

**Meno znalca : Ing. Anna Juhos Kukučínova ulica 479/24 929 01 Dunajská Streda
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností
Tel.: 0903/ 525 495, Evidenčné číslo znalca : 911 441**

Zadávatel' : Finlegal Services, s.r.o.
Gajova 4
Bratislava

Objednávka zo dňa : 18.08.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 135/2016



Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade Dunajská Streda, katastrálny odbor na LV č.931 ako byt č. 3 s príslušenstvom na 2.p. vo vchode č.7 obytného domu s.č.122 nachádzajúceho sa na parc.č.843, bez podielu na pozemku, v k.ú. Rastice, obec Zlaté kľasy pre účel zorganizovania dobrovoľnej dražby

Počet listov (z toho príloh): ()

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x pre zadávateľa
1 x pre znalca

Miesto a dátum vyhotovenia posudku : V Dunajskej Strede, dňa 06.10.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade Dunajská Streda, katastrálny odbor na LV č.931 ako byt č. 3 s príslušenstvom na 2.p. vo vchode č.7 obytného domu s.č.122 nachádzajúceho sa na parc.č.843 bez podielu na pozemku, v k.ú. Rastice, obec Zlaté klasy, okres Dun.Streda.

2. Dátum vyžiadania posudku: 18.08.2016 - objednávkou

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 13.09.2016- dátum miestneho šetrenia

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.09.2016 - dátum miestneho šetrenia

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

objednávka znal. posudku zo dňa 18.08.2016

5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.9311-čiastočný, k.ú. Rastice, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 13.09.2016,

Informatívna kópia z mapy, k.ú. Rastice, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 13.09.2016

Pôdorys bytu č.3 v bytovom dome s.č.122 získaný od Správcovskej spoločnosti Okresné stavebné bytové družstvo Dun. Streda,

Potvrdenie o veku stavby vydané Okresným stavebným bytovým družstvom Dun. Streda zo dňa 06.10.2016

Miestne šetrenie a zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti

Fotodokumentácia

Aktuálna ponuka realitných kancelárií

Indexy vývoja cien v stavebníctve - II.Q.2016

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Zákon o dobrovoľných dražbách č.527/2002 a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Zvolená metodika pre výpočet všeobecnej hodnoty bola metódou polohovej diferenciácie vzhľadom na charakter nehnuteľnosti a dostupnosťou podkladov pre výpočet. Výpočet bol zrealizovaný pomocou programu Hypo firmy Kros Žilina s použitím metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline. Kombinovaná metóda nebola použitá, nakoľko nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda nebola použitá z dôvodov nedostupnosti dostatočných podkladov súboru nehnuteľnosti v danej lokalite s evidovanými reálnymi kúpno-predajnými cenami.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj ÚSI Žilina v roku 2001.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II. štvrtrok 2016 spracovaný pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

5. Stavby

podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

C. TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB

C.1 Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [EUR],$$

kde

M – počet merných jednotiek.

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe.

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu.

Vo výnimočných prípadoch možno koeficient stanoviť zdôvodneným odborným odhadom. V prípade zhodného výberu porovnateľného objektu oproti hodnotenému objektu sa koeficient rovná 1,0.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých reprezentatívnych podlaží.

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg

rozpočtových ukazovateľov. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v kv. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Pri stavbách, ktoré majú vo zvislom alebo vodorovnom členení časť, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. dielne s kancelárskymi na hornom podlaží, bytové domy s obchodmi na prvom nadzemnom podlaží, výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.), východisková hodnota sa môže vypočítať ako súčet ohodnotení jednotlivých častí. Pri vodorovnom delení sa obstavaný priestor základov a strechy, t. j. spoločných častí stavby, rozdelí podľa pomerov obstavaného priestoru vrchnej stavby jednotlivých častí.

Obdobným spôsobom sa postupuje pri vstavbách v halových objektoch. Obstavaný priestor halového objektu sa neznižuje o obstavaný priestor vstavby, výnimku tvorí zvisle oddeliteľná (samostatná) časť. V koeficiente vybavenosti halového objektu sa nezohľadňuje vybavenie vstavby a naopak.

