

Znalec: Milan Valigurský, Ing., Dr. Clementisa 2/144, 979 01 Rimavská Sobota, evidenčné číslo znalca 914 156. Tel.: 0961 682 962; mobil: 0907 816 517

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

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka pod zn. PDS-022/6-2018-PR, zo 17.08.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 27/2018

Vo veci: Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Tomášová, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, zapísanej v liste vlastníctva č. 319, byt č.19 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom 7942/394496 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu 50 b.j. A-4 Rybárska s.č. 1634, so spoluvlastníckym podielom 7942/394496 k pozemku pod stavbou parc. KN C č. 833/7, pre právny účel výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe.

Počet strán (z toho príloh): Znalecký posudok obsahuje 23 strán (z toho 6 príloh).

Počet odovzdaných vyhotovení: Štyri písomné a jedno elektronické vyhotovenie.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Tomášová, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, zapísanej v liste vlastníctva č. 319, byt č.19 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom 7942/394496 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu 50 b.j. A-4 Rybárska s.č. 1634, so spoluvlastníckym podielom 7942/394496 k pozemku pod stavbou parc. KN C č. 833/7.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon zákonného záložného práva v zmysle § 15 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov,

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

10.09.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 13.09.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka pod zn. PDS-022/6-2018-PR, zo 17.08.2018
- Projektová dokumentácia: nebola predložená.

5.2 Získané znalcom :

- Potvrdenie správcu bytového domu, OSBD Rimavská Sobota, z 20.8.2004 - z archívu znalca,
- Projektová dokumentácia - schematický náčrt podlaží, vydaný OSBD RS dňa 10.9.2018,
- Zameranie podlahovej plochy bytu, zakreslenie skutkového stavu bytu, vyhotovenie fotodokumentácie bytu a vchodu č. 3 bytového domu,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 319, k.ú. Tomašová, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, vydaný dňa 11.9.2018 OÚ RS, katastrálny odbor, objednávka K1-1350/18,
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. KN C č. 833/7, k.ú. Tomášová, obec Rimavská Sobota, vydaná dňa 11.9.2018 OÚ RS, katastrálny odbor, objednávka K1-1350/18,

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení zmien a doplnkov,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení zmien a doplnkov,
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 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 neskorších predpisov,
- 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.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- 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
- Žilinská univerzita v Žiline, ÚSI Žilina - Zborník prednášok zo seminára k vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhl. MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č.47/2009 Z.z. a č.254/2010 Z.z.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Všeobecná hodnota (VŠH) sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
 - b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
 - c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
 - d) metóda polohovej diferenciacie.
- Výber vhodnej metódy vykoná znalec.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty som vylúčil z dôvodu nedostatku podkladov o prevodoch nehnuteľností rovnakého alebo podobného typu, uskutočnených v danej lokalite a v danom čase.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtového ukazovateľa na 1 m² podlahovej plochy bytu, publikovaný v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3), kde základná hodnota rozpočtového ukazovateľa bytu je 325,30 EUR/m² (9800 Sk/m²) podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva bytu v byte a mimo bytu. Reprodukčná hodnota je upravená koeficientmi závislej nosnej konštrukcie, koeficientom vplyvu vybavenosti stavby a bytu, koeficientom cenovej úrovne a koeficientom územných vplyvov. Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2018 (kcu = 2,435), uverejnený Štatistickým úradom SR.

b). Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 319, pre k.ú. Tomašová, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, vydaného dňa 11.9.2018 OÚ R. Sobota, katastrálny odbor:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc. č. 833/7 o výmere 1126 m², druh Zastavané plochy a nádvoria, Spôsob využitia 15, umiestnenie 1, právny vzťah 3

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod bytovým domom

Stavby

- **súp. č.1634** na parc. č. 833/7, druh stavby 9, popis stavby 50 b.j. A-4 Rybárska, umiestnenie stavby 1,

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Umiestnenie stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory**Časť B: vlastníci a iné oprávnené osoby****Byty:**

Vchod: 3 5. p., Byt č.: 19

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7942/394496

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník****36. Gál Ondrej r. Gál, L. Novomeského 1735/4, Rimavská Sobota, 979 01, SR**

