.

1.2.1 Vlastnícké a evidenčné údaje:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 9056, v k. ú. Michalovce, obec MICHALOVCE, okres Michalovce. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

1.2.1.1 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9056 - čiastočný zo dňa 03.07.2020**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh chr. n.
3923/1	1147	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	3	

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

Právna vzťah:

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby :

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
1323	3923/1	9	obytný dom D1		1

Legenda:

Kód druhu stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory:**ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:****Byt:**

Vchod: 29 , prízemie, byt č. 19

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve: 6979/502535

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

63 Šandrejová Mária r. Sopkaničová, Pri Mlyne 1447/20, Michalovce, PSČ 071 01, SR

Dátum narodenia: 07.04.1940

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 991/2019
 PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 992/2019
 PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1009/2019
 PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 834/2019
 PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1097/2019
 PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1753/2019

Poznámka:

Z-1326/2019 Poznomená sa uznesenie OS Michalovce Sp. zn. 10C/23/201-24 z.d. 12.04.2019 zdržať sa akékoľvek dispozície s nehnuteľnosťami bytu č. 19, vchod č. 29 , prízemie v bytovom dome čs. 1323 na C KN parc. č. 3923/1 až do právoplatnosti súdu v predmetnej veci. čz-985/19

Poznámka:

P-99/2020 - Poznomená sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby č. DDHC 004/2020 z.d.13.02.2020 v prospech Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, IČO: 45711933 na byt č.19, prízemie, vchod 29, bytový dom čs.1323 na pozemku CKN p.č.3923/1 a spoluvlastnícky podiel 6979/502535 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, Čz 417/20

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V 548/2019 z.d. 05.03.2019, č.z. 613/19

ČASŤ C: ŤARCHY

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.

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul.5, 813 54 Bratislava, IČO 1318916, ZZ1 k ÚZ č.098/5010/16SU na byt č.19, prízemie, vchod 29, bytový dom čs.1323 na pozemku CKN p.č.3923/1 a spoluvlastnícky podiel 6979/502535 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, V 3219/16 z.d.22.03.2017 - Čz 703/17

1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná znalcom dňa 29.06.2020. Byt nebol znalcovi sprístupnený. Bola vykonaná obhliadka vonkajších a vnútorných priestorov bytového domu, spoločných častí, zariadení a spoločných priestorov bytového domu, z ktorých bola vyhotovená fotodokumentácia.
- Skutkový stav dostupných priestorov nehnuteľnosti, je zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

1.4.1. Technická dokumentácia:

- Poskytnutý bol znalecký posudok č. 10/2015, vypracoval znalec Ing. Ján Calko pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy. Zo znaleckého posudku je použitý pôdorys bytu č. 19 na prízemí. Technický stav bytového domu bol zistený miestnou obhliadkou dňa 29.06.2020, pričom bolo zistené, že bytový dom nie je zateplený, vymenené boli okná v spoločných priestoroch za plastové, vymenená je vstupná brána s elektronickým vrátnikom, nové poštové schránky, pôvodná kabína výťahu a maľba stien v spoločných priestoroch. Technický stav a vybavenie bytu hodnotené ako byt so štandardným vybavením, bez prevedených dispozičných zmien, zohľadnené pri stanovení koeficienta vplyvu vybavenia. Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z. Byt je hodnotený v pôvodnom stave so štandardným vybavením, zohľadnený je štandard jednotlivých prvkov pri výpočte koeficienta vybavenosti kv=1. Uvažované je, že byt je v pôvodnom stave, bez vykonaných dispozičných zmien, úprav a výmeny bytového vybavenia. Vonkajšou obhliadkou bolo zistené, že na byte sú vymenené plastové okná. Zohľadnené v položke ostatné, pri výpočte koeficienta vybavenosti „kv“.

Výmera bytu č. 19 predstavuje hodnotu 69,80 m² vrátane pivnice patriacej k bytu, nachádzajúcej sa v 1.PP. Vek stavby je stanovený na základe poskytnutého dokladu o veku stavby vystaveného DOMSPRÁV s.r.o., - t.j. stavba je užívaná od roku 1964. Životnosť a opotrebovanie je stanovené kubickou metódou. (Životnosť panelovej sústavy sa pohybuje v intervale 80 - 100 rokov, v závislosti od technického stavu a materiálovo - technického prevedenia).

