

**Znalec:** Ing. Eva HAKAJOVÁ, znalec z odboru Stavebníctvo,  
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,  
ev. č. znalca : 915070

**Zadávateľ 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 006/2020

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo úkonu 60/2020

**Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. 5677, vedenom Okresným úradom Michalovce - Katastrálny odbor, Okres: Michalovce,

Obec: Michalovce, Katastrálne územie: Strážany ako:

- byt č. 15 na 8. poschodí vo chode č. 2 bytového domu A1 súp. č. 5868, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 1699/4 ( právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 5868 nie je evidovaný na liste vlastníctva)

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 7157/351004

- 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):** 25 (9)

**Počet odovzdávacích vyhotovení:** 5+ 1xarchív znalca + 1xCD

**V Košiciach :** 03.07.2020

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1. Úloha znalca:

### Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. 5677, vedenom Okresným úradom Michalovce - Katastrálny odbor, Okres: Michalovce, Obec: Michalovce, Katastrálne územie: Stráňany ako:

- byt č. 15 na 8. poschodí vo chode č. 2 bytového domu A1 súp. č. 5868, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 1699/4 ( právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 5868 nie je evidovaný na liste vlastníctva)
  - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 7157/351004
- 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  
20.02.2015 - vnútorné vybavenie bytu, technický stav prvkov, ktoré neboli umožnené znalcovi k obhliadke ( prevzaté zo znaleckého posudku č. 08/2015 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 006/2020
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby zo dňa 02.06.2020, Sp. zn.: Sp.zn.: DDHC 006/2020
- Znalecký posudok č. 8/2015 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 1991 (kópia)
- Pôdorys bytu č. 15/8.p.

### 1.5.2. Obstarané znalcom:

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5677 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 03.07.2020
- Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Stráňany 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. štvrťroku 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

kZP - koeficient zastavanej plochy

RU - rozpočtový ukazovateľ

kVP - koeficient výšky podlaží

kCU - koeficient nárastu cien

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kV - koeficient vybavenosti

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 závady, 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 kúpnyim 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. 5677, v k. ú. Strážany, obec MICHALOVCE, okres Michalovce. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

**1.2.1.1 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5677 - čiastočný zo dňa 03.07.2020****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :**

Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 5868 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

**Stavby :**

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
5868	1699/4	9	obytný dom A1		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: 2, 8. posch., byt č. 15**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve: 7157/351004

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

**19 Pažinková Eva r. Sajková, PaedDr., Pribinova 2232/10, Michalovce, PSČ 071 01, SR**

Dátum narodenia: 27.09.1958

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 991/2019  
 PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 992/2019  
 PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1010/2019  
 PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 834/2019  
 PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1097/2019  
 PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1754/2019

**Poznámka:**

P-248/2019 Poznomenáva sa uznesenie OS Michalovce 11C/23/2019-26 z.d. 4.4.2019 zakaz disponovať s nehnuteľnosťami bytu č. 15, 8.p., vchod 2 v bytovom dome čs. 5868 a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej o neúčinnosť kúpnej zmluvy vedenej ood sp. zn.11C 23/2019. čz-268/19

**Poznámka:**

P-101/2020 - Poznomenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby č.DDHC 006/2020 z.d.13.02.2020 na byt č.15, 8.p., vchod 2, bytový dom A1 čs.5868 na pozemku KKN p.č.1699/4 a spoluvlastnícky podiel 7157/351004 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v prospech Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, IČO: 45711933 - Čz 154/20

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 547/2019 z.d. 05.03.2019, č.z. 170/19

**ČASŤ C: ŤARCHY**

1. Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v zmysle §15 z.č. 182/1993 Z.z. v znení z.č. 151/1995 Z.z.  
 2. Vecné bremeno zriadené v zmysle §23, ods.4 z.č. 182/1993 Z.z. v znení z.č. 151/95 Z.z. v prospech vlastníkov bytov v dome, spočívajúce v práve stavby, v práve vstupu a prechodu podľa GP č. 35024097-01/03

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul.5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916, ZZ1 k ÚZ č.098/5010/16SU na byt č.15, 8.p., vchod 2, bytový dom čs.5868 na KKN p.č.1699/4 a spoluvlastnícky podiel 7157/351004 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, V 3219/16 z.d.22.03.2017 - Čz 225/17