Dátum narodenia: 21.07.1987

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Zmluva o prevode vlastníctva k bytu V 449/2013-201/2013;

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice na byt č. 19, podľa PDS-022/2-2018-PR (P31/2018), zapísané dňa 24.1.2018 - 54/18

Časť C: Ťarchy

Por. č.: 36

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu i k pozemku zastavaného domom v zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z. podľa Z 590/2003-86/2003; 130/2005

Por. č.: 36

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na byt č. 19, podľa zmluvy V 447/2013, povolené dňa 19.3.2013-200/2013,

c). Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 10.9.2018, bez prítomnosti vlastníka, za účasti nájomníka bytu, ktorý mi umožnil obhliadku časti bytu (predizba, obývačka, kuchyňa, kúpeľňa). Ostatné obytné izby mi neumožnil obhliadnuť. Zameranie a zhotovenie fotodokumentácie bolo vykonané dňa 10.9.2018.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Projekt stavby mi nebol predložený, preto som ho nemohol porovnať s realizáciou. Porovnanie som vykonal s pôdorysom bytu získanom od správcu bytového domu OSBD R. Sobota. Zistil som že byt je čiastočne dispozične upravený a je po rekonštrukcii a modernizácii. Pôvodné umakartové bytové jadro je vybúrané a kúpeľňa spojená s WC, je vymurovaná. Vstup do nej je predošlým vchodom do WC. Vchod z kuchyne je zamurovaný. Taktiež vchod do kuchyne z predizby je zamurovaný a kuchyňa je prístupná cez obývačku. Nameraná podlahová plocha (78,87 m²) je takmer v súlade s podlahovou plochou (79,42 m²) evidovanou v popisnom operáte katastra nehnuteľností.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom, údaje katastra nehnuteľností:

Právna dokumentácia vedená v evidencii OÚ R. Sobota, katastrálny odbor, je v súlade so skutkovým stavom. Ohodnocovaná nehnuteľnosť, byt č.19 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom 7942/394496 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu a k pozemku pod stavbou parc. KN C č. 833/7, je vlastnícky vysporiadaná. Zapísaná je v popisnom operáte katastra nehnuteľností v liste vlastníctva č. 319 a zakreslená v geodetickom operáte katastra nehnuteľností v katastrálnej mape.

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

1. Byt č.19 v 50 b.j., A-4 Rybárska č.s. 1634 na parc. KN C č. 833/7 so spoluvlastníckom podielom 7942/394496 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu,
2. Pozemok parc. KN C č. 833/7, Zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1126 m² v spoluvlastníckom podiele 7942/394496.

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

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 19 v 50 b.j. A-4 Rybárska č.s. 1634, R. Sobota

A/ Stavebný popis stavby:

Byt č.19 je situovaný na 5.poschodí (6.NP) päťposchodového (šesťpodlažného) bytového domu súp. č. 1634, stojacom na pozemku parc. č. 833/7, vchod č. 3, ul. Rybárska na Sídlisku Západ v Rimavskej Sobote. Sídlisko sa nachádza v juhozápadnej časti zastavaného územia mesta. Bytový dom je založený na železobetónových základových pásoch, podopretých narážanými pilotami VUIS. Dom nie je podpivničený. Cca v roku 2012 bol bytový dom zateplený, s výmenou výplne dverných a okenných otvorov obvodových konštrukcií, s novou krytinou a klampiarskymi výrobkami, novými nášlapnými vrstvami podláh v spoločných priestoroch vchodov. V rámci zateplenia bola zateplená fasáda kontaktným zateplením, zateplený strop prízemí a strecha domu. Na prízemí sa nachádzajú pivnice vlastníkov bytov, spoločné priestory a zariadenia domu. Vo vchode č. 3 je prvé až piate poschodie (2.NP až 6.NP) obytné, s dvomi bytmi na podlaží. Vo vchode je celkom 10 bytov. V piatich vchodoch bytového domu je celkom 50 bytov. Jedná sa o tradičnú montovanú panelovú stavbu, unifikovaného konštrukčného systému T06B. Svetlá výška podlažia je 2,63 m. Stropy sú železobetónové s rovným podhľadom. Schody sú železobetónové, doskové, s povrchom z lepeného PVC. Zvislý pohyb medzi podlažiami je schodiskom, doplnený osobným výťahom, v zrkadle schodiska, s výstupom na každej podeste. Podlahy v spoločných priestoroch 1.NP sú z keramickej dlažby, na podestách a medzipodestách schodiska sú z lepeného PVC. V pivniciach a chodbách prízemí je podlaha z cementového poteru. Okná a vchodové dvere do bytového domu sú plastové s izolačným dvojsklom. Dvere majú zabudovaný el. vrátnik. Bytový dom je zásobovaný teplom a TÚV z centrálnej kotolne. Údržba stavby je vykonávaná veľmi dobre o čom svedčí rekonštrukcia a zateplenie bytového domu. Bytový dom sa užíva, podľa potvrdenia správcu OSBD R. Sobota, od roku 1982. Predpokladanú životnosť, vzhľadom na druh stavby a jej dobrý stavebno-technický stav, budem predpokladať 100 rokov.