1.5.1. Údaje katastra nehnuteľností:

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

Byt č. 19 je evidovaný na liste vlastníctva č. 9056 k.ú. Michalovce, vo vlastníctve Šandrejová Mária r. Sopkaničová. Pozemok parcela registra C-KN s parc. č. 3923/1 je evidovaný na LV č. 9056.

Bytový dom súp. č. 1323 a parcela č. 3923/1 registra C-KN sú zakreslené na katastrálnej mape.

1.6.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Byt č. 19 na prízemí v bytovom dome súp. č. 1323, ul.Murgaša 29, na parc. č. 3923/1 registra C-KN
- spoluvlastnícky podiel k pozemku s parc. č. 3923/1 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1147 vo veľkosi podielu: 6797/502535

1.7.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- nenachádzajú sa

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 19, na príz. v byt. dome súp. č.1323, Murgaša 29, Michalovce

Popis bytového domu súp. č.1323 na parc. č. 3923/1 na ul. J. Murgaša 29, Michalovce:

Radový bytový dom panelovej konštrukcie je realizovaný ako 7 podlažný s prvým nadzemným vstupným podlažím plus s podzemným podlažím. Celková kapacita bytového domu je 3 bytové jednotky x 7 podlaží, t.j. 21 bytov v jednom vchode. Nehnuteľnosť bola postavená v roku 1964, vid' doklad o veku stavby. Ohodnocovaný byt č. 19 je umiestnený na prízemí / 1.NP/ bytového domu súp. č. 1323 na ulici J. Murgaša č. 29, v katastrálnom území Michalovce, obec Michalovce, okr. Michalovce. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza, Sídlisko Juh, bolo

postavené v šesťdesiatych rokoch minulého storočia. Je to pokojná časť sídliska, umiestnená blízko centra mesta, vystavaná z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. O byty v tejto lokalite pretrvávajúca ustálený vysoký záujem. Trojizbový byt je I. kategórie. Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 6979/502535. Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

TECHNICKÝ STAV: / ku dňu 29.06.2020/

Na základe miestneho šetrenia bolo zistené, že na bytovom dome bola prevedená iba čiastočná obnova. Prevedená bola výmena vstupných dverí a okien v spoločných priestoroch na vstupnom podlaží a ostatných obytných podlažiach. Vstupná brána bola vybavená elektronickým vrátnikom. Osadené boli nové poštové schránky. Prevedená bola úprava vnútorných povrchov stien vymalovaním. V spoločných schodiskových priestoroch na všetkých podlažiach je terazzo dlažba a vo vstupnom podlaží je terazzo dlažba. Vo výtahovej šachte je osadený pôvodný výťah s pôvodnou kabínou, ktorá bola sčasti renovovaná. Na bytovom dome bola prevedená oprava strechy a výmena strešnej krytiny (podľa ZP č. 10/2015 Ing. Jána Calka)

Bytový dom má 7 nadzemných podlaží a jedno podzemné. V 1.NP, ktoré je vstupným podlažím sa nachádza zádverie, chodba, výťah, dvojramenné schodisko a vstup do 1.PP, kde sa nachádzajú technické miestnosti a pivnice patriace k jednotlivým bytom. Na typickom podlaží sa nachádza chodba, tri bytové jednotky, 1xvýťah a dvojramenné schodisko. Bytový dom je napojený na všetky mestské inžinierske siete (eli., plynovod, vodovod, kanalizácia , teplovod a internet). Prístup k bytovému domu je z ulice J. Murgaša s parkoviskom pred bytovým domom zo severnej strany. Bytový dom je hodnotený v dobrom technickom stave, vrátane prevedených opráv bez zateplenia obalových konštrukcií. Úpravy sú zohľadnené pri stanovení koeficientu vybavenosti „kv“. Životnosť a opotrebovanie je stanovené kubickou metódou. Základná životnosť stanovená na 110 rokov, pre bytové domy panelové, vzhľadom na čiastočnú obnovu bytového domu.

