

Znalec: Ing. Štefan Bašták
049 36 Slavošovce č.279, ☎7999300, 📞0902966070

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 20.08.2018

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 93/2018

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty trojizbového bytu č.36 v bytovom dome s.č.1218, ulica Poštová č.97 a pozemku parc.KN č.881/7, katastrálne územie Tornaľa, okres Revúca, pre účely vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 24 (z toho 14 strán príloh)

Počet vyhotovení posudku: 5

V Slavošovciach dňa : 01.10.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu číslo 36 v bytovom dome súpisné číslo 1218, na ulici Poštová popisné číslo 97 a ocenenie pozemku parcely číslo 881/7. Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Tornaľa, katastrálne územie Tornaľa. Pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

2. Dátum vyžiadania posudku:

20-08-2018

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

12-09-2018

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

12-09-2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

- **Výpisy z katastra nehnuteľností, z listov vlastníctva číslo:** vid'. príloha č. 4.2. /vytvorený cez katastrálny portál/, Čiastočný výpis LV č.1806, zo dňa 01.10.2018.

- **Kópia z katastrálnej mapy:** vid'. príloha č. 4.3. /vytvorená cez katastrálny portál/, zo dňa 01.10.2018.

- **Geometrický plán:** Nebol znalcovi predložený.

- **Stavebné povolenie:** Nebolo znalcovi predložené.

- **Kolaudačné rozhodnutie (Užívacie povolenie):** Nebolo znalcovi predložené.

- **Listina o určení súpisného čísla:** Nebola znalcovi predložená.

- **Iné doklady o začatí užívania stavieb:** vid'. príloha č. 4.5. /originál/

Potvrdenie o veku stavby, zo dňa 20.01.2016, vydané Okresným stavebným bytovým družstvom v Rimavskej Sobote, Okružná 50, 979 01 Rimavská Sobota, overené Ing.Jánom Petrincom, predsedom OSBD.

- **Iné doklady:** Neboli znalcovi predložené.

- **Projektová dokumentácia :** Nebola znalcovi predložená.

5.2. Získané znalcom :

- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností vid'. príloha č.4.4.

- Fotodokumentácia vid'. príloha č. 4.7.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších prepisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.107/2016 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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 v znení neskorších prepisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.256/2016 Z.z., ktorou sa mení 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 v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.

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.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení 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 v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z., ktorou sa mení 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 v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

- 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. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z. o katastrálnosti 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.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

- V zmysle objednávky je vyžiadané stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.36 v bytovom dome s.č.1218 na parcele číslo 881/7 a pozemku parcely číslo 881/7, v obci Tornaľa, KÚ Tornaľa, zapísaného čiastočnom výpise z LV 1806.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba obytného domu nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ jednotlivých podlaží obytného domu je vytvorený na m² podlahovej plochy v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia objektu a bytu. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre I. štvrtrok 2018.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1.Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1806, vytvorený cez katastrálny portál.

Majetková podstata:

- Pozemky

Parcela č.881/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1770 m², evidovaná v čiastočnom výpise LV č.1806.

- Stavby

Bytový dom s.č.1218, byt č.36, evidovaný v čiastočnom výpise LV č.1806.

Vlastníci:

120 Locsei František r.Locsei, dátum narodenia: 02.05.1986, Krpec 218, Krpec, PSČ 980 45, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1.

POZNÁMKA Začatie výkonu záložného práva č.PDS-141/1-2017-PR Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Nasarykova 21, 040 01 Košice v prospech veriteľa Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom 1218 na ul.Poštová v Tornali predajom zálohu byt č.36, 2.poschodie, vchod 97 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.881/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1770 m² v 72/9762-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.1218 na p.č.881/7

v 72/9762-inách formou dobrovoľnej dražby - na základe prednostného záložného práva v zmysle §15 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. - P-11/2018-12/18.

POZNÁMKA Začatie výkonu záložného v prospech veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO:00151653 predajom zálohu byt č.36, 2.poschodie, vchod 97 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.881/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1770 m² v 72/9762-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.1218 na p.č.881/7 v 72/9762-inách formou dobrovoľnej dražby - P-14/2018-21/18.

