

Znalec: Ing.Dobos Dionýz, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

Zadávateľ: **Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.**
Masarykova 21
040 01 Košice

Číslo objednávky: PDS-082/7-2018-PR

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 139/2018

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.9 v bytovom dome č.s.316 na p.č.KN 2081/5 v k.ú.Rožňava; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 25 (11)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č.PDS-082/7-2018-Pr zo dňa 16.07.2018 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.9 v bytovom dome č.s.316 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č.2081/5 v k. ú.Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 20.08.2018

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.08.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 16.07.2018
- Výzva na umožnenie vykonania obhliadky

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4304 k. ú. Rožňava zo dňa 01.08.2018, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2081/5 k. ú. Rožňava zo dňa 01.08.2018, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku stavby
- Pasport bytu
- Fotodokumentácia - bytového domu

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4304 v k. ú. Rožňava V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc.č. 2081/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 344 m²

Stavby

- Byt č.9 v bytovom dome č.s.316 na parc.č.2081/5

B. Vlastníci:

13. Mošon Milan (13.08.1955); spoluvlastnícky podiel 1/2

Poznámka:

- Poznomená sa : Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exek. zál. práva č. EX 262/2013-2 zo dňa 10.05.2013 - P 252/13 - na byt č. 9/I - Exekútorský úrad Michalovce, s.e. JUDr. Juraj Koči - 709/13

- Poznomená sa : Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exek. zál. práva na nehnut.: parc. registra C, parc. č. 2081/5 zast. plocha a nádvorie o výmere 344 m², byt č. 9/I, vchod 10 v bytovom dome s.č. 316 na parc. č. 2081/5, podiel priestoru na spol. častiach a spol. zar. domu a spoluvl. podiel k pozemku o veľkosti 837/10000,

spoluvl. podiel 1/2 v prospech: Sociálna poisťovňa Rožňava, IČO 30807484 - č. EX 303/2014-3, č. P 396/14 - 1289/14

- Poznomenáva sa Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č. 9, 1. poschodie, vchod 10 v podiele 1/2 v prospech: Sociálna poisťovňa, p. Rožňava, IČO: 30807484. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Kočí - súdny exekútor Michalovce. EX 114/2015-2 P - 124/15 - 833/15.

- Poznomenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO:36 583 936, P 148/18 - 759/18

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č. 2842/06 - V 450/06

14. Čunderlíková Irena (12.07.1965); spoluvlastnícky podiel 1/2

Poznámka:

- Poznomenáva sa : Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exek. zál. práva č. EX 152/2015 zo dňa 14.05.2015 - P 309/15 - na byt č. 9/I - Exekútorický úrad Rožňava, JUDr. Peter Hodermarský, súdny exekútor-1657/15

- Poznomenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO:36 583 936, P 148/18 - 759/18

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č. 2842/06 - V 450/06

- a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 837/10000

C. Ťarchy:

13. Záložné právo k bytu č. 9/I na zákl. zák. č. 151/95 Z. z. a zml. čl. VIII ods. B 1

13. Exekútorický úrad Rožňava, s.e. JUDr. Judita Jakobejová - Exekučný príkaz na zriadenie ex.zál.práva na byt č. 9/I - EX 824/11 zo dňa 29.02.2012 - Z 602/12 - 313/12

13. Exekútorický úrad Košice, s.e. JUDr. Ján Sokol - Exekučný príkaz na zriadenie ex.zál.práva na byt č. 9/I - č. EX 1719/2011-22 zo dňa 15.03.2012 - Z 754/12 - 386/12

13. Exekútorický úrad Rožňava, s.e. JUDr. Judita Jakobejová - Exekučný príkaz na zriadenie ex.zál.práva na byt č. 9/I - č. EX 785/12-4 zo dňa 21.06.2012 - Z 1611/12 - 916/12

13. Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, Jantárová 30, 040 01 Košice- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti - Byt č. 9, 1.p., číslo vchodu 10, súpisné číslo 316, na parcele registra C KN 2081/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 344 m2 na LV 4304, č.k. Ex 1003/2012- 16, Z 2153/12- 1228/12.

13. Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ján Sokol, súdny exekútor - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v podiele 1/2 - EX 3373/2012-11, zo dňa 15.04.2013 - Z 965/13 - 581/13

13. Exekútorický úrad Rožňava, súdny exekútor . JUDr. Judita Jakobejová -Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 59/13-6, Z 1252/13

13. Exekútorický úrad Michalovce, s.e. JUDr. Juraj Kočí - Exekučný príkaz na zriadenie exek. zál. práva nanehnut. č. EX 262/2013-4 zo dňa 10.07.2013 - Z 1725/13 - na byt č.9/I - 1037/13

13. Exekútorický úrad Rožňava, s.e. JUDr. Judita Jakobejová - Exekučný príkaz na zriadenie exek. zál. práva na nehnut. č. EX 2250/12-10 zo dňa 20.09.2013 - Z 2280/13 - na byt č. 9/I - 1371/13

13. Exekútorický úrad Rožňava, s.e. JUDr. Judita Jakobejová - Exekučný príkaz na zriadenie exek. zál. práva na nehnut. č. EX 1763/12-10 zo dňa 20.09.2013 - Z 2281/13 - na byt č. 9/I - 1371/13

13. Exekútorický úrad Lučenec, s.e. JUDr. Marián Jurina - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exek. zál. práva na nehnut. č. EX 276/2014-11 zo dňa 22.05.2014 - Z 1402/14 - na byt č. 9/I - 747/14

13. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Kočí - súdny exekútor Michalovce. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva do KN k nehnuteľnostiam: byt č. 9, 1.poschodie, vchod č. 10 v podiele 1/2 v prospech: Sociálna poisťovňa, p. Rožňava, IČO: 30807484. EX 303/2014-5 Z - 3726/14 - 1723/14.

13. Exekútorický úrad Lučenec, JUDr. Marián Jurina- súdny exekútor Lučenec. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva do KN k nehnuteľnostiam: byt č. 9, 1.p., vchod č. 10 v podiele 1/2 v prospech: VZP, a.s., p. Rožňava, IČO: 35937874. EX 160/2015-12 Z - 1588/15 - 1327/15.

13. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Kočí - súdny exekútor Michalovce. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva do KN k nehnuteľnostiam: byt č. 9, 1.p., vchod č. 10 v podiele 1/2 v prospech: Sociálna poisťovňa, p. Rožňava, IČO: 30807484. EX 114/2015-4 Z - 1629/15 - 1348/15.

13. Exekútorický úrad Rožňava. JUDr. Peter Hodermarský - súdny exekútor Rožňava. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva do KN k nehnuteľnostiam: byt č. 9, 1.p., vchod č. 10 v podiele 1/2 v prospech: Mesto Rožňava. EX 270/2015 Z - 719/16 - 635/16.

13. Exekútorický úrad Lučenec, JUDr. Marián Jurina- súdny exekútor Lučenec. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: byt č. 9, 1.p., vchod č. 10 v bytovom dome so s.č. 316 na p.č. 2081/5 v podiele 1/2 v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., p. Rožňava, IČO: 35937874. EX 131/2016-16 Z - 1013/17 - 1312/17.

14. Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD.- súdny exekútor Bratislava. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva do KN k nehnuteľnostiam: byt č. 9, 1.p., vchod č. 10 v podiele 1/2 v prospech: GRNERAL FACTORING, a.s., Bratislava, IČO: 35838825. EX 15604/11 Z - 2901/14 - 1986/14.

14. Exekútorický úrad Lučenec, s. e. JUDr. Marián Jurina - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: parc. reg. C, parc. č. 2081/5, stavby: bytový dom, s.č.316 na parc. č. 2081/5, byt č. 9, 1.p., vchod č. 10 v podiele 1/2 v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pobočka Rožňava, IČO: 35937874 - EX 172/2015-32 - Z-1420/2017 - 1575/2017

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.08.2018 bez účasti povinných (vstup neumožnený). Vonkajšia fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.08.2018. Podľa vyjadrenia obyvateľov bytovky, byt je dlhšiu dobu neobývaný (cca 1 rok).