Ak obstavaný priestor časti stavby, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb, tvorí nevýrazný podiel z celkového obstavaného priestoru stavby, ohodnotenie sa vykoná podľa prevažujúcej časti.

Pri inžinierskych stavbách, bytoch a nebytových priestoroch sa koeficienty vplyvu zastavanej plochy a vplyvu výšky podlaží spravidla nepoužijú.

C.2 Výpočet technického stavu (TS) a hodnoty vyjadrujúcej opotrebenie stavby (HO)

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu

$$TS = 100 - O \quad [\%],$$

kde

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavby sa vypočíta

- lineárnou metódou,
- analytickou metódou.

Opotrebenie nadstavieb, prístavieb a samostatne ohodnocovaných častí stavby sa pri lineárnej metóde vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, ale ukončenie predpokladanej životnosti sa určí vždy pre celú stavbu k rovnakému roku.

Celkové opotrebenie stavby sa pri lineárnej metóde môže vypočítať ako vážený priemer opotrebení jednotlivých častí stavby, kde váhou je merná jednotka použitá pri výpočte východiskovej hodnoty.

Opotrebenie nedokončených stavieb určí znalec odborným odhadom.

Pri výpočte opotrebenia sa používajú tieto pojmy:

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ) – rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Na určenie životnosti stavby možno použiť vzťah

$$Z = V + T \quad [\text{rok}],$$

kde

- V - vek stavby [rok],
 T - znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok].

Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby podľa vzťahu

$$HO = \sum_{i=1}^n \frac{O_i}{100} V_{H_i} \quad [\text{EUR}],$$

kde

- O_i - opotrebenie i-tej časti stavby [%],
 V_{H_i} - východisková hodnota i-tej časti stavby [EUR],
 n - počet častí stavby [-].

C.3 Výpočet technickej hodnoty (TH)

Výpočet sa vykoná podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [\text{EUR}]$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [\text{EUR}],$$

kde

- TH - technická hodnota stavby [EUR],
 TS - technický stav stavby [%],
 VH - východisková hodnota stavby [EUR],
 HO - hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [EUR].

D. VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB (VŠH_S)

D.1 Porovnávací metóda

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

D.2 Kombinovaná metóda

Vypočíta sa podľa vzťahu

$$VŠH = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [\text{EUR}],$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb a pozemkov [EUR],
 TH - technická hodnota stavieb [EUR],
 a - váha výnosovej hodnoty [-],
 b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov.

V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb a pozemkov približne rovná súčtu alebo je vyššia ako súčet technickej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota stavieb a pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

D.3 Metóda polohovej diferenciácie

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory,

D.3.1 Byty a nebytové priestory

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_B = TH \cdot k_{PD} \quad [EUR],$$

kde

TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [EUR],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-].

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva – miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome – na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome,
- počet bytov vo vchode – v bloku,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- podľa výpisu z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.931 - čiastočného, k.ú. Rastice, vytvoreného cez katastrálny portál zo dňa 13.09.2016

ČASŤ A : Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Stavby

3posch. obytný dom s.č.122 na parc.č.843

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 122 je evidovaný na LV č. 1504.

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby

Byt

Vchod : 7

2. p.

Byt č. 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu : 426/10000

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

18 Held Lukáš r. Held, L.Fullu 9, Bratislava, PSČ 84105, SR

Dátum narodenia : 05.06.1989

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Poznámka :

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava formou dobrovoľnej dražby, ,(vklad záložného práva povolený pod. č. V2153/13), P-896/16, č.z.292/16

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Okresné stavebné bytové družstvo, Dunajská Streda, Kúpeľná 33, 92901 Dunajská Streda formou dobrovoľnej dražby, P-1494/16 - č.z. 428/16

Titul nadobudnutia :