Iné údaje: GP č.35024097-37/00

**1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná znalcom dňa 29.06.2020. Byt nebol znalcomi 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. 8/2015, vypracoval znalec Ing. Ján Calko pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy. Zo znaleckého posudku je použitý pôdorys a rozmery bytu č. 15 na 8. poschodí. Technický stav bytového domu bol zistený miestnou obhliadkou dňa 29.06.2020, pričom bolo zistené, že bytový dom je zateplený kontaktným zateplovacím systémom s farebnou povrchovou silikátovou omietkou, vymenené boli okná v spoločných priestoroch za plastové, vymenená je vstupná brána s elektronickým vrátnikom, nové poštové schránky, vynovená kabína výťahu, nový obklad stien vo vstupnom podlaží 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  $k_v=1$ . 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 „ $k_v$ “. Výmera bytu č. 15 predstavuje hodnotu 71,68 m<sup>2</sup> vrátane pivnice patriacej k bytu, nachádzajúcej sa na spoločnej chodbe vedľa bytu. Vek stavby je stanovený na základe poskytnutého dokladu o veku stavby vystaveného DOMSPRÁV s.r.o., - t.j. stavba je užívaná od roku 1991. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou. (Životnosť panelovej sústavy sa pohybuje v intervale 80 - 100 rokov, v závislosti od technického stavu a materiálovo - technického prevedenia). Životnosť stanovená na 85 rokov vzhľadom na prevedenú obnovu bytového domu.

**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. 15 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5677 k.ú. Strážany, vo vlastníctve Pažinková Eva, PeaDr. Pozemok parcela registra C-KN s parc. č. 1699/4 nie je evidovaný na LV. Bytový dom súp. č. 5868 a parcela č. 1699/4 registra C-KN sú zakreslené na katastrálnej mape.

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

- Byt č. 15 na 8. poschodí v bytovom dome súp. č. 5868, ul. Severná 2 na parc. č. 1699/4 registra C-KN

**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. 15, na 8. posch. v byt. dome súp. č.5868, Severná 2, Michalovce**

**Popis bytového domu súp. č. 5868 na parc. č. 1699/4 na ul. Severná 2, Michalovce:**

Radový bytový dom panelovej konštrukcie je realizovaný ako 9 podlažný s prvým nadzemným vstupným podlažím /1.NP/. Celková kapacita bytového domu je 2 bytové jednotky x 8 podlaží, t.j. 16 bytov v jednom vchode. Nehnuteľnosť bola postavená v roku 1991, vid' doklad o veku stavby. Ohodnocovaný byt č. 15 je umiestnený na najvyššom 8. poschodí / 9.NP/ bytového domu súp. č. 5868 na ulici Severná č. 2, v katastrálnom území Strážany, obec Michalovce, okr. Michalovce. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza, Sídliisko SNP nazývané Strážany, bolo postavené v deväťdesiatych rokoch minulého storočia. Je to pokojná časť sídliska, umiestnená za riekou Laborec, vystavaná z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov.

O byty v tejto lokalite pretrvávajú ustálený záujem. Trojizbový byt je I. kategórie. Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 7157/351004. 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 celková obnova. Prevedená bola obnova obalových konštrukcií so zateplením. 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

vymaľovaním. Vo vstupnom podlaží je keramický obklad stien. V spoločných schodiskových priestoroch na všetkých podlažiach je PVC linoleum, a vo vstupnom podlaží je terazzo dlažba. Vo výtahovej šachte je osadený pôvodný výtah s vynovenou kabínou.

Bytový dom má 9 nadzemných podlaží. V 1.NP, ktoré je vstupným podlažím sa nachádza zádverie, chodba, výtah, dvojramenné schodisko, technické miestnosti a spoločné priestory - kočíkareň, práčovňa, sušiareň. Na typickom podlaží sa nachádza chodba, dve bytové jednotky, 1xvýtah 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 Severná s parkoviskom pred bytovým domom zo severovýchodnej strany. Bytový dom je hodnotený vo veľmi dobrom technickom stave, vrátane prevedených opráv a zateplenia obalových konštrukcií. Úpravy sú zohľadnené pri stanovení koeficientu vybavenosti „kv“. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou. Základná životnosť stanovená na 90 rokov, pre bytové domy panelové, vzhľadom na kompletnú obnovu bytového domu.

### **Popis bytu č. 15 na 8. poschodí/ 9.NP/ , ul. Severná č. 2, Michalovce:**

Technický stav bytu prevzatý zo znaleckého posudku č. 8/2015 vypracoval Ing. Ján Calko, citujem: „ byt je v pôvodnom stave ( drevené okná, bytové jadro na báze dreva, pôvodné zariadenie kúpeľne a WC ap.) okrem novej kuchynskej linky a nových podláh v obytných izbách. Celková údržba bytu je priemerná.“

Vzhľadom na to, že byt nebol znalcovi sprístupnený, ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov poskytnutých znalcovi. Poskytnutý bol znalecký posudok č. 8/2015, vypracoval znalec Ing. Ján Calko pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy v prospech banky. Zo znaleckého posudku je použitý pôdorys bytu č. 15 na 8. poschodí. Technický stav bytového domu bol zistený miestnou obhliadkou dňa 29.06.2020, pričom bolo zistené, že bytový dom je zateplený kontaktným zateplovacím systémom s farebnou povrchovou silikátovou omietkou, vymenené boli okná v spoločných priestoroch za plastové, vymenená je vstupná brána s elektronickým vrátnikom, nové poštové schránky, vynovená kabína výtahu, nový obklad stien vo vstupnom podlaží 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“.

