

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-024/6-2018-PR zo 17.08.2018

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 29/2018

Vo veci: Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. a obci Klenovec, okres Rimavská Sobota, zapísanej v liste vlastníctva č. 1535, byt č. 8 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom 5844/91937 k spoločným častiam, spoločným zariadeniam domu 14 b.j. ul. SNP bl. B s.č. 107, so spoluvlastníckym podielom 5844/91937 k pozemku pod stavbou parc. KN C č. 626/3, pre právny účel výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe.

Počet strán (z toho príloh): Znalecký posudok obsahuje        strán (z toho        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. a obci Klenovec, okres Rimavská Sobota, zapísanej v liste vlastníctva č. 1535, byt č. 8 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom 5844/91937 k spoločným častiam, spoločným zariadeniam domu 14 b.j. ul. SNP bl. B s.č. 107, so spoluvlastníckym podielom 5844/91937 k pozemku pod stavbou parc. KN C č. 626/3.

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): 12.09.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 21.09.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka pod zn. PDS-024/6-2018-PR zo 17.08.2018
- Projektová dokumentácia: nebola predložená.

5.2 Získané znalcom :

- Potvrdenie správcu bytového domu, OSBD Rimavská Sobota, z 3.9.2018 - prvopis,
- Projektová dokumentácia - schematický náčrt podlaží, vydaný OSBD RS dňa 3.9.2018,
- Zameranie podlahovej plochy bytu nebolo vykonané, nakoľko mi byt nebol sprístupnený. Vykonaná bola obhliadka okolia bytového domu, spoločných častí domu a spoločných priestorov vo vchode č.1 ako aj vyhotovenie ich fotodokumentácie,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1535, k.ú. Klenovec, obec Klenovec, 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. 626/3, k.ú. Klenovec, obec Klenovec, 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 Vyparína 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> ( 9800 Sk/m<sup>2</sup> ) podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva bytu v byte a mimo bytu. Reprodukčná hodnota je upravená koeficientmi zvislej 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. 1535, pre k.ú. a obec Klenovec, okres Rimavská Sobota, vydaný OÚ Rim. Sobota, katastrálny odbor, dňa 11.09.2018:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc. č. 626/3, výmera 359 m<sup>2</sup>, druh Zastavané plochy a nádvoria, spôsob využ. p. 15, umiestnenie pozemku 1

## 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

## Stavby

- súp. č. 107 na parc. č. 626/3, druh stavby 9, popis stavby 14 b.j. ul. SNP bl. B, umiestnenie stavby 1,

## Legenda:

Kód druhu stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

## Byty a nebytové priestory

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Byty:

Vchod: 1 2. p., Byt č.: 8

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 5844 / 91937

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

10. Neumannová Monika r. Trnavská, SNP 107/8, Klenovec, PSČ 980 55, SR

Dátum narodenia: 10.06.1970

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

## Poznámka:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice na byt č. 8, podľa PDS-024/1-2018-PR (P 47/2018), zapísané dňa

06.02.2018 - 42/2018;

Titul nadobudnutia:

Zmluva o prevode družstevného bytu č.V 537/1995 - 122/1996

Zmluva o prevode pozemku č.V 136/1997 - 133/97

R 138/2004 (žiadosť o zápis meny) - 173/04

## Časť C: Ďarchy

Por.č.: 10

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu v zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z., podľa Z 605/03 - 63/2003;

## Iné údaje:

Bez zápisu na vlastníka por. č. 10.

## c). Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 12.9.2018, bez prítomnosti vlastníčky bytu p. Neumannovej Moniky. Boli obhliadnuté len prístupné spoločné priestory vchodu č. 1, viditeľné spoločné časti bytového domu a okolie bytového domu. Byt mi nebol sprístupnený preto som ho nemohol premerať, zistiť a zaznamenať jeho skutkový stav. Z toho dôvodu, je znalecký posudok vypracovaný v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., v súlade s §12 odst. 3) (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii). Dražobník nemá v držbe doklady k stavu bytu, preto je vybavenie predpokladané ako v čase jeho kolaudácie, s predpokladom bežnej údržby, bez rozsiahlejšej modernizácie. Zameranie a zhotovenie fotodokumentácie spoločných častí bytového domu a spoločných priestorov vo vchode č. 1 bolo vykonané dňa 12.9.2018.