POZNÁMKA Neodkladné opatrenie na základe Uznesenia Okresného súdu Revúca 6C/14/2018 zo dňa 28.8.2018, ktorým sa Slovenskej sporiteľni, a.s., IČO:00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ukladá povinnosť zdržať sa pokračovania vo výkone záložného práva predajom nehnuteľnosti byt č.36, 2.poschodie, vchod 97 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.881/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1770 m² a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č.s.1218 na p.č.881/7 v podiele 72/9762-P-111/2018-324/18, P-235/2018-561/18.

Titul nadobudnutia

- Kúpna zmluva V-766/2011 z 27.10.2011 - 680/11.

ČASŤ C: Ľarchy

Por.č.: 120

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 zák.182/93 Zb. - Z-833/02 - 50/03.

Por.č.: 120

Záložná zmluva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na byt č.36, 2.poschodie, vchod 97 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.881/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1770 m² v 72/9762-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.1218 na p.č.881/7 v 72/9762-inách - V-100/2016 vklad povolený 22.2.2016 - 86/16.

Iné údaje:

Kvitancia a žiadosť o výmaz záložného práva V-765/2011 zo dňa 9.7.2014 - Z-1260/2014 - 638/14.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa : 12-09-2018 bez účasti vlastníkov (byt č.36 nebol prístupný). Vlastník nehnuteľnosti sa napriek riadnej výzve v zmysle § 10 ods.1 zákona 527/2002 Z.z. obhliadky nehnuteľnosti nezúčastnil. Ohodnotenie nehnuteľnosti je vykonané v súlade s § 12 ods.3 zákona o dobrovoľných dražbách. Vykonanie ohodnotenia sa realizuje s dostupných údajov - znalec vykonal vonkajšiu obhliadku. Znalcovi bol poskytnutý znalecký posudok č.42/2018 vypracovaný Ing.Ondrejom Nemogom, Júliusa Bottu 1141/11, 050 01 Revúca.

- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa :

12-09-2018 nebol zameraný (byt č.36 nebol prístupný).

- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností :

Vyhotovená dňa 12-09-2018 bez účasti vlastníkov (len vonkajšie snímky).

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola poskytnutá a preto nebola porovnaná so skutkovým stavom. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľnosti súhlasia so zisteným skutočným stavom.

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

- Trojizbový byt č.36 v bytovom dome s.č.1218
- Pozemok na parc. KN č.881/7

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

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Trojizbový byt č.36, na parc. KN č.881/7, v bytovom dome s.č.1218, ulica Poštová č.97, v k.ú. Tornaľa

POPIS

Objekt - bytový dom je osadený na rovinatom teréne na parc.č.881/7, k.ú. Tornaľa, obec Tornaľa. Situovaný je na sídlisku, v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite vyrovnaného dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete vrátane káblovej televízie. Bytový dom je v užívaní od roku 1983.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

Panelový bytový dom je riešený bez podpivničenia s deviatimi nadzemnými podlažiami. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, s pravidelným spojením MHD - autobus a miestnej taxislužby. Infraštruktúra pozemku je kompletná, pozemok je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Orientácia čelnej strany objektu - vstupu do objektu je na západ. Jedná sa o samostatne stojací panelový bytový dom, postavený v okrajovej časti sídliska. V sekcii sa nachádza šesť trojizbových bytových jednotiek. Objekt je prekrytý plochou jednoplášťovou strechou so živičnou zvarovanou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu úplné. Okná drevené zdvojené, dvere drevené hladké plné alebo z 2/3 zasklené, podlahy plávajúce laminátové v izbách, v kúpeľni, vo WC, v predsieni a v kuchyni je keramická dlažba. Bytový dom je vykurovaný z centrálnej kotolne, kde sa pripravuje aj TÚV. Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 2.poschodí - III. NP. Pozostáva z troch izieb, kuchyne, predsieni, kúpeľne a WC. Byt má balkón. Zameraná podlahová plocha bytu s pivnicou je 98,15 m², v Kúpnej zmluve nie je uvedená podlahová plocha bytu lebo nebola predložená. V 2011 - 2012 bola zrealizovaná komplexná obnova bytového domu vrátane zateplenia obvodových stavebných konštrukcií polystyrénovými doskami.