Popis bytu č. 19 na prízemí / 1.NP/, ul. J. Murgaša č. 29, Michalovce:

Technický stav bytu prevzatý zo znaleckého posudku č. 10/2015 vypracoval Ing. Ján Calko: „ Byt nie je rekonštruovaný okrem dvoch plastových okien a v jednej izbe nová plávajúca podlaha. Údržba bytu je mierne zanedbaná“

Vzhľadom na to, že byt nebol znalcovi sprístupnený, ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov poskytnutých znalcovi. Poskytnutý bol znalecký posudok č. 10/2015, vypracoval znalec Ing. Ján Calko pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy v prospech banky. Zo znaleckého posudku je použitý pôdorys bytu č. 19 na prízemí. Technický stav bytového domu bol zistený miestnou obhliadkou dňa 29.06.2020, pričom bolo zistené, že bytový dom nie je zateplený s pôvodnou povrchovou úpravou, vymenené boli okná v spoločných priestoroch za plastové, vymenená je vstupná brána s elektronickým vrátnikom, nové poštové schránky a maľba stien v spoločných priestoroch. Zo ZP 10/2015 vyplýva, že bola prevedená rekonštrukcia strechy a výmena inštaláčnych rozvodov.

Technický stav a vybavenie bytu hodnotené ako byt so štandardným vybavením, bez prevedených dispozičných zmien, zohľadnené pri stanovení koeficienta vplyvu vybavenia. Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z. Byt je hodnotený v pôvodnom stave so štandardným vybavením, zohľadnený je štandard jednotlivých prvkov pri výpočte koeficienta vybavenosti kv=1. Uvažované je, že byt je v pôvodnom stave, bez vykonaných dispozičných zmien, úprav a výmeny bytového vybavenia. Vonkajšou obhliadkou bolo zistené, že na byte sú vymenené dve plastové okná. Zohľadnené v položke ostatné, pri výpočte koeficienta vybavenosti „kv“. Zistené bolo, že loggia, ktorá patrí k bytu je vo veľmi zlom stave - je zanedbaná a celá založená nepotrebnými vecami.

Ohodnocovaný byt č. 19/prízemí je v osobnom vlastníctve: Šandrejová Mária r. Sopkaničová. / vid' LV 9056/.

Dispozíciu bytu tvorí: 3 x izba, predsieň, kúpeľňa, samostatné WC, kuchyňa, lodžia a dve pivnice v 1.PP. Podlahová plocha bytu predstavuje výmeru 69,80 m² vrátane pivníc v 1.PP. Výmera bytu bez pivníc je 66,80 m².

Byt č. 19 je umiestnený vo chode č. 29 vo vnútornej sekcii bytového domu na prízemí /1.NP/ bytového domu D1, ul. J. Murgaša 29. Je vybavený úplným základným príslušenstvom a ústredným kúrením z centrálného zdroja, uvažované je s pôvodnou dispozíciou bytového jadra. Uvažované je, že v byte boli vymenené okná za plastové a podlaha v jednej izbe, čo sa uvádza v znaleckom posudku 10/2015 Ing. Jána Calka. Vzhľadom na skutočnosť, že byt nebol sprístupnený k obhliadke, nebolo možné zistiť skutočný technický stav a prípadné vykonané rekonštrukcie, resp. výmeny jednotlivých prvkov krátkodobej životnosti a vybavenia bytu. Z tohto dôvodu je uvažované pri stanovení technickej hodnoty so štandardným vybavením bytu, čo je zohľadnené pri stanovení koeficienta vybavenosti kv=1. Zohľadnená je výmena okien za plastové, čo bolo možné zistiť pri obhliadke spoločných priestorov a spoločných častí a zariadení bytového domu. Predpokladá sa, že byt nie je veľmi dobre udržiavaný, vzhľadom na stav loggie.

Popis bytu č.19 jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení byt. domu súp. č. 1323 na ul. J. Murgaša č. 29:**Súčasťou bytu je vnútorné vybavenie:**

vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, a plynové bytové prípojky, prípojka STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Poštová schránka, zvonček, kuchynská linka, plynový sporák, vodovodné batérie, vaňa a radiátory.

Spoločné časti domu sú:

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

Spoločné zariadenia domu sú:

výtahy, kočikárne, sušiarne, práčovne, STA, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky aj keď sú umiestnené mimo domu.

Charakter nehnuteľnosti:

Jedná sa o bytovú jednotku v bytovom dome, ktorá je zaradená do I. kategórie s úplným sociálnym vyhotovením a ústredným vykurovaním.

Index koeficientu cenovej úrovne, posledný známy ku dňu ohodnotenia 4/1996---1/2020 = 2,618 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu - 0,95 vzhľadom na polohu v rámci mesta Michalovce, priemerný koeficient polohovej diferenciácie 1,01.