Ohodnocovaný byt č. 15/8 .poschodí je v osobnom vlastníctve: Pažinková Eva r. Sajková, PeaDr. / vid' LV 5677/.

**Dispozíciu bytu tvorí:** 3 x izba, predsieň, kúpeľňa, samostatné WC, kuchyňa, lodžia a pivnica na 9.NP vedľa bytu na chodbe. Podlahová plocha bytu predstavuje výmeru **71,68 m<sup>2</sup>** vrátane pivnice v 9.NP.

Byt č. 15 je umiestnený vo chode č. 2 vo vnútornej sekcii bytového domu na najvyššom 8. poschodí /9.NP/ bytového domu A1, Severná 2. Je vybavený úplným základným príslušenstvom a ústredným kúrením z centrálného zdroja, uvažované je s pôvodnou dispozíciou bytového jadra. Uvažované je, že v byte bola vymenená kuchynská linka a podlahy, čo sa uvádza v znaleckom posudku 5/2015 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 je udržiavaný, vzhľadom na to, že je obývaný.

### **Popis bytu č.15 jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení byt. domu súp. č. 5868 na ul. Severná č. 2: 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, kočíkárne, 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 - 0,85 vzhľadom na polohu v rámci mesta Michalovce, priemerný koeficient polohovej diferenciacie 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 <sup>2</sup> ]
Izba 4,0*3,45	13,80
Izba 5,95*3,45	20,53
Izba 4,10*3,45	14,15
Chodba 3,45*1,73	5,97
Kuchyňa 3,45*2,78+1,9*0,8	11,11
Kúpeľňa 1,65*1,90	3,14
WC 1,25*0,8	1,00
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>69,70</b>
Pivnica 1,80*1,10	1,98
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>71,68</b>
Loggia 3,2	3,20

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ EUR/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,037$  (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 [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	6,78
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,26
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,23
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,71
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,52
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,17
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,42
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,81
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,45
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,90
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,78
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,26
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,81
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,99



17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,81
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,81
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,90
20	Výtahy	2,00	1,20	2,40	2,17
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,17
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,61
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,90
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,81
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,48
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,26
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,71
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,90
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,90
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,81
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	1,99
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,61
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,61
35	Ostatné	2,50	1,10	2,75	2,48
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>110,70</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 110,70 / 100 = 1,107$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ EUR/m}^2 * 2,618 * 1,037 * 1,1070 * 1,01$$

$$VH = 987,42 \text{ EUR/m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 15, na 8. posch. v byt. dome súp. č.5868, Severná 2, Michalovce	1991	29	56	85	34,12	65,88

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	987,42 EUR/m <sup>2</sup> * 71,68m <sup>2</sup>	70 778,27
Technická hodnota	65,88% z 70 778,27 EUR	46 628,72

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom súp. č. 5868 sa nachádza v intraviláne okresného mesta Michalovce s počtom obyvateľov cca 38 000 na rovinatom pozemku parc. č. 1699/4 na ulici Severná č. 2, v k.ú. Strážany na začiatku Sídlička SNP nazývaného Strážany. Jedná sa o radový bytový dom, ktorý má 9 nadzemných podlaží, pričom 1.NP je vstupné podlažie. Ohodnocovaný byt č. 15 sa nachádza na najvyššom 8. poschodí /9. NP/ bytového domu vo vchode č. 2. Bytový dom je prístupný z miestnej komunikácie ulice Severná 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 juhozápad, kuchyňa a obývací izba sú orientované na severovýchod.

V okolí prevláda zástavba bytových domov a v blízkosti sú aj objekty občianskej vybavenosti ( obchodné centrá - Kaufland, OC Zemplín, Zimný štadión, Športová hala, sieť obchodov a služieb, školy atď. )



Poloha a okolie bytového domu Severná 2



ortofotomapa – poloha a okolie bytového domu Severná 2, Michalovce

Svojou polohou a stavebno-technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako bytový dom. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza - Sídliisko SNP, nazývané Strážany, je trvale začlenené do územného plánu mesta Michalovce a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty je v tejto lokalite v súčasnosti záujem v rovnováhe s ponukou trojizbových bytov na trhu.

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

#### **b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je od roku 1991 - 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 konfliktné skupiny obyvateľstva.

