

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-112/4-2018-PR, zo 14.11.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 34/2018

Vo veci: Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na listoch vlastníctva č. 3184 a 3627 pre k. ú. a obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, byt č. 13 v 45 b. j. A-3, ul. Rožňavská, súp. č. 853 na pozemku parc. KN C č. 1094/233 so spoluvlastníckym podielom 5660/272181 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu a spoluvlastníckym podielom 5660/272181 k pozemku parc. KN C č. 1094/233, pre právny účel výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe.

Počet strán (z toho príloh): Znalecký posudok obsahuje 25 strán (z toho 7 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 zapísanej na listoch vlastníctva č. 3184 a 3627 pre k. ú. a obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, byt č. 13 v 45 b. j. A-3, ul. Rožňavská, súp. č. 853 na pozemku parc. KN C č. 1094/233 so spoluvlastníckym podielom 5660/272181 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu a spoluvlastníckym podielom 5660/272181 k pozemku parc. KN C č. 1094/233.

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):

12.12.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 17.12.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka pod zn. PDS-112/4-2018-PR, zo 14.11.2018
- Projektová dokumentácia: nebola predložená.

5.2 Získané znalcom :

- Potvrdenie správcu bytového domu, OSBD Rimavská Sobota, z 28.5.2015 - kópia z archívu znalca,
- Projektová dokumentácia - schematický náčrt podlaží, vydaný OSBD RS,
- Zameranie podlahovej plochy bytu, vyhotovenie fotodokumentácie bytu a vchodu č.25,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3184, k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, vydaný dňa 07.12.2018 OÚ RS, katastrálny odbor, objednávka K1-1694/18,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3627, k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, vydaný dňa 07.12.2018 OÚ RS, katastrálny odbor, objednávka K1-1964/18,
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. KN C č. 1094/233, k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, vydaná dňa 07.12.2018 OÚ RS, katastrálny odbor, objednávka K1-1694/2018,

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:

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

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 3.štvrtrok 2018 (kcu = 2,476), uverejnený Štatistickým úradom SR.

b). Vlastnícke a evidenčné údaje:

b.1/ Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 3184, vyhotoveného OÚ RS, katastrálnym odborom dňa 07.12.2018, pre k.ú. a obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota:

Časť A: Majetková podstata

Stavby

- súp. č. 853 na parcele č. 1094/233, druh stavby: 9, popis stavby: 45 b.j. A-3 Rožňavská, umiestnenie stavby 1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 853 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3627.

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty:

Vchod: 25

4.p.

Byt č. 13

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva domu: 5660/272181

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

58. Gartnerová Monika r. Gartnerová, Hlavná 209/61, Svätuše, PSČ 076 83, SR

Dátum narodenia: 01.08.1975

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 55/2017, povolená dňa 6.2.2017 - 168/2017;

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Masarykova 21, Košice, na byt č. 13, podľa sp.zn.: PDS-112/2-2018-PR (P 334/2018), zapísané dňa 8.10.2018 - 1555/18;

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva od Prima banky Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, Žilina, na byt č. 13, podľa sp.zn.: 1390/38625/2018 (P 340/2018), zapísané dňa 5.11.2018 - 1739/18;

Časť C: ťarchy

Por. č.: 58

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. - 262/2005;

Por. č.: 58

Záložné právo v prospech Prima banky Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, Žilina, na byt č. 13, podľa zmluvy č. 000000000349621 (V 3060/2016), povolené dňa 19.12.2016 - 2033/16;

Iné údaje:

Nevyžiadané.

b.2/ Podľa informatívneho výpisu z katastra nehnuteľností, čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 3627, vyhotoveného OÚ RS, katastrálnym odborom dňa 07.12.2018, pre k.ú. a obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „ C „ evidované na katastrálnej mape

- **parc. č. 1094/233** o výmere 717 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia 15, umiestnenie pozemku 1, právny vzťah 3

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1094/233 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3184.

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

Právny vzťah:

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod bytovým domom.