## d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Projekt stavby mi nebol predložený. Znalcom získaný pôdorys bytu s jeho podlahovou plochu a pôdorysom spoločných priestorov v 1.NP od správcu bytového domu, som nemohol porovnať so skutkovým stavom, pre neúčast vlastníčky bytu. Predpokladám pôvodný stav bytu s pôvodným

vybavením, bez rozsiahlejšej modernizácie. Podlahová plocha bytu, v časti výpočtu jeho východiskovej hodnoty, je prevzatá zo získanej schémy bytu.

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.8 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom 5844/91937 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu domu, s podielom 5844/91937 k pozemku pod stavbou, je vlastnícky vysporiadaná. Zapísaná je v popisnom operáte katastra nehnuteľností v liste vlastníctva č. 1535 a zakreslená v geodetickom operáte katastra nehnuteľností v katastrálnej mape. Pozemok pod stavbou parc. KN C č. 626/3 je vlastnícky usporiadaný v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

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

1. Byt č.8 v 14 b.j., ul. SNP bl. B, č.s. 107 na parc. KN C č. 626/3 so spoluvlastníckom podielom 5844/91937 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu, a príslušenstvu domu.
2. Spoluvlastnícky podiel 5844/91937 z pozemku pod stavbou, parcela KN C č.626/3 o celkovej výmere 359 m<sup>2</sup>.

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.8, SNP bl. B č.s. 107, Klenovec

##### POPIS

A/ Stavebný popis stavby:

Bytový dom bl. B č.s. 107, sa nachádza na staršom sídlisku KBV, ul. SNP na severo-západnom okraji obce Klenovec. Jedná sa o štvorpodlažný bytový dom (trojposchodový). Dom nie je podpivničený a je zastrešený plochou strechou s krytinou z natavovanej živичnej lepenky, s vonkajšími odpadmi. Prízemie je obytno-technické, s dvomi bytmi, pivnicami vlastníkov bytov, spoločnými priestormi (vstup, schodisko) a spoločným zariadením domu (práčovňa, sušiareň, miestnosť pre kompaktnú odovzdávaciu stanicu tepla (KOST)). Prvé až tretie poschodie ( 2.NP až 4.NP ) sú obytné, so štyrmi bytmi na každom podlaží. Celkom je vo vchode 14 bytov. Jedná sa o typizovanú murovanú bytovú stavbu, celoštátne unifikovaného a typizovaného konštrukčného systému zo šesťdesiatych rokov 20 storočia. Priečny nosný systém je stenový, kombinovaný. Obvodové steny sú zateplené kontaktným zateplovacím systémom s povrchom akrylátovú (silikátovú) omietkou. Nosné a obvodové steny sú založené na železobetónových základových pásoch. Svetlá výška podlažia je 2,63 m. Stropy sú železobetónové s rovným podhladom. Schody sú železobetónové schodnicové (krajné schodnice) s povrchom z brúseného terazza. Výťah vo vchode nie je. V spoločných priestoroch vstupu domu a schodiska (podesty a medzipodesty) sú podlahy z pôvodnej keramickej dlažby 10/10 cm. V pivniciach a priestoroch spoločných zariadení sú podlahy z cementového poteru. Okná v schodiskovom priestore a vchodové dvere do bytového domu sú plastové zasklené izolačnými dvojsklami. V ostatných priestoroch príziemia sú okná drevené zdvojené. Stavba je napojená na centrálny zdroj tepla a prípravy TÚV, eľ. rozvod, vodovod a kanalizáciu. V sídlisku je aj rozvod zemného plynu. V dome je rozvod STA a telefónu. Údržba stavby je dobrá a čom svedčí zateplenie bytového domu tepelnoizolačnou omietkou v roku 2016, spojené s výmenou

výplní v okenných a dverných otvoroch v schodiskovom priestore a novej strešnej krytiny. Jednotlivé prvky DŽ nevykazujú vizuálne poruchy. Dom bol postavený v roku 1966. Predpokladanú životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie stavby, jej zateplenie, budem uvažovať 110 rokov.