B/ Popis bytu a vybavenie bytu:

V byte:

Obytné miestnosti - 3 izby,
Príslušenstvo - predizba, kuchyňa, kúpeľňa s WC, balkón,

Mimo bytu:

Príslušenstvo - pivnica č.19 na prízemí.

Ohodnocovaný byt je napojený na vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú a plynovú prípojku. V byte sú rozvody teplej a studenej vody, kanalizácie, zemného plynu, elektrickej inštalácie a STA. Vybavením bytu je aj zvonec a poštová schránka vo vstupe do bytového

domu. Kúrenie v byte je teplovodné ústredné s ocelovými panelovými radiátormi. Byt bol cca. v roku 2013-2017 kompletne zrekonštruovaný a zmodernizovaný, v kúpeľni mierne nadštandardne vybavený. V rámci rekonštrukcie bolo vymenené bytové jadro za murované, vymenené okná a balkónové dvere za plastové okná, s izolačným dvojsklom s kovovými žalúziami a vchodové dvere za protipožiarne pancierové. V kuchyni je typizovaná kuchynská linka, rozv. dl. 2,4 m, z materiálov na báze dreva, s nerezovým drezom s nerezovou pákovou batériou, plynový sporák s elektrickou rúrou a odsávačom pár. V kúpeľni je rohová laminátová vaňa s nerezovou pákovou batériou so sprchou a umývadlo s nerezovou pákovou batériou. V kúpeľni je combi záchod, bez umývadla. Podlahy v izbách, predizbe a v kuchyni, je plávajúca s laminátovým povrchom. V kúpeľni je keramická dlažba. V kúpeľni je znížený sádkokartónový podhlad s bodovými led-svetlami. Steny a stropy sú vystierkované, hladkou stierkou. Keramické obklady stien, sú v kúpeľni až po sádkokartónový podhlad a v kuchyni na stene pri sporáku a dreze. Vchodové dvere bytu sú protipožiarne. Vnútorne dvere sú hladké, dyhované. Elektrická inštalácia v byte je len svetelná s ističmi v predizbe. Merače odoberaných médií (SV, TÚV, plyn) sú v inštaláčnej šachte a elektriny v schodiskovom rozvážači.

Spoločné časti domu:

Základy, strecha, obvodové múry, vchody, chodby, schodiská, priečelia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločné zariadenia domu:

Výťahy a strojovne, práčovne, sušiarne, kočíkarne, rozvody STA, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové, telefónne prípojky a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu v ktorom sa byt nachádza.

Kategória bytu: Byt I. kategórie.

Podľa vyhlášky č.60/1964 Zb. je byt I. kategórie s ústredným (diaľkovým) vykurovaním a s úplným alebo čiastočným základným príslušenstvom. Úplným základným príslušenstvom sa rozumie kúpeľňa, prípadne kúpeľňový alebo sprchovací kút a splachovací záchod. Základné príslušenstvo bytu I. a II. kategórie sa považuje za jeho súčasť ak je priamo v byte pod uzavretím alebo i mimo bytu, avšak v rovnakom podlaží a užíva ho výhradne len užívateľ bytu. Byty so spoločným základným príslušenstvom sa zaradia do II. kategórie, ak sú ústredne (diaľkovo) vykurované alebo do IV. kategórie, ak nie sú ústredne (diaľkovo) vykurované.