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 5,20*3,60	18,72
Izba 5,00*3,60	18,00
Izba 3,65*3,60	13,14
Chodba 1,39*3,60	5,00
Kuchyňa 2,15*3,60+1,45*1,10	9,34
Kúpeľňa 1,40*1,50	2,10
WC 1,06*0,86	0,91
Inštaláčne jadro: - 0,45*0,90	- 0,41
Výmera bytu bez pivnice	66,80
Pivnica 1,10*1,10	1,21
Pivnica 1,05*1,70	1,79
Vypočítaná podlahová plocha	69,80
Loggia 3,6*1,1	3,96

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,618$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,01$$

Počet izieb:

$$3$$

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	2,00	10,00	8,72
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,68
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,97
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,62
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,23
6	Krytina strechy	2,00	2,00	4,00	3,49
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,62
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	1,92
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	3,00	1,50	1,31
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,72
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,18
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,74
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,96
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,74
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,74
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,49
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,87
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,74
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,40
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,18
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,62
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,87
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,87
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,74
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,74
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,49
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,49
35	Ostatné	2,50	0,90	2,25	1,96
Spolu		100,00		114,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 114,70 / 100 = 1,147$$

$$V_H = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [EUR/m^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ EUR/m}^2 * 2,618 * 1,037 * 1,1470 * 1,01$$

$$V_H = 1\,023,10 \text{ EUR/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

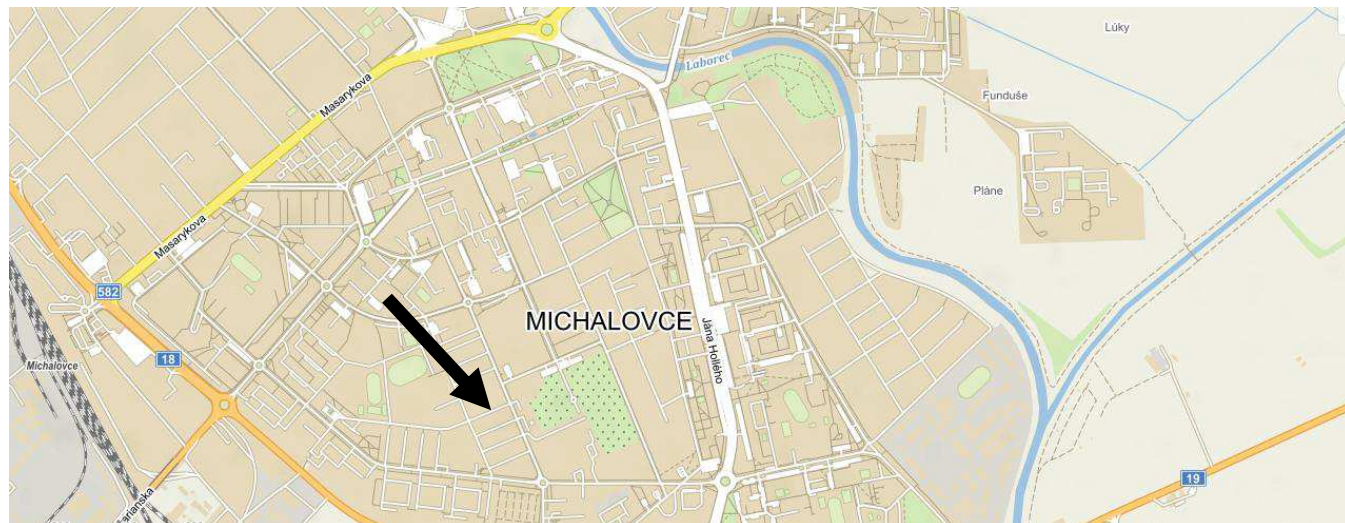
Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	8,72	22,23	100	22,23
Murivo	15,68	39,98	100	39,98
Stropy	6,97	17,77	100	17,77
Schodisko	2,62	6,68	100	6,68
Krov	5,23	13,34	100	13,34
Súčet	39,22			100,00

Základná životnosť stavby: 100 rokov
 Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %
 Základná zostatková životnosť: **Error!**
 Zostatková životnosť: $T = 100,00 \% \text{ z } 53 \text{ rokov} \approx 53 \text{ rokov}$
 Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 56 + 53 = 109 \text{ rokov}$