Časť B: vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

49. Gartnerová Monika r. Gartnerová, Hlavná 209/61, Svätuš, PSČ 076 83, SR

Dátum narodenia: 01.08.1975

Spoluvlastnícky podiel: 5660/272181

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 55/2017, povolená dňa 6.2.2017 - 168/2017;

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Masarykova 21, Košice, na byt č. 13, podľa sp.zn.: PDS-112/2-2018-PR (P 334/2018), zapísané dňa 8.10.2018 - 1555/18;

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva od Prima banky Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, Žilina, na byt č. 13, podľa sp.zn.: 1390/38625/2018 (P 340/2018), zapísané dňa 5.11.2018 - 1739/18;

Časť C: ťarchy

Por. č.: 49

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. - 262/2005;

Por. č.: 49

Záložné právo v prospech Prima banky Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, Žilina, na byt č. 13, podľa zmluvy č. 0000000000349621 (V 3060/2016), povolené dňa 19.12.2016 - 2033/16;

Iné údaje:

Nevyžiadané.

c). Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 12.12.2018, bez prítomnosti vlastníčky. Byt mi sprístupnila mne neznáma osoba, podľa vyjadrenia nájomníčky bytu, ktorá mi umožnila obhliadku bytu. V byte som premeral podlahovú plochu a zhotovil fotodokumentáciu. Dátum vykonanej rekonštrukcie bytu mi prítomná nájomníčka nevedela povedať.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Projekt stavby mi nebol predložený, preto som ho nemohol porovnať s realizáciou. Porovnanie som vykonal so schematickým pôdorysom bytu, od správcu bytového domu OSBD R. Sobota. Zistil som že byt, po vykonanej rekonštrukcii, má v podstate zachovanú dispozíciu. Pôvodné umakartové bytové jadro je vybúrané, nové jadro je vymurované s kúpeľňou spojenou s WC. Vstup do nej je pôvodným vchodom do kúpeľne. Prechod z kuchyne do izby (spálne) je zamurovaný.

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.13 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom 5660/272181 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu a k pozemku pod stavbou parc. KN C č. 1094/233, je vlastnícky vysporiadaná. Zapísaná je v popisnom operáte katastra nehnuteľností v listoch vlastníctva č. 3184 a 3627, zakreslená v geodetickom operáte katastra nehnuteľností v katastrálnej mape.

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

1. Byt č.13 v 45 b.j. s.č. 853 na parc. KN C č.1094/233 so spoluvlastníckym podielom 5660/272181 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu,
2. Spoluvlastnícky podiel 5660/272181 k pozemku parc. KN C č.1094/233, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 717 m².

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.13 v 45 b.j. A-3 Rožňavská č.s. 853, R. Sobota

A/ Stavebný popis bytového domu:

Byt č. 13 je situovaný na 4.poschodí (5.NP) päťpodlažného (štvorposchodového) bytového domu súp. č. 853 na pozemku parc. KN C č. 1094/233, ul. Rožňavská, vchod č. 25, Rimavská Sobota. Bytový dom sa nachádza na okraji širšieho centra v mesta Rimavská Sobota, v centre staršej KBV ul. Rožňavská. Dom má päť nadzemných podlaží a je celoplošne podpivničený. Zastrešený je novým krovom sedlového tvaru, s nízkym spádom a krytinou z trapézovej plechovej krytiny (Ruukki, Rova, Maslen, atď.) na latovaní. Bytový dom je chránený bleskozvodom. Zastrešenie bolo zrealizovaná cca. v r. 2010. Suterén je technickým podlažím domu, kde sú pivnice vlastníkov bytov a spoločné priestory a zariadenia domu. Prízemie až štvrté poschodie sú obytné, s tromi bytmi na každom poschodí. Bytový dom má tri vchody. Vo vchodoch je po 15 bytov. Bytový dom je typizovaný bytový dom murovanej stenovej konštrukcie, zo 60 - tych rokov minulého storočia. Svetlá výška podlažia je 2,63 m. Stropy sú železobetónové s rovným podhľadom. Schody sú ž.b. schodnicové s povrchom nástupníc z brúseného terazza. Podlaha vo vstupe, na podestách a medzipodestách je z keramickej dlažby. V suteréne je podlaha z cementového poteru. Bytový dom je bez výťahov. Vchodové dvere do vchodu sú pôvodné, rámové oceľovo-hliníkové, s výplňou zasklenej časti z drôteného skla. Dvere spoločných priestorov sú pôvodné. Okná suterénu sú pôvodné, jednoduché kovové, zasklené jedným sklom. V dome boli vymenené rozvody vody (SV, TUV, kanalizačné stupačky). Stavba je napojená na centrálnu prípravu vykurovacej vody a TUV. Údržba stavby primeraná veku a opotrebeniu stavby. Jednotlivé prvky PDŽ nevykazujú vizuálne poruchy. Dom bol postavený v roku 1965. Výsledné opotrebenie ohodnocovaného bytu stanovím výpočtom Analytickou metódou, z dôvodu jeho celkovej rekonštrukcie.