B/ Popis bytu a vybavenie bytu:

V byte:

Obytné miestnosti - 2 izby

Príslušenstvo - kuchyňa, predizba, šatňa, komora, kúpeľňa, WC, balkón,

Mimo bytu:

Príslušenstvo - pivnica č.8 na prízemí.

Byt č. 8 je situovaný na 2. poschodí (3.NP) trojposchodového (štvorpodlažného) bytového domu, vchod č. 1. Napojený je na vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú a na diaľkovú teplotonosnú prípojku. Centrálna kotolňa je vo vzdialenosti cca. 150 m od bytového domu. V byte sú rozvody teplej a studenej vody, kanalizácie a elektrickej inštalácie. Okrem toho je v byte rozvod STA a telefón. Vybavením bytu je aj zvonec a poštová schránka vo vstupe domu. Nakoľko som obhliadku bytu nemohol absolvovať, pre neprítomnosť vlastníčky bytu p. Neumannovej, na základe konzultácie so správcom bytového domu OSBD R. Sobota, o stavebných úpravách v byte ktoré podliehajú ohláseniu stavebnému úradu, o ktorých správca nemá vedomosť. Podľa poskytnutej fotodokumentácie interiéru bytu, ktorú mi zaslal 21.9.2018 zadávateľ znaleckého posudku, som zistil že byt je dobre udržiavaný, s rekonštruovanou kuchyňou, s atypickou kuchynskou linkou v tvare U, so zateplenými stropmi a plávajúcimi podlahami, s pôvodným vybavením kúpeľne. Byt primerane a pravidelne udržiavaný. V byte je bytové jadro so samostatným WC a kúpeľňou, so štandardnými zariadeniami predmetmi v kúpeľni a WC. V kúpeľni je oceľová smaltovaná vaňa s umývadlom s ostatnou batériou, aj so sprchovou hlaviciou. Vo WC je splachovací combi záchod. V kuchyni je typizovaná kuchynská linka z materiálov na báze dreva, dl. 1,8 m, s oceľovým smaltovaným drezom s nerezovou pákovou batériou, elektrickým sporákom s keramikou platňou s elektrickou rúrou. V byte je svetelná el. inštalácia, s ističmi v predizbe bytu. Podlaha je v obytných izbách, kuchyni a predizbe je plávajúca laminátová a v príslušenstve bytu (kúpeľňa, WC) je z keramickej dlažby. Okná sú plastové s izolačnými dvojsklami a kovovými žalúziami. Dvere v byte sú drevené hladké, plné a zasklené. Steny a stropy sú omietnuté vápennou štukovou omietkou. ÚK v byte je teplovodné s liatinovými článkovými radiátormi. Merače na prípojkách vody a plynu sú v inštaláčnej šachte a elektromer je v schodiskovom rozvádzači.

Spoločné časti domu:

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

Spoločné zariadenia domu:

Spoločné miestnosti na prízemí, práčovňa, sušiareň, účelová miestnosť - umiestnenie pre KOST, rozvody STA, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, teplotonosné, elektrické, plynové, telefónne prípojky a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu v ktorom sa byt nachádza.

Jedná sa o byt I.kategórie. Podľa vyhlášky č.60/1964 Zb. byt s ústredným / diaľkovým / vykurovaním a s úplným základným, 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 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 <sup>2</sup> ]
V byte:	0,00
Obytná plocha:	0,00
Izba 19,86	19,86
Izba 14,06	14,06
Príslušenstvo:	0,00
Kuchyňa 9,58	9,58
Komora 1,90	1,90
Predizba 6,0	6,00
Šatník 1,19	1,19
Kúpeľňa 2,10	2,10
WC 0,94	0,94
Mimo bytu:	0,00
Príslušenstvo:	0,00
Pivnica na prízemí 2,81	2,81
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>58,44</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,435$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$
<b>Počet izieb:</b>	2

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,42
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	20,69
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,07
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,65
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,42
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,77
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	3,98
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,77
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,66
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,63