Z 1367/08 Záložné právo - 136/08

V-2153/13 Záložná zmluva vklad povolený dňa 13.05.013 - č. z. 154/13

V 3278/13 - Kúpna zmluva vklad povolený dňa 09.07.2013 - 231/13

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

32 Krcheňová Adriana r. Krcheňová, Športová 465, Most Pri Bratislave, PSČ 90046, SR

Dátum narodenia : 31.05.1989

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Poznámka :

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava formou dobrovoľnej dražby, ,(vklad záložného práva povolený pod. č. V2153/13), P-896/16, č.z.292/16

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Okresné stavebné bytové družstvo, Dunajská Streda, Kúpeľná 33, 92901 Dunajská Streda formou dobrovoľnej dražby, na byt č.3/II, P-1494/16 - č.z. 428/16

Titul nadobudnutia :

Z 1367/08 Záložné právo - 136/08

V-2153/13 Záložná zmluva vklad povolený dňa 13.05.013 - č. z. 154/13

V 3278/13 - Kúpna zmluva vklad povolený dňa 09.07.2013 - 231/13

ČASŤ C : Ľarchy

Por.č. : 18

Záložné právo v zmysle § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z., Z 1367/08 - 136/08

Záložné právo na byt č. 3/II. v prospech Československej obchodnej banky a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava,

IČO: 36854140, V-2153/13 - č.z. 154/13

Por.č. : 32

Záložné právo v zmysle § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z., Z 1367/08 - 136/08

Záložné právo na byt č. 3/II. v prospech Československej obchodnej banky a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava,

IČO: 36854140, V-2153/13 - č.z. 154/13

Iné údaje :

LIST.VL.C.832-74/94

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.09.2016. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.09.2016.

d) Technická dokumentácia

Projektová dokumentácia stavby resp. pôdorys bytu č.3 - bola získaná od Správcu obytného domu (Okresné stavebné bytové družstvo Dun. Streda). Pri porovnávaní so skutkovým stavom som nezistila žiadne rozdiely.

Stavebná dokumentácia stavby nebola predložená, nakoľko sa nezachovala. Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby som stanovila podľa potvrdenia o veku stavby vydaného Okresným stavebným bytovým družstvom Dun. Streda.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely ani v popisných ani v geodetických údajoch katastra.

Predmetné nehnuteľnosti v k.ú. Rastice vedené na Okresnom úrade Dun. Streda, katastrálny odbor na LV č.931 ako byt č. 3 na 2.p. v obytnom dome s.č.122 nachádzajúceho sa na p.č.843, bez podielu na pozemku sú v podielovom spoluvlastníctve Held Lukáša a Krcheňovej Adriany, každý v podiele 1/2. Pozemok na ktorom sa obytný dom s.č.122 nachádza nie sú predmetom ohodnotenia, nakoľko nie sú vlastnícky vysporiadané.

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

Stavby:

Byt č. 3 na 2.p. v 3posch.obytnom dome s.č.122 na parc. KN č..843

Pozemky - nie sú

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

Stavby: -

Pozemky:-

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.3 na 2.p. obytného domu s.č. 122 na p.č.843

POPIS

Ohodnocovaný byt č.3 sa nachádza na 2.p. (1.poschodie) trojposchodového obytného domu s.č.122, vchod č.7 v sídliskovej zástavbe nízkopodlažných obytných domov a čiastočne aj rodinných domov - na Školskej ulici, na parc.č. severnej časti mesta na parc.č.843.

Popis obytného domu :

Obytný dom má štyri nadzemné podlažia, a suterén – kde sa nachádzajú technické miestnosti a aj komory. Na prízemí sa okrem bytov nachádzajú spoločné priestory - kočíkárne patriace k bytom. Obytný dom je situovaný s obytnými miestnosťami na juhovýchod, a príslušenstvom na severozápad.

Predmetný obytný dom je postavený v celoštátne unifikovanej stavebnej sústave panelovej T 06-B. Zvislé konštrukcie : obvodové nosné steny sú monolitické betónové, vnútorné nosné steny sú stenové panely. Vodorovné konštrukcie : stropy sú monolitické oceľobetónové. Schody sú železobetónové prefabrikované s terazzovým povrchom. Vonkajšie omietky sú brizolitové omietky pôvodné zo všetkých strán. Nové kontaktné zateplenie na tomto obytnom dome ešte nebolo prevedené.