Bytový dom je montovaný z plošných panelových prvkov, vzhľadom na zohľadnenie obnovy bytového domu a predĺžením životnosti stavebných konštrukčných prvkov základnú životnosť stanovujem na 100 rokov.

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]
Podlahová plocha:		0,00
Plocha bytu:		0,00
Obytná plocha :		0,00
izba	3,45*4,56	15,73
izba	3,45*3,36	11,59
izba	3,45*4,63	15,97
Príslušenstvo :		0,00
kuchyňa	3,45*1,67+2,94*1,64	10,58
predsieň	3,45*2,48	8,56
kúpeľňa	2,82*1,68-0,95*0,51	4,25
pivnica	2,52* 1,75	4,41
Vypočítaná podlahová plocha		71,09

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 cenovej úrovne : 2,435 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre I. štvrťrok 2018).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

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	4,74
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,08
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,58
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,84
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,74
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,27
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,14
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,41
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,90
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,47
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,74
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,37
15	Elektroinštalácia	2,00	1,20	2,40	2,27
16	Bleskozvod	1,00	1,20	1,20	1,14

17	Vnútorný vodovod	2,00	1,20	2,40	2,27
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,20	2,40	2,27
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výtťahy	2,00	1,00	2,00	1,90
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,90

Zariadenie bytu

22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,79
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,14
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,90
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,84
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,37
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,41
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	1,14
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	1,14
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,90
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,27
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,79
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,55
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,84
Spolu		100,00		105,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 105,50 / 100 = 1,055$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,435 * 1,037 * 1,0550 * 0,95$$

$$VH = 823,26 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Trojizbový byt č.36 v bytovom dome s.č.1218	1983	35	65	100	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	823,26 €/m ² * 71,09m ²	58 525,55
Technická hodnota	65,00% z 58 525,55 €	38 041,61

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

Nehnuteľnosť sa nachádza v okrajovej časti sídliska. Predmetná lokalita má vybudované prístupové komunikácie a možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, miestne rozvody plynu, električky, diaľkové vykurovanie a miestne rozvody káblovej televízie. Dopravné spojenie s centrom obce je dobré /v tesnej blízkosti centra obce/.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Bytový dom s deviatimi nadzemnými podlažiami, bez podzemného podlažia, s kompletnými inžinierskymi sieťami, s možnosťou využívania na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:

Predmetná nehnuteľnosť byt č.36 s príslušenstvom má ťarchy v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (viď. čiastočný výpis z LV č.1806, zo dňa 01.10.2018). V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

Byt sa nachádza v sídliskovej zástavbe juhovýchodne od centra. Prevládajúca zástavba v blízkosti okolí sú obytné domy a občianska vybavenosť, v danej lokalite neprevládajú konfliktné skupiny ľudí, ktoré by vplývali na pokojné využívanie nehnuteľnosti. Na prízemí bytového domu je vstup do domu, pivnice, práčovňa, sušiareň, schodište s možnosťou výstupu do vyšších podlaží. V obytnom dome sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva. Byt sa nachádza na 2.poschodí - III. nadzemnom podlaží. Na uvedenom podlaží sa nachádzajú dva trojizbové byty so vstupom zo spoločnej chodby. Predmetný byt je v dobrom technickom stave s dobrou údržbou (po vykonanej rekonštrukcii). Orientácia bytu je na západ - tri izby a na východ - kuchyňa, ostatné miestnosti sú vnútorné. Byt má balkón.

V predmetnom byte boli vykonané v rokoch 2012 - 2015 nasledovné stavebné úpravy:

- keramické obklady v kuchyni, v kúpeľni a vo WC
- keramické dlažby v kúpeľni, v kuchyni, vo WC a v predsieni
- plávajúce laminátové podlahy v izbách
- modernizácie kúpeľne vrátane výmeny zariadení predmetov
- výmena kuchynskej linky
- výmena časti prípojok ELI, vodovodnej a kanalizačnej prípojky

Z uvedených dôvodov a súčasnej trhovej situácie s bytmi v danej lokalite stanovujem koeficient predajnosti na 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

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.	0,350	10	3,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,350	30	10,50