B/ Popis bytu a vybavenie bytu:

V byte :

Obytné miestnosti - 2 izby,
Príslušenstvo - predizba, kuchyňa, kúpeľňa s WC, balkón.

Mimo bytu:

Pivnica č.13 v suteréne.

Byt je napojený na vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú, plynovú prípojku a telekomunikačnú prípojku. Vybavením bytu sú rozvody svetelnej el. inštalácie, teplej a studenej vody, kanalizácie, zemného plynu, STA a el. vrátnik. Ústredné kúrenie v byte je teplovodné s liatinovými článkovými radiátormi. Byt je po celkovej rekonštrukcii a modernizácii, ktoré boli vykonané cca. pred 10 rokmi (odhad znalca). V rámci toho bolo v byte asanované pôvodné montované jadro a vymurované nové bytové jadro. V novej dispozícii kúpeľne a WC je odstránená deliaca priečka medzi nimi. V kuchyni je nová kuchynská linka dl. 1,80 m na báze materiálov z dreva s oceľovým nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, plynovým nerezovým sporákom s elektrickou rúrou a el. odsávačom pár. V kúpeľni je plastová rovná vaňa (poškodené dno), s nerezovou pákovou sprchovou batériou (poškodená), porcelánové umývadlo s nerezovou pákovou batériou, el. rúrkový radiátor a splachovací combi záchod. Podlaha v obytných izbách je s nášlapnou vrstvou z laminátovej plávajúcej podlahy. V predizbe, kuchyni a kúpeľni je keramická dlažba. Keramické obklady stien sú v prevažnej časti kúpeľne výšky nad 1,35 m (až po strop) a v kuchyni na stene pri dreze a sporáku. Okná sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom a kovovými žalúziami. V byte sú bezpečnostné vchodové do bytu, do kúpeľne sú rámové dvere so sklenenou výplňou (dyhované), do spálne sú posuvné drevené dvere so sklenenou výplňou a na balkón plastové s izolačným dvojsklom. Steny a stropy sú vystierkované hladkou stierkou. Elektrická

inštalácia v byte je svetelná s ističmi v predizbe. V inštalačnej šachte bytu sú merače odoberaných médií (SV, TUV, zemný plyn).

Spoločné časti domu:

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

Spoločné zariadenia domu:

Spoločné miestnosti, rozvody STA, 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.

Byt I. kategórie je podľa vyhlášky č.60/1964 Zb. byt 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 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]
V byte:	0,00
Obytná plocha:	0,00
Izba 6,42*3,22	20,67
Izba 4,11*3,37	13,85
Príslušenstvo:	0,00
Kuchyňa 3,37*2,21+0,90*1,88	9,14
Predizba 3,62*1,08+2,70*0,40	4,99
Kúpeľňa s WC 1,67*1,59+0,90*1,22	3,75
Mimo bytu:	0,00
Príslušenstvo:	0,00
Pivnica na prízemí 1,11*2,67	2,96
Vypočítaná podlahová plocha	55,36

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,476$ (3.Q/2018)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
Počet izieb:	2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel	Koef. štand.	Úprava	Cenový podiel
-------	-------	---------------	--------------	--------	---------------