13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,31
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,77
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,77
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,77
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,77

**Zariadenie bytu**

22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,50	6,00	5,30
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,88
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,77
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,31
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,21
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,65
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,65
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,54
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,30
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,21
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>113,15</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 113,15 / 100 = 1,1315$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

0,95

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,435 * 0,939 * 1,1315 *$$

$$VH = 799,52 \text{ Eur/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.8, SNP bl. B č.s. 107, Klenovec	1966	52	48	100	52,00	48,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
-------	---------	---------------



Východisková hodnota	799,52 Eur/m <sup>2</sup> * 58,44m <sup>2</sup>	46 723,95
Technická hodnota	48,00% z 46 723,95 Eur	22 427,50

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom č.s. 107 sa nachádza na ulici SNP, na ľavej strane toku rieky Rimavy, v staršej časti sídliska, na severo-západnom okraji obce Klenovec. Jedná sa o štvorpodlažný bytový dom (trojposchodový). Sídlisko je najväčším obytným celkom KBV v obci. Jedná sa o samostatne stojaci, jednovchodový bytový dom, so štyrmi nadzemnými podlažiami (3.poschodia ), so 14 bytmi. Od administratívneho a obchodného centra mesta je dom vzdialený približne 700 m. Dopravné spojenie z obce do okresného mesta je autobusovou dopravou a autom. Od centra okresného mesta Rimavská Sobota je nehnuteľnosť vzdialená cca. 33 km, pričom čas jazdy je približne 35 minút. Autobusová zastávka je cca. 700 m od bytu. Ohodnocovaný byt sa nachádza v krajnej sekcii domu, na strednom podlaží (3.NP). Mesto je s počtom obyvateľov do 5 000 ( 3278 obyvateľov podľa inrenet. údajov na E-obce). V bezprostrednom okolí prevažujú stavby bytových domov. V okruhu cca. 200 m je obchod CBA, pohostinstvo, MŠ, športová hala, kúpalisko, multifunkčné ihrisko. Hlavná obchodná sieť obchodov a služieb je v centre mesta, cca. 700 m od bytu. Občianskym vybavením v obci je OcÚ, ZŠ, MS, pošta, lekáreň, zdravotné ambulancie, kultúrny dom, základné služby a obchody. Bytový dom je v tichej lokalite, vedľa toku Rimava, v bezprostrednej blízkosti lesa. Orientácia obytných miestností je na J. Prístup k nehnuteľnosti je od ul.SNP, spevnenou asfaltovanou cestou. V okolí bytového domu sú radové garáže, parkoviská pre osobné autá a sadové úpravy.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z čiastočného listu vlastníctva č. 1535 z 11.09.2018, na vlastníka nehnuteľnosti por. č.10 je v časti „ C „ zapísaná ťarcha záložného práva 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. Ďalšie ťarchy a vecné bremená nie sú na vlastníka č. 10 zapísané. Pozemok pod bytovým domom je vlastnícky vysporiadaný na vlastníkov bytov v bytovom dome. Prístup k domu je bez obmedzenia priamo zo spevnených plôch pri dome, umiestnených na verejnom priestranstve. Napojenie na inžinierske siete je priamo pripojkami umiestnenými na verejnom pozemku. Iné obmedzenia v užívaní nehnuteľnosti 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 predajnosti zohľadňujúcim vplyvy podmienok miestneho trhu. Vzhľadom k lokalite a charakteru nehnuteľnosti - tichá lokalita na okraji obce s počtom obyvateľov do 5000 (cca. 3278), stavby v okolí bytu - bytové domy, obchod s potravinami, reštaurácia, MŠ, športoviská

(krytá hala, multifunkčné ihrisko, kúpalisko), stanovujem počiatočný priemerný koeficient predajnosti, odzrkadľujúci súčasný stav predajnosti objektov na bývanie v danej lokalite vo výške 0,28 a následne jeho okrajové polohy od -90 % až do + 200 %.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,28

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,280 + 0,560)	0,840
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,560
III. trieda	Priemerný koeficient	0,280
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,154
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,280 - 0,252)	0,028