Vnútorne zameranie nebolo umožnené.

d) Technická dokumentácia:

Nie je.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

- Byt č.9 v bytovom dome č.s.316 na parc. č.2081/6

Pozemky:

- parc. č.2081/6 v podiele 837/10000

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.9 v bytovom dome č.s.316 na p.č.KN 2081/5

POPIS

Objekt - bytový dom je osadený na rovinnom teréne na parc.č.2081/5, k.ú. Rožňava, obec Rožňava. Situovaný je v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite stredného dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Bytový dom je v užívaní od roku 1950.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

Murovaný bytový dom je riešený ako podpivničený s tromi nadzemnými podlažiami. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, s pravidelným spojením na autobus. Infraštruktúra pozemku je kompletná, pozemok je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Orientácia čelnej strany objektu - vstupu do objektu je na juh. Jedná sa o samostatne stojací murovaný bytový dom. Objekt je prekrytý sedlovou strechou. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, električky, zemného plynu a kanalizácie. Bytový dom je po rekonštrukcii - zateplenie bytového domu s novými vonkajšími omietkami, nové plastové výplne - okná a vchodové dvere, nová strecha a výmena krytiny.

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 1.poschodí - II. NP. Podľa pasporstu bytu byt pozostáva z dvoch izieb. Byt nebol sprístupnený, neumožnená vnútorná obhliadka bytu, preto vo výpočte uvažujem s evidovanou výmerou t.j. 52,09 m² a v pôvodnom stave.

Bytový dom je murovaný, preto základnú životnosť stanovujem na 100 rokov. Vzhľadom na rekonštrukciu bytovky upravujem životnosť na 120 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Evidovaná podlahová plocha 52,09	52,09
Vypočítaná podlahová plocha	52,09

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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	4,98
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,91
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,97
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,99
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,98
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,39
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,59
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,99
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,80	0,40	0,40
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,60
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,98
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,49
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,99
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,99
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,99
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,39
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,98
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,99
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,49
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,49
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,99
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,99
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,98
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,98
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,49
Spolu		100,00		100,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 100,40 / 100 = 1,004$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,435 * 0,939 * 1,0040 * 1,00$$

$$VH = 746,76 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.9 v bytovom dome č.s.316 na p.č.KN 2081/5	1950	68	52	120	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	746,76 €/m ² * 52,09m ²	38 898,73
Technická hodnota	43,33% z 38 898,73 €	16 854,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Byt sa nachádza v bytovom dome na ulici Letná 10, sídlisko Vargovo Pole, stredové sídlisko Rožňavy. Bytový dom je samostatne stojaci bodového typu, má 1 podzemné podlažia a 3 nadzemné podlažia, sedlovú strechu s pálenou jednodrážkovou krytinou. Dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou MHD, ŽSR a SAD.

V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú školy, škôlky, nemocnica s poliklinikou, dom kultúry, obchody, obchodné domy, hotely, banky, občianska vybavenosť (úradu) okresného mesta. Lokalita sa zaraďuje do stredového sídliska mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt sa využíva na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,200	10	12,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,330	6	1,98
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,330	10	3,30
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,800	6	10,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,200	5	6,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,800	9	16,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	6	7,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	4	2,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00
16	Názor znalca priemerný byt	III.	0,600	20	12,00
Spolu				145	157,68

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 157,68 / 145$	1,087
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 16\ 854,82 \text{ €} * 1,087$	18 321,19 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
2081/5	zastavané plochy a nádvoría	344	344,00	837/10000	28,79

Obec: Rožňava
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s 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	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferencie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	1,9500
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,9500$	19,42 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 344,00 \text{ m}^2 * 19,42 \text{ €/m}^2$	6 680,48 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 837/10000 * 6 680,48 \text{ €}$	559,16 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Byt č.9 v bytovom dome č.s.316
 Vlastník: Mošon Milan a Čunderlíková Irena
 Výpis z KN: LV 4304

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.9 v bytovom dome č.s.316 na p.č.KN 2081/5		0,00	52,09	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	2081/5	28,79

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.9 v bytovom dome č.s.316 na p.č.KN 2081/5	1/1	18 321,19
Pozemky		
Zastavaná plocha - parc. č. 2081/5 (28,79 m ²)	837/10000	559,16
Všeobecná hodnota celkom		18 880,35
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		18 900,00

Slovom: Osemnásťtisícdeväťsto Eur

V Rudnej, dňa 22.8.2018

Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č.PDS-082/7-2018-PR
2. Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti
3. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
4. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
5. Pasport bytu
6. Potvrdenie o veku stavby
7. Fotodokumentácia vonkajšia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 139/2018.

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