		RU [%] cp _i	ks _i	podielu cp _i * ks _i	hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,48
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,14
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,17
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,69
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	6,72
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,69
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,90
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,23
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,79
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,45
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,72
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,54
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,79
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,90
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,79
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,79
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,90
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,79
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,50	6,00	5,38
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,30	1,30	1,17
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,69
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,91
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,24
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,69
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,90
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,90
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,79
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,33
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,66
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	7,17
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,24
Spolu		100,00		111,55	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 111,55 / 100 = 1,1155$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,476 * 0,939 * 1,1155 * 1,02$$

$$VH = 860,54 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,48	1965	175	53	1,36
2	Zvislé konštrukcie	16,14	1965	140	53	6,11
3	Stropy	7,17	1965	140	53	2,71
4	Schody	2,69	1965	140	53	1,02
5	Zastrešenie bez krytiny	6,72	2010	90	8	0,60
6	Krytina strechy	2,69	2010	60	8	0,36
7	Klmpiarske konštrukcie	0,90	2010	50	8	0,14
8	Úpravy vonk. povrchov	3,23	1965	60	53	2,85
9	Úpravy vnút. povrchov	1,79	1965	60	53	1,58
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	1965	0	0	0,00
11	Dvere	0,45	1965	60	53	0,40
12	Okná	6,72	2010	60	8	0,90
13	Povrchy podláh	0,54	1965	70	53	0,41
14	Vykurovanie	0,00	1965	0	0	0,00
15	Elektroinštalácia	1,79	1965	60	53	1,58
16	Bleskozvod	0,90	2010	50	8	0,14
17	Vnútorný vodovod	1,79	2010	40	8	0,36
18	Vnútorná kanalizácia	1,79	2010	60	8	0,24
19	Vnútorný plynovod	0,90	2000	50	18	0,32
20	Výťahy	0,00	1965	0	0	0,00
21	Ostatné	1,79	1965	60	53	1,58
22	Úpravy vnút. povrchov	5,38	2008	65	10	0,83
23	Vnútorne ker. obklady	1,17	2008	40	10	0,29
24	Dvere	2,69	2008	65	10	0,41
25	Povrchy podláh	2,91	2008	40	10	0,73
26	Vykurovanie	2,24	1965	60	53	1,98
27	Elektroinštalácia	2,69	2008	45	10	0,60
28	Vnútorný vodovod	0,90	2008	40	10	0,23
29	Vnútorná kanalizácia	0,90	2008	50	10	0,18
30	Vnútorný plynovod	0,45	2008	50	10	0,09
31	Ohrev teplej vody	1,79	2008	40	10	0,45
32	Vybavenie kuchýň	2,33	2008	30	10	0,78
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,66	2008	40	10	1,17

34	Bytové jadro bez rozvodov	7,17	2008	70	10	1,02
35	Ostatné	2,24	2008	40	10	0,56
Opotrebenie						31,98%
Technický stav						68,02%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$860,54 \text{ Eur/m}^2 * 55,36\text{m}^2$	47 639,49
Technická hodnota	68,02% z 47 639,49 Eur	32 404,38

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom sa nachádza na ulici Rožňavskej v Rimavskej Sobote. Jedná sa o trojvchodový samostatne stojaci bytový dom. Dom je s piatimi nadzemnými podlažiami a 45 bytmi (po 15 bytov vo vchode). Ohodnocovaný byt je na 4 poschodí, najvyššie poschodie v krajnom vchode č. 25. Od centra mesta (Hlavné námestie) je dom vzdialený približne 0,8 km. Dopravné spojenie je mestskou autobusovou dopravou a autom, pričom čas jazdy je približne 5 min. Obec je okresným mestom. V okolí domu je občianska vybavenosť - obchody, MŠ, ZŠ, autobusová stanica, železničná stanica, NsP. Lokalita sa zaraďuje do centra staršej KBV - Rožňavskej, ktorá je v širšom centre mesta v blízkosti dopravných uzlov. Orientácia prevažnej časti obytných miestností (obývačka) je v smere na J-JZ.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom, vrátane ohodnocovaného bytu, je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Vzhľadom na polohu v meste, nie je predpoklad jeho využitia na inú účely.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa informatívnych výpisov z listov vlastníctva č. 3184 - čiastočný a č.3627 - čiastočný, na ohodnocovanom byte s príslušenstvom a pozemkom, je zapísaná ťarcha záložného práva v prospech Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, v zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z. - 262/2005 a ťarcha záložného práva v prospech Príma banky Slovensko, a.s., Žilina, zapísaná pod V 3060/2016 dňa 19.12.2016. Pozemok pod stavbou parc. KN C č. 1094/233, je vlastnícky v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Prístup k domu je priamom po spevnených miestnych komunikáciách. Napojenie na inžinierske siete je priamo prípojkami umiestnenými na verejnom pozemku. Iné obmedzenia v užívaní nehnuteľností 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 širšieho centra mesta, staršie sídlisko KBV, stavby v okolí bytu - bytové domy, školy (MŠ+ZŠ), predajne potravín a spotrebného tovaru, reštaurácia (všetko v objekte bývalého Luxu), blízkosť autobusovej a železničnej stanice (cca. 500 m), stanovujem počiatočný priemerný koeficient predajnosti, odzrkadľujúci súčasný stav predajnosti objektov na bývanie v danej lokalite vo výške 0,50 a následne jeho okrajové polohy od -90 % až do + 200 %.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