Strecha je plochá, krytina je živičná zvarovaná. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu úplné. Objekt má bleskozvod. Vykurovanie domu a TÚV je riešená cez vlastnú kotolňu obytného domu. Radiátory sú miestami liatinové, miestami oceľové. Rozvod studenej a teplej vody je zabezpečený kotolne domu. Inžinierske siete sú napojené na obecné rozvody vody, kanalizácie, elektrické rozvody a zemného plynu cez PVC potrubia.

Spoločnými časťami domu sú časti nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, ako : základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú : spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Popis bytu č. 3 :

Ohodnocovaný byt č. 3 je trojizbový s príslušenstvom : kuchyňa, kúpeľňa, wc, predsieň, a loggia. Plocha loggie sa do podlahovej plochy bytu nezapočítava.

Prednedávnom bola na byte vykonaná rekonštrukcia týkajúca sa bytového jadra, podláh, výplňových konštrukcií, kuchyne a kúpelne. Vnútorne omietky sú vápenné hladké natreté farbou, miestami sú aplikované dekoračné tapety, vnútorné keram. obklady sú vyhotovené v kúpeľni do výšky stropu, vo WC a v kuchyni pri kuch. linke. Výplňové konštrukcie : dvere sú dyhované plné al. čiastočne zasklené v oceľových zárubniach, okná sú plastové s izolačným zasklením. Podlahy v obytných miestnostiach sú laminátové podlahy, v ostatných miestnostiach je keram. dlažba.

Vybavenie kuchyne - kuchynská linka je nová v modernom prevedení, vyhotovená z mater. na báze dreva, s drevenými dvierkami, miestami presklenými. Vstavané spotrebiče : elektrická rúra, plynová variaca doska, odsávač pár. Umývací drez je nerezový.

Vybavenie kúpelne - podlaha je ker. dlažba, plastová vaňa vstavaná, umývadlo, keram. obklad stien po strop, sú namontované vodovodné batérie pákové nerezové.

WC - podlaha keram. dlažba, keram. obklad stien, wc misa,

Vybavenie a zariadenie bytu je vo veľmi dobrom stave. Nakoľko byt č.3 bol v roku 2013 značne zrekonštruovaný, opotrebenie stanovujem analytickou metódou.

Podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu : 426/10000.

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]
obytná miestnosť 4,70*3,60	16,92
obytná miestnosť 4,70*2,45	11,52
obytná m, 3,6*3,10	11,16
kuchyňa s jedálňou 2,40*5,2	12,48
kúpeľňa 1,45 * 2,70	3,92
WC 0,85 * 1,05	0,89
predsieň 4,2*1,05+0,98*1,1	5,49
Vypočítaná podlahová plocha	62,38
loggia 1,15*2,25	2,59

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,313$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

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	1,00	5,00	4,20
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,07
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,72

4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,52
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,20
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,68
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,84
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,52
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,68
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,42
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,55
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,40
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,42
14	Vykurovanie	2,50	1,40	3,50	2,94
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,68
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,84
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,68
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,68
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,84
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,68
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,50	6,00	5,04
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,80	1,80	1,51
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,02
25	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	4,20
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,10
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,52
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,84
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,84
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,42
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,68
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,80	3,60	3,02
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,80	7,20	6,05
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,80	7,20	6,05
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,15
	Spolu	100,00		119,10	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 119,10 / 100 = 1,191$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,313 * 1,037 * 1,1910 * 0,95$$

$$V_H = 882,82 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,20	1967	175	49	1,18
2	Zvislé konštrukcie	15,07	1967	140	49	5,27
3	Stropy	6,72	1967	140	49	2,35