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]
V byte:	0,00
Obytná plocha:	0,00
Izba 5,97*3,44	20,54
Izba 4,68*3,44	16,10
Izba 3,42*3,44	11,76
Príslušenstvo:	0,00
Kuchyňa 1,67*3,44+2,97*1,61	10,53
Predizba 2,52*3,44	8,67
Kúpeľňa 2,83*1,71-0,92*0,50	4,38
Mimo bytu:	0,00
Príslušenstvo:	0,00
Pivnica na prízemí 1,45*4,75	6,89

Vypočítaná podlahová plocha

78,87

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:	$k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
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	4,58
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,47
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,33
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,75
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,58
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,83
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	4,12
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,83
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,69
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,87
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,29
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,83
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,83
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,83
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,83
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,83
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,66
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,50	1,50	1,37
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,01
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,98
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,29

27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,75
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,83
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,83
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,49
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,49
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,29
Spolu		100,00		109,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 109,20 / 100 = 1,092$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 2,435 * 1,037 * 1,0920 * 1,00$$

$$VH = 896,98 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 19 v 50 b.j. A-4 Rybárska č.s. 1634, R. Sobota	1982	36	64	100	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	896,98 Eur/m ² * 78,87m ²	70 744,81
Technická hodnota	64,00% z 70 744,81 Eur	45 276,68

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

Bytový dom sa nachádza v juhozápadnej časti zastavaného územia mesta Rimavská Sobota, na ulici Rybárska na sídlisku Západ. Sídlisko Západ je najväčším obytným celkom KBV v meste, s potrebnou občianskou vybavenosťou a službami. Ohodnocovaný byt je bytom v stredovej sekcii, na najvyššom 5.poschodi (6.NP). Od centra mesta je dom vzdialený približne 2,0 km. Dopravné spojenie je mestskou autobusovou dopravou a autom, pričom čas jazdy je do 10 minút. Zastávka MHD je cca. 150 m od bytu. Železničná stanica a autobusová stanica sú vzdialené cca. 3 km. Obec je okresným mestom. V priamom okolí bytového domu sú prevažne objekty bytových domov a jedne potraviny, reštaurácia a pohostinstvo. Od centra sídliska je byt vzdialený cca. 300 m. V centre sídliska sú supermaket potravín CBA, menšie obchodné prevádzka, pošta, lekáreň, reštaurácie, služby, Základné školy, MŠ, zimný štadión, krytá plaváreň, letný amfiteáter a v blízkosti (cca.1,0 km) je prírodná lokalita Žánovský potok a les. Orientácia obytných miestností je v smere na J-JZ.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom, vrátane ohodnocovaného bytu, je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa informatívneho výpisu z listu vlastníctva č.319, vydaného dňa 11.9.2018 Okresným úradom R. Sobota, katastrálnym odborom, na nehnuteľnosti sú zapísané dve ťarchy záložného práva. Prvá v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zriadená pri predaji bytu podľa § 15 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení noviel, podľa zmluvy Z 590/2003-86/2003; 130/2005 a druhá v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Bratislava na byt č. 19, podľa zmluvy V 447/2013, povolené dňa 19.3.2013-200/2013. Pozemok pod stavbou parc. KN C č. 833/7, je vlastnícky v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Prístup k domu je priamo zo spevnenej miestnej komunikácie z ul. Rybárskej. Napojenie na inžinierske siete je priamo prípojkami umiestnenými na verejnom pozemku. Riziká, prípadne iné obmedzenia v užívaní nehnuteľnosti, z vlastníckych dokladov a zo zisťovania v teréne neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Všeobecnú hodnotu bytu stanovujem úpravou technickej hodnoty bytu koeficientom polohovej diferenciácie, zohľadňujúcim vplyvy podmienok miestneho trhu. Vzhľadom k lokalite a charakteru nehnuteľnosti - okraj najväčšieho sídliska v okresnom meste s počtom obyvateľov nad 15000 (cca. 24000), sídlisko s komplexnou vybavenosťou, stavby v okolí bytu - prevažne bytové domy a jedny potraviny, reštaurácia a pohostinstvo, stanovujem počiatočný priemerný koeficient predajnosti, odzrkadľujúci súčasný stav predajnosti objektov na bývanie v danej lokalite vo výške 0,47 a následne jeho okrajové polohy od -90 % až do + 200 %.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,47