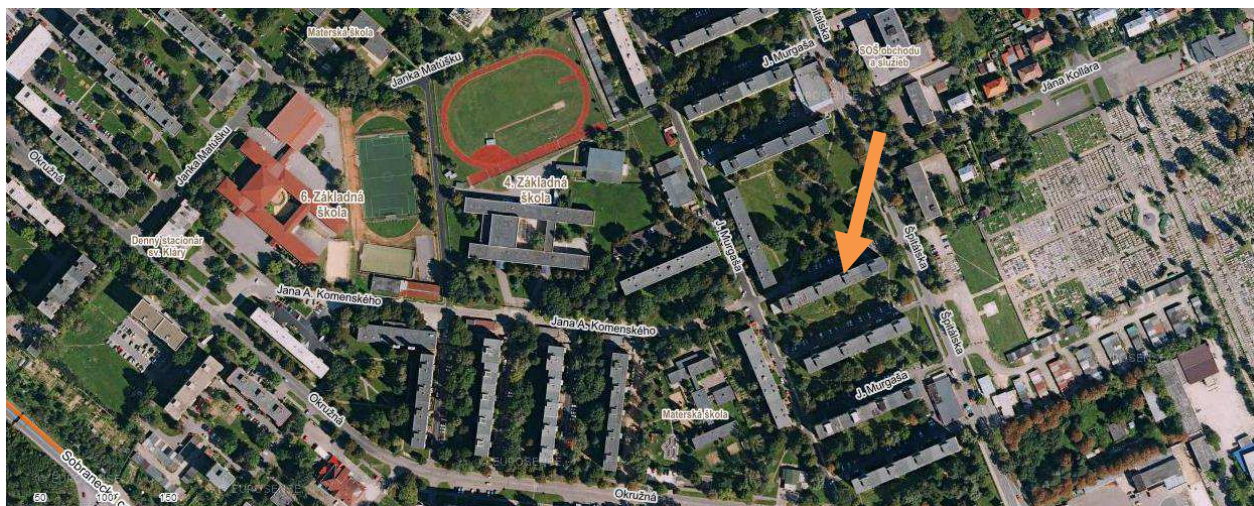
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 19, na príz. v byt. dome súp. č.1323, J. Murgaša 29, Michalovce	1964	56	53	109	51,38	48,62

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$1\,023,10 \text{ EUR/m}^2 * 69,8\text{m}^2$	71 412,38
Technická hodnota	48,62% z 71 412,38 EUR	34 720,70

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Poloha a okolie bytového domu J.Murgaša 29, Michalovce



Poloha a okolie bytového domu J. Murgaša 29

Bytový dom súpr. č. 1323 sa nachádza v intraviláne okresného mesta Michalovce s počtom obyvateľov cca 38 000 na rovinatom pozemku parc. č. 3923/1 na ulici J. Murgaša č. 29, v k.ú. Michalovce na Sídlišku JUH, s dostupnosťou z ulice Špitálska. Jedná sa o radový bytový dom, ktorý má 7 nadzemných podlaží a jedno podzemné, pričom 1.NP je vstupné podlažie. Ohodnocovaný byt č. 19 sa nachádza na prízemí /1. NP/ bytového domu vo vchode č. 29. Bytový dom je prístupný z miestnej komunikácie ulice J.Murgaša s možnosťou parkovania autom v okolí bytového domu na prístupových komunikáciách a verejných parkovacích plochách. V mieste je možnosť pripojenia na miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, plynu, rozvod tepla, oznamovacie rozvody a internet. Orientácia dvoch izieb a loggie je na svetovú stranu juh, kuchyňa a jedna izba sú orientované na sever. V okolí prevláda zástavba bytových domov a v blízkosti sú aj objekty občianskej vybavenosti (Nemocnica, sieť obchodov a služieb, školy atď.). Svojou polohou a stavebno - technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako bytový dom. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza - Sídliisko Juh, je trvale začlenené do územného plánu mesta Michalovce a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty je v tejto lokalite v súčasnosti vyšší záujem ako ponuka trojizbových bytov na trhu.

Podrobnejší opis polohy je vykonaný podľa kritérií pre zohľadnenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti úpravou jej časovej hodnoty.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je od roku 1964 - od začiatku užívania, využívaná ako 3- izbový byt v bytovom dome. Svojím dispozičným riešením je určený na bývanie. Svojmu účelu slúži neustále. Byt je možné prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely. Alternatívne využitie priestorov je nepravdepodobné. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

Byt je v osobnom vlastníctve.