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

**2/ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 5677 a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:**

Pozri prílohy znaleckého posudku LV č. 5677!

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 0,85.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,85

###### Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

###### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	KPDI	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,850	10	8,5000
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,700	30	51,0000
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	7	11,9000
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,7500
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,850	6	5,1000
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,468	10	4,6800
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,700	8	13,6000
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,1000
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,700	5	8,5000
10	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výtahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,468	9	4,2120
11	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	Byt > Počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,850	7	5,9500
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,550	7	17,8500
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				

	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,550	6	15,3000
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,468	4	1,8720
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,5000
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry byt	II.	1,700	20	34,0000
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>208,81</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 208,81 / 145$	1,44
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 46\,628,72 \text{ EUR} * 1,440$	<b>67 145,36 EUR</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

### Otázky:

#### Znalcovi sa ukladá:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. 5677, vedenom Okresným úradom Michalovce - Katastrálny odbor, Okres: Michalovce, Obec: Michalovce, Katastrálne územie: Stráňany ako:

- byt č. 15 na 8. poschodí vo chode č. 2 bytového domu A1 súp. č. 5868, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 1699/4 ( právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 5868 nie je evidovaný na liste vlastníctva)
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 7157/351004
- 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 diferenciacie 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. 15, na 8. poschodí (9.NP) bytového domu súp. č. 5868, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 7157/351004 nachádzajúceho sa na ul. Severná č. 2, Okres: Michalovce, Obec: MICHALOVCE, k.ú.: Stráňany podľa LV č. 5677, stanovená metódou polohovej diferenciacie je 67 100,- EUR ku dňu ohodnotenia.**

Slovom: **šesťdesiatsedemtisícsto EUR.**

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou (byty a nebyt. priestory) : **67 145,36 EUR**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

#### Pozemky:

Spoluvlastnícky podiel na pozemku pod stavbou s.č. 5868 nie je vo vlastníctve majiteľa bytu.

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>Stavby</b>	
Byt č. 15, na 8. posch. v byt. dome súp. č.5868, Severná 2, Michalovce	67 145,36
<b>Spolu VŠH</b>	<b>67 145,36</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>67 100,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **67 100,00 EUR**

Slovom: **šesťdesiatsedemtisícsto 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 konfliktné 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. 5677 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 - 1010/2019  
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 834/2019  
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1097/2019  
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1754/2019

### Poznámka:

P-248/2019 Poznomenáva sa uznesenie OS Michalovce 11C/23/2019-26 z.d. 4.4.2019 zakaz disponovať s nehnuteľnosťami bytu č. 15, 8.p., vchod 2 v bytovom dome čs. 5868 a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej o neúčinnosť kúpnej zmluvy vedenej ood sp. zn.11C 23/2019. čz-268/19

### Poznámka:

P-101/2020 - Poznomenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby č.DDHC 006/2020 z.d.13.02.2020 na byt č.15, 8.p., vchod 2, bytový dom A1 čs.5868 na pozemku KKN p.č.1699/4 a spoluvlastnícky podiel 7157/351004 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v prospech Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, IČO: 45711933 - Čz 154/20

### ČASŤ C: ŤARCHY

1. Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v zmysle §15 z.č. 182/1993 Z.z. v znení z.č. 151/1995 Z.z.  
2. Vecné bremeno zriadené v zmysle §23, ods.4 z.č. 182/1993 Z.z. v znení z.č. 151/95 Z.z. v prospech vlastníkov bytov v dome, spočívajúce v práve stavby, v práve vstupu a prechodu podľa GP č. 35024097-01/03

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul.5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916, ZZ1 k ÚZ č.098/5010/16SU na byt č.15, 8.p., vchod 2, bytový dom čs.5868 na KKN p.č.1699/4 a spoluvlastnícky podiel 7157/351004 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, V 3219/16 z.d.22.03.2017 - Čz 225/17

Iné údaje:

GP č.35024097-37/00

### **Pozri LV č. 5677 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. 8/2015, vypracoval Ing. Ján Calko pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy v prospech banky. Zo znaleckého posudku č. 8/2015 je použitý technický stav a popis bytu č. 15/8. poschodí. 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 006/2020
- 2)(1xA4) Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého posudku zo dňa 02.06.2020, Sp. zn.: Sp.zn.: DDHC 006/2020
- 3)(2xA4) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5677 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 03.07.2020
- 4)(1xA4) Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Strážany vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 03.07.2020
- 5)(1xA4) Doklad o veku stavby - začiatok užívania stavby rok 1991
- 6)(1xA4) Pôdorysy bytu č. 15/8.p.
- 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 60/2020 znaleckého denníka za rok 2020

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

podpis znalca