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,470 + 0,940)	1,410
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,940
III. trieda	Priemerný koeficient	0,470
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,259
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,470 - 0,423)	0,047

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.	0,470	10	4,70
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,259	30	7,77
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,940	7	6,58
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,410	5	7,05
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,470	6	2,82
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,940	10	9,40
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	pracovné možnosti mimo miesta, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,047	8	0,38
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,470	6	2,82
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,940	5	4,70
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výtahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,259	9	2,33
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,940	7	6,58
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,470	7	3,29
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,470	6	2,82
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,470	4	1,88
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,940	5	4,70
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	0,940	20	18,80
Spolu				145	86,62

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 86,62 / 145$	0,597
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 45\,276,68 \text{ Eur} * 0,597$	27 030,18 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemok pod domom

Ohodnocovaný pozemok, podľa informatívneho výpisu z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 319 pre k.ú. Tomášová, obec Rimavská Sobota, pozostáva z podielu 7942/394496 z parcely KN C č. 833/7, druh Zastavané plochy a nádvoria o výmere 1126 m², zastavaný obytným domom súp. č. 1634. Nachádza sa v intraviláne mesta Rimavská Sobota, na západnom okraji Sidliska Západ. Mesto je okresným sídlom s počtom obyvateľov nad 15000 (cca. 24000). Intenzita využitia pozemkov je prevažne pre bytové domy so štandardným vybavením a objekty občianskej vybavenosti (potraviny, reštaurácia, pohostinstvo). Dopravné vzťahy - pozemok je v území s dobrou úpravou ciest s jazdným časom vlastným autom do centra mesta do 10 min (cca. 2000 m). Obchodná alebo priemyslová poloha - obytná zóna. Pripravenosť pozemku na výstavbu - zastavaná plocha a nádvorie s veľmi dobrou technickou vybavenosťou (verejné rozvody elektriky, vody, plynu, kanalizácie, teplovod, telefón, káblová televízia, internet). Povyšujúce faktory - nie sú. Redukujúce faktory - nie sú.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
833/7	zastavané plochy a nádvoria	1126	1126,00	7942/394496	22,67

Obec: Rimavská Sobota
Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 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	1,05
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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

faktorov

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,9110
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 1,9110$	19,03 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,126,00 \text{ m}^2 * 19,03 \text{ Eur/m}^2$	21 427,78 Eur
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 7942/394496 * 21\,427,78 \text{ Eur}$	431,41 Eur

III. ZÁVER**1. VŠEOBECNÁ HODNOTA****Rekapitulácia:****Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 27 030,18 Eur

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 431,41 Eur

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
Stavby			
Byt č. 19 v 50 b.j. A-4 Rybárska č.s. 1634, R. Sobota	27 030,18	1/1	27 030,18
Pozemky			
Pozemok pod domom - parc. č. 833/7 (22,67 m ²)	21 427,78	$\frac{7942}{394496}$	431,41

Spolu VŠH	27 461,59
Zaokrúhlená VŠH spolu	27 500,00
SKK	828 465,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 27 500,00 Eur

Slovom: Dvadsaťsedemtisícpäťsto Eur

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Z listu vlastníctva a v teréne neboli zistené mimoriadne riziká, spojené s užívaním nehnuteľnosti.

V Rimavskej Sobote dňa 13.09.2018

Ing. Milan Valigurský

IV. PRÍLOHY

- Písomná objednávka -	1xA4,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 319, k.ú. Tomašová, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, vydaný 11.9.2018 OÚ RS, katastrálny odbor -	2xA4,
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Tomášová, obec Rimavská Sobota, vydaná 11.9.2018 OÚ RS, katastrálny odbor -	1xA4,
- Projektová dokumentácia:	
- Schematický náčrt podlaží -	1xA4,
- Pôdorys bytu s nameranou podlahovou plochou -	1xA4,
- Potvrdenie správcu bytového domu OSBD R. Sobota -	1xA4,
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti -	1xA4,

Prílohy spolu:

Počet príloh: 6 ks;

Počet strán: 8xA4.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914 156.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 27/2018 znaleckého denníka.

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

Ing. Milan Valigurský