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

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného bytu nie sú známe žiadne rizika, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktne skupiny obyvateľstva.

1/ Podiel z pozemku pod bytovým domom je vo vlastníctve majiteľa bytu

2/ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 9056 a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:

ČASŤ C: ŤARCHY

Pozri prílohy znaleckého posudku LV č. 9056!

Ďalšie riziká neboli zistené vzhľadom na to, že byt nebol znalcovi sprístupnený.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, charakter danej lokality, infraštruktúru, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, a súčasný stav na realitnom trhu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,95.

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	KPDI	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	19,0000
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,900	30	57,0000
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,900	7	13,3000
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,850	5	14,2500
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,950	6	5,7000
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,523	10	5,2300
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,900	8	15,2000
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,950	6	5,7000
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,900	5	9,5000
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,950	9	8,5500
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	Byt > Počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,950	7	6,6500
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,850	7	19,9500
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				

	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,850	6	17,1000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,950	4	3,8000
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,900	5	9,5000
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,900	20	38,0000
	Spolu			145	248,43

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 248,43 / 145$	1,713
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 34\,720,70 \text{ EUR} * 1,713$	59 476,56 EUR

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 9056

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok, parcela registra C-KN s parc. č. 3929/1, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Michalovce, obce: Michalovce, okres: Michalovce, polohou nachádzajúci sa v širšom centre mesta, v zastavanom území mesta Michalovce na sídlisku JUH. Výmera pozemku je spolu 1147 m². Spoluvlastnícky podiel k pozemku je 6979/502535. Výmera vlastníckeho pozemku je 15,93 m². Pozemok je zastavaný obytným domom D1, súp. č. 1323. Pozemok s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, na vodovod, kanalizáciu, plynovod, teplovod, NN a internet. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Pozemky sú ohodnocované v zmysle vyhlášky č. 492/2004 prílohy č. 3, odst. E.3.1.1, v zmysle jej noviel a vyhlášky č. 213/2017 Z.z..

Metóda polohovej diferenciacie v zmysle vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,) pozemky v zriadených záhradkových osadách,) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch)

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj} \quad [EUR],$$

kde: M - výmera pozemku v m²

VŠH_{m j} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{mj} = V_{Hmj} * k_{pd} \quad [EUR/m^2],$$

kde: V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

k_{pd} - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{pd} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$$

kde:

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

k_v - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

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

k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)

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

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00)

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

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VHMJ / eura/m ²
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam:

- 1./ z lokality územia – okresné mesto Michalovce - centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov / ks = 1,3/
 - 2./ intenzita využitia územia - obytná zástavba stavbami bytových domov so štandardným vybavením / kv= 1,05/
 - 3./ poloha v pešej dostupnosti do 5 min. zástavky MHD -pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy / kd=1,0/
 - 4./ obytná poloha /kp=1,3/
 - 5./ pozemky s možnosťou napojenia na verejný vodovod, elektrinu, plyn, kanalizáciu, teplovod, internet / ki=1,5/
 - 6./ zo situácie na trhu s nehnuteľnosťami pre krajské mesto Košice, ktoré upravujem koeficientmi, podľa skutkového stavu (viď tabuľka).
- kz=2,5 – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu
kr=1 – nevyskytuje sa

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
3923/1	zastavaná plocha a nádvorie	1147	1147,00	6979/502535	15,93 m ²

Obec:

Michalovce

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 9,96 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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	1,30
kv koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
kd koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
kp koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
kz koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	2,50
kr koeficient redukujuúcich faktorov	- nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00	6,6544
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 9,96 EUR/m ² * 6,6544	66,28 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 15,93 m ² * 66,28 EUR/m ²	1 055,84 EUR

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky:

Znalcovi sa ukladá:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. 9056, vedenom Okresným úradom Michalovce - Katastrálny odbor, Okres: Michalovce, Obec: Michalovce, Katastrálne územie: Stráňany ako:

- byt č. 19 na prízemí vo chode č. 29 bytového domu D1 súp. č. 1323, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 3923/1

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku s parc. č. 3923/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1147 vo veľkosti podielu: 6979/502535

- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Odpoveď:

1) Všeobecná hodnota bola stanovená výpočtom metódou polohovej diferenciácie v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel s prihliadnutím na trhové ceny bytov v danom časovom období v danej lokalite. Vzhľadom na polohu a umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie a technický stav, bytu a bytového domu, dopyt po nehnuteľnostiach takéhoto charakteru na trhu, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného bytu ako celku v danom mieste a čase pri jeho poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Všeobecná hodnota 3- izbového bytu č. 19, na prízemí (1.NP) bytového domu súp. č. 1323, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti podielu: 6979/502535, nachádzajúceho sa na ul. J. Murgaša č. 29, Okres: Michalovce, Obec: MICHALOVCE, k.ú.: Michalovce, podľa LV č. 9056, stanovená metódou polohovej diferenciácie je 60 500 EUR ku dňu ohodnotenia.

Slovom: Šesťdesiatštyri tisíc päťsto EUR.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou (byty a nebyt. priestory) : **59 476,56 EUR**

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie : **1 055,84 EUR**

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Byt č. 19, na príz. v byt. dome súp. č.1323, Murgaša 29, Michalovce	59 476,56
Pozemky	
Podľa LV č. 9056 - parc. č. 3923/1 (15,93 m ²)	1 055,84
Spolu VŠH	60 532,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	60 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **60 500,00 EUR**

Slovom: **Šesťdesiatštyri tisíc päťsto EUR**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného bytu nie sú známe žiadne rizika, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktne skupiny obyvateľstva. Znalcovi neboli predložené v čase ohodnotenia žiadne nájomné zmluvy.

Možné riziká:

1/ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 9056 zo dňa 03.07.2020, a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 991/2019
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 992/2019
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1009/2019
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 834/2019
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1097/2019
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1753/2019

Poznámka:

Z-1326/2019 Poznomenáva sa uznesenie OS Michalovce Sp. zn. 10C/23/201-24 z.d. 12.04.2019 zdržať sa akékoľvek dispozície s nehnuteľnosťami bytu č. 19, vchod č. 29 , prízemie v bytovom dome čs. 1323 na C KN parc. č. 3923/1 až do právoplatnosti súdu v predmetnej veci. čz-985/19

Poznámka:

P-99/2020 - Poznomenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby č. DDHC 004/2020 z.d.13.02.2020 v prospech Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, IČO: 45711933 na byt č.19, prízemie, vchod 29, bytový dom čs.1323 na pozemku CKN p.č.3923/1 a spoluvlastnícky podiel 6979/502535 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, Čz 417/20

ČASŤ C: ŤARCHY

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.

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul.5, 813 54 Bratislava, IČO 1318916, ZZ1 k ÚZ č.098/5010/16SU na byt č.19, prízemie, vchod 29, bytový dom čs.1323 na pozemku CKN p.č.3923/1 a spoluvlastnícky podiel 6979/502535 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, V 3219/16 z.d.22.03.2017 - Čz 703/17

Pozri LV č. 9056 v prílohách znaleckého posudku!

3/Vzhl'adom na skutočnosť, že byt nebol znalcovi sprístupnený, ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov poskytnutých znalcovi zadávateľom znaleckého posudku. Poskytnutý bol znalecký posudok č. 10/2015, vypracoval Ing. Ján Calko pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy v prospech banky. Zo znaleckého posudku č. 10/2015 je použitý technický stav a popis bytu č. 19/prízemí. Exteriér a spoločné priestory bytového domu posúdené na základe obhliadky dňa 29.06.2020.

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

Ďalšie riziká neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú mimoriadne riziká spojené s užívaním tejto nehnuteľnosti.

IV. PRÍLOHY

- 1)(1xA4) Objednávka zo dňa 02.06.2020, Sp.zn.: DDHC 004/2020
- 2)(1xA4) Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého posudku zo dňa 02.06.2020, Sp. zn.: Sp.zn.: DDHC 004/2020
- 3)(2xA4) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 9056 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 03.07.2020
- 4)(1xA4) Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Michalovce vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 03.07.2020
- 5)(1xA4) Doklad o veku stavby - ukončenie výstavby rok 1964
- 6)(1xA4) Pôdorysy bytu č. 19/prízemí
- 7)(2xA4) Fotodokumentácia zo dňa 29.06.2020

Spolu: 9 listov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915070

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 61/2020 znaleckého denníka za rok 2020

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.