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,280	10	2,80
<b>2</b>	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,280	30	8,40
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,560	7	3,92
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,840	5	4,20
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,154	6	0,92
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b> byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,154	10	1,54
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,028	8	0,22
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,560	6	3,36
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b> orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	0,840	5	4,20
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b> byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	0,560	9	5,04
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				

	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,280	7	1,96
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,560	7	3,92
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,154	6	0,92
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,280	4	1,12
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	0,840	5	4,20
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobrá byt	II.	0,560	20	11,20
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>57,93</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 57,93 / 145$	0,4
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 22\,427,50 \text{ Eur} * 0,400$	<b>8 971,00 Eur</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Pozemok pod stavbou

##### POPIS

Ohodnocovaný pozemok, podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č.1535, pre k.ú. a obec Klenovec, pozostávajúci z podielu 5844/91937 z parcely KN C č. 626/3, druh Zastavané plochy a nádvoria o výmere 359 m<sup>2</sup>, zastavaný obytným domom 14 b.j. ul. SNP, bl.B súp. č. 107 s príslušenstvom sa nachádza sa intraviláne obce Klenovec, v lokalite staršej KBV. Obec je väčšou obcou s počtom obyvateľov cca. 3278 (internetový zdroj E-obce). Intenzita využitia pozemkov je pre obytné domy bežného štandardu, s dobrou vybavenosťou v okolí (potraviny CBA, pohostinstvo, MŠ, športová hala, kúpalisko). Dopravné vzťahy - pozemky sú v území s dobrou úpravou ciest, vzdialené od námestia obce do 1 km. Obchodná alebo priemyslová poloha - obytná zóna. Pripravenosť pozemku na výstavbu - zastavaná plocha a

nádvorie s dobrou technickou vybavenosťou ( verejné rozvody elektriky, vody, plynu, kanalizácie, teplovod, telefón). Povyšujúce faktory - dobrá vybavenosť v okolí, blízkosť lesa a športovísk. Redukujúce faktory - neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
626/3	zastavané plochy a nádvoria	359	359,00	5844/91937	22,82

**Obec:** Klenovec  
**Východisková hodnota:**  $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
$k_V$ 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	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
$k_I$ 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	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	1,5708
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{SH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,5708$	5,22 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V_{\text{SH}_{POZ}} = M * V_{\text{SH}_{MJ}} = 359,00 \text{ m}^2 * 5,22 \text{ Eur/m}^2$	1 873,98 Eur
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{\text{SH}} = \text{Podiel} * V_{\text{SH}_{POZ}} = 5844/91937 * 1 873,98 \text{ Eur}$	119,12 Eur



## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

##### Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 8 971,00 Eur

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

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 119,12 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]
<b>Stavby</b>			
Byt č.8, SNP bl. B č.s. 107, Klenovec	8 971,00	1/1	<b>8 971,00</b>
<b>Pozemky</b>			
Pozemok pod stavbou - parc. č. 626/3 (22,82 m <sup>2</sup> )	1 873,98	5844/91937	119,12
<b>Spolu VŠH</b>			<b>9 090,12</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>			<b>9 100,00</b>
<b>SKK</b>			<b>274 146,60</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 9 100,00 Eur**

**Slovom: Deväťtisícsto 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 21.9.2018

Ing. Milan Valigurský

## IV. PRÍLOHY

- Písomná objednávka zn. PDS-024/6-2018-PR -  
1xA4,  
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1535, k.ú. a obec Klenovec, okres Rimavská  
Sobota, vydaný 11.9.2018 OÚ RS, katastrálnym odborom -  
2xA4,  
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Klenovec, vydaná 11.9.2018 OÚ RS, katastrálny odbor -  
1xA4,  
- Projektová dokumentácia:  
- Schematický náčrt podlaží -  
1xA4,  
- Potvrdenie OSBD R. Sobota z 3.9.2018 -  
1xA4,  
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti -  
1xA4,  
-----  
Prílohy spolu: Počet príloh: 6 ks; Počet strán:  
7xA4.

## 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 v denníku pod poradovým číslom 29/2018.

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

Ing. Milan Valigurský