4	Schody	2,52	1967	140	49	0,88
5	Zastrešenie bez krytiny	4,20	1967	110	49	1,87
6	Krytina strechy	1,68	1967	60	49	1,37
7	Klambarske konštrukcie	0,84	1967	55	49	0,75
8	Úpravy vonk. povrchov	2,52	1967	49	49	2,52
9	Úpravy vnút. povrchov	1,68	1967	65	49	1,27
10	Vnútorne ker. obklady	0,42	1967	49	49	0,42
11	Dvere	0,55	1967	65	49	0,41
12	Okná	8,40	1967	65	49	6,33
13	Povrchy podláh	0,42	1967	49	49	0,42
14	Vykurovanie	2,94	1967	49	49	2,94
15	Elektroinštalácia	1,68	1967	49	49	1,68
16	Bleskozvod	0,84	1967	49	49	0,84
17	Vnútorný vodovod	1,68	1967	49	49	1,68
18	Vnútorná kanalizácia	1,68	1967	49	49	1,68
19	Vnútorný plynovod	0,84	1967	49	49	0,84
20	Výťahy	0,00	1967	0	0	0,00
21	Ostatné	1,68	1967	49	49	1,68
22	Úpravy vnút. povrchov	5,04	2013	65	3	0,23
23	Vnútorne ker. obklady	1,51	2013	49	3	0,09
24	Dvere	2,02	2013	65	3	0,09
25	Povrchy podláh	4,20	2013	49	3	0,26
26	Vykurovanie	2,10	1967	49	49	2,10
27	Elektroinštalácia	2,52	2013	49	3	0,15
28	Vnútorný vodovod	0,84	1967	49	49	0,84
29	Vnútorná kanalizácia	0,84	1967	49	49	0,84
30	Vnútorný plynovod	0,42	1967	49	49	0,42
31	Ohrev teplej vody	1,68	2010	49	6	0,21
32	Vybavenie kuchýň	3,02	2013	49	3	0,18
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	6,05	2013	49	3	0,37
34	Bytové jadro bez rozvodov	6,05	2013	55	3	0,33
35	Ostatné	3,15	2013	49	3	0,19
	Opotrebenie					42,68%
	Technický stav					57,32%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$882,82 \text{ €/m}^2 * 62,38\text{m}^2$	55 070,31
Technická hodnota	$57,32\% \text{ z } 55\ 070,31 \text{ €}$	31 566,30

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľnosti :



Predmetná lokalita - obec Zlaté Klasy, k.ú. Rastice - v kde sa predmetná stavba nachádza, sa rozprestiera na juhozápade územia republiky, cca. 24 km severozápadne od okresného mesta Dunajská Streda, a cca. 29 km východne od hlavného mesta Bratislava. Polohu obce považujem za atraktívnu, nakoľko sa nachádza blízko hlavného mesta.

Obec Zlaté Klasy má cca. 3597 obyvateľov na základe informácií získaných z webovej stránky www.e-obce.sk, občianska vybavenosť zodpovedá charakteru obce. Je tu zriadený obecný úrad, kultúrne zariadenia, zdravotnícke služby, školské zariadenia - ZŠ, rôzne obchody a služby, atď. Obec Zlaté Klasy sa nachádza na juhozápade Slovenska v hornej časti Žitného ostrova, je prirodzeným spádovým strediskom pre 10 okolitých obcí horného Žitného ostrova. Má vybudované kompletne služby, ako je školstvo, zdravotníctvo

, obchod, bankovníctvo a ďalšie služby, ktoré využívajú nielen domáci, ale taktiež aj obyvatelia priľahlých obcí - cca 12000 obyvateľov. Najvýznamnejšou kultúrnou pamiatkou je rímsko-katolícky kostol nachádzajúci sa v strede obce. Bol postavený v rokoch 1885- 1886 v priebehu jedného roka.

V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete: vodovod, kanalizácia, elektrina, plynovod, telekomunikačné siete. Terén je rovinný. Ekologické podmienky sú bez znečisťujúcich látok, prašnosť a hluk je bežný, od miestnej dopravy. Obec je situovaná na veľmi frekventovanom mieste, blízko hlavného mesta, kvôli čomu je tu vyšší dopyt po nehnuteľnostiach, čoho dôsledkom je postupný nárast cien nehnuteľností v tejto lokalite.