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	7	4,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	5	5,25
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	0,700	6	4,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,193	10	1,93
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,193	8	1,54
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,350	6	2,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,050	9	9,45
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí bytového domu autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,350	7	2,45
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	6	2,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	4	0,77
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	5	3,50
16	Názor znalca dobrý byt	II.	0,700	20	14,00
Spolu				145	72,15

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 72,15 / 145$	0,498
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 38\,041,61 \text{ €} * 0,498$	18 944,72 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 zastavané plochy a nádvoria

POPIS

Parcela č.881/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1770 m², spoluvlastnícky podiel 72/9762 z uvedenej výmery je 13,05 m². V obci možnosť napojenia na všetky

inžinierske siete vrátane zemného plynu a káblovej televízie. Pozemok v okrajovej časti sídliska, v katastrálnom území Tornaľa.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
881/7	zastavané plochy a nádvoría	$1770 \cdot 72 / 976$	13,05	1/1	13,05

Obec: Tornaľa
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	2,2464
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,2464$	11,19 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 13,05 \text{ m}^2 * 11,19 \text{ €/m}^2$	146,03 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Trojizbový byt, katastrálne územie Tornaľa, obec Tornaľa.
Názov: Trojizbový byt č.36, katastrálne územie Tornaľa, obec Tornaľa.
Adresa: Poštová č.97, 982 01 Tornaľa.
Vlastník: Locsei František r.Locsei,
Užívateľ: V čase obhliadky a zamerania neobývaný,
Výpisy z KN: Čiastočný výpis z LV č.1806,

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Trojizbový byt č.36 v bytovom dome s.č.1218		188,39	71,09	9

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvoria	881/7	13,05

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti neboli k dispozícii podklady o predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností. Z uvedených dôvodov nie je možné uplatniť porovnávaciu metódu, ktorá poskytuje najspolahlivejšie a najobjektívnejšie výsledky. Použitie kombinovanej metódy je veľmi problematické bez objektívnych podkladov a ukazovateľov, preto pre výpočet všeobecnej hodnoty nie je počítané s výnosovou a následne s kombinovanou metódou. Z uvedených dôvodov v znaleckom posudku určujem všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciacie - úpravou technickej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

Rekapitulácia:**Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 18 944,72 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 146,03 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Trojizbový byt č.36 v bytovom dome s.č.1218	18 944,72
Pozemky	
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 881/7 (13,05 m ²)	146,03
Spolu VŠH	19 090,75
Zaokrúhlená VŠH spolu	19 100,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 19 100,00 €

Slovom: Devätnásťtisícsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite a obytnom dome nebývajú konfliktné skupiny obyvateľstva, ktoré by znižovali všeobecnú cenu nehnuteľnosti. V uvedenej lokalite v súčasnosti dopyt je vyšší v porovnaní s ponukou a ceny trojizbových bytov s vykonanou rekonštrukciou v bytovom dome s realizovanou kompletnou obnovou bytového domu na 2. poschodí sa pohybujú od 18,00.- tisíc € - 22,00.- tisíc €.

ČASŤ C: Ľarchy

Por.č.: 120

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 Zák.182/93 Zb. - Z-833/02 - 50/03.

Por.č.: 120

Záložná zmluva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na byt č.36, 2.poschodie, vchod 97 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.881/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1770 m² v 72/9762-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.1218 na p.č.881/7 v 72/9762-inách - V-100/2016 vklad povolený 22.2.2016 - 86/16.

Iné údaje:

Kvitancia a žiadosť o výmaz záložného práva V-765/2011 zo dňa 9.7.2014 - Z-1260/2014 - 638/14.

V Slavošovciach dňa 01.10.2018

Ing. Štefan Bašták

IV. PRÍLOHY

- 4.1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku /originál/.
- 4.2. Čiastočný výpis z LV č.1806 /vytvorený cez katastrálny portál/.
- 4.3. Kópia z katastrálnej mapy /vytvorená cez katastrálny portál/.
- 4.4. Nákres bytu č.36 - dispozičné riešenie.
- 4.5. Potvrdenie o veku bytového domu /originál/.
- 4.6. Výzva na sprístupnenie obhliadky bytu č.36 /originál/.
- 4.7. Fotodokumentácia /originál/.

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, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910161.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 93/2018.

Ing. Štefan Bašták