Predmetný obytný dom s.č.122 sa nachádza na ulici Školskej ulici, oproti základnej škole, a vedľa malého parku. Predmetná nehnuteľnosť je ľahko prístupná cez miestnu spevnenú komunikáciu.

Analýza využitia nehnuteľnosti

Predmetná nehnuteľnosť je využívaná na projektovaný účel, t.j. na bývanie. V danej lokalite sa nepredpokladá iné využitie bytu. V čase miestneho šetrenia bola nehnuteľnosť obývaná.

Analýza prípadných rizík spojené s užívaním nehnuteľnosti :

Na predmetnej nehnuteľnosti viazne ťarcha v prospech ČSOB, a.s., na základe zápisu v časti "C"-Ťarchy listu vlastníctva č. 931.

Nie sú známe žiadne faktory, ktoré by mohli negatívne vplyvať na všeobecnú hodnotu či budúce užívanie nehnuteľnosti. V blízkej budúcnosti sa s nehnuteľnosťou nepredpokladá zmena územného plánu.

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 Žilina. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený na základe nižšie uvedených skutočností. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru (obec), polohu nehnuteľnosti k centru obce, typu a vybavenosti nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach pre danú lokalitu, technický stav nehnuteľnosti a dopravu v okolí nehnuteľnosti uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie v hodnote : 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	10	4,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	7	6,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	5	6,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkárň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,248	6	1,49
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,450	8	3,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,450	6	2,70
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,350	9	12,15
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,450	7	3,15

12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	6	1,49
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	4	1,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca				
	dobrá byt	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			145	106,41

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 106,41 / 145$	0,734
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 31\,566,30 \text{ €} * 0,734$	23 169,66 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel zorganizovania dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územno-plánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov.

Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcovi dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností.

Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou.

Zadávateľ na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok.

Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva : www.usi.sk.

Nehuteľnosť: v k.ú. Rastice
Názov: byt č. 3 v bytovom dome s.č.122 na p.č.843
Adresa: Školská ul. 122/7, Zlaté Klasy - Rastice
Vlastník: Held Lukáš, Krčeňová Adriana, každý v podiele 1/2
Užívateľ: -
Výpis z KN : LV č.931

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Zvolená metodika pre výpočet všeobecnej hodnoty bola metódou polohovej diferenciacie vzhľadom na charakter nehnuteľnosti a dostupnosťou podkladov pre výpočet. Kombinovaná metóda nebola použitá, nakoľko nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda nebola použitá z dôvodov nedostupnosti dostatočných podkladov súboru nehnuteľností v danej lokalite s evidovanými reálnymi kúpno-predajnými cenami.

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 23 169,66 €

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

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.3 na 2.p. obytného domu s.č. 122 na p.č.843	23 169,66
Spolu VŠH	23 169,66
Zaokrúhlená VŠH spolu	23 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 23 200,00 €

Slovom: Dvadsať tritisíc dvesto Eur

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

V blízkosti nehnuteľnosti neboli zistené žiadne rizikové faktory, ktoré by mohli negatívne vplývať na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, či zabrániť jej užívaniu. Na predmetnej nehnuteľnosti viazne ťarcha v prospech Československej obchodnej banky, a.s.

V Dunajskej Strede dňa 6.10.2016

Ing. Anna Juhos

IV. PRÍLOHY

Objednávka znal. posudku zo dňa 18.08.2016

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.9311-čiasočný, k.ú. Rastice, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 13.09.2016,

Informatívna kópia z mapy, k.ú. Rastice, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 13.09.2016

Potvrdenie o veku stavby vydané Okresným stavebným bytovým družstvom Dun. Streda zo dňa 06.10.2016

Pôdorys bytu č.3 v bytovom dome s.č.122 získaný od Správcovskej spoločnosti Okresné stavebné bytové družstvo Dun. Streda,

Fotodokumentácia

Indexy vývoja cien v stavebníctve - II. Q. 2016

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911 441.
Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 135/2016.

Ing. Juhos Anna