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.	0,500	10	5,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	7	7,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostredných okoliach byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,000	5	5,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,275	6	1,65
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,275	8	2,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,500	6	3,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,000	5	5,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				

	byť na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byť na najvyššom podlaží	IV.	0,275	9	2,48
11	Počť byťov vo vchode - v bloku				
	počť byťov vo vchode: do 20 byťov	III.	0,500	7	3,50
12	Doprava v okolí byťového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,000	7	7,00
13	Občianska vybavenosť v okolí byťového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,500	6	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí byťového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	4	2,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byť. domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,500	5	7,50
16	Názor znalca				
	priemerný byť	III.	0,500	20	10,00
Spolu				145	89,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYŤOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 89,33 / 145$	0,616
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 32\ 404,38 \text{ Eur} * 0,616$	19 961,10 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok pod domom

Ohodnocovaný pozemok podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č.3627, pre k. ú. a obec Rimavská Sobota, pozostávajúci z podielu 5660/272181 z parcely KN C č. 1094/233, druh Zastavané plochy a nádvoria o výmere 717 m², zastavaný obytným domom 45 b.j. súp. č. 853 s príslušenstvom sa nachádza sa intraviláne mesta Rimavská Sobota, v lokalite staršej KBV - Rožňavská. Mesto je okresným sídlom s počtom obyvateľov nad 15000 (cca.24500). Intenzita využitia pozemkov je pre obytné domy a objekty občianskej vybavenosti, so štandardným vybavením. Dopravné vzťahy - pozemky sú v území s dobrou úpravou ciest s jazdným časom vlastným autom do centra mesta do 5 minút. Obchodná alebo priemyslová poloha - obytná zóna so základnou občianskou vybavenosťou v bezprostrednom okolí. Pripravenosť pozemku na výstavbu - zastavaná plocha a nádvorie s veľmi dobrou technickou vybavenosťou (verejný rozvod elektriky, vody, plynu, kanalizácie, teplovod, telefón, káblová televízia, internet). Povyšujúce faktory - rovný pozemok, tichá lokalita, dobrá poloha vzhľadom k centru a hlavným dopravným uzlom v meste, dobrý prístup k pozemku, dobrá technická a občianska vybavenosť v okolí - MŠ, ZŠ, obchody. Redukujúce faktory - nie sú.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1094/233	zastavané plochy a nádvoría	717	717,00	5660/272181	14,91

Obec:

Rimavská Sobota

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

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	1,10
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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	2,7720
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 2,7720$	27,61 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 717,00 \text{ m}^2 * 27,61 \text{ Eur/m}^2$	19 796,37 Eur
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 5660/272181 * 19 796,37 \text{ Eur}$	411,67 Eur

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 19 961,10 Eur

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 411,67 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.13 v 45 b.j. A-3 Rožňavská č.s. 853, R. Sobota	19 961,10	1/1	19 961,10
Pozemky			
Pozemok pod domom - parc. č. 1094/233 (14,91 m ²)	19 796,37	5660/272 181	411,67
Spolu VŠH			20 372,77
Zaokrúhlená VŠH spolu			20 400,00
SKK			614 570,40

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 20 400,00 Eur

Slovom: Dvadsaťtisícštyristo Eur

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Z listov vlastníctva a v teréne neboli zistené mimoriadne riziká, okrem ťarchy záložného práva v prospech bankového domu.

V Rimavskej Sobote dňa 17.12.2018

Ing. Milan Valigurský

IV. PRÍLOHY

- Písomná objednávka pod zn. PDS-112/4-2018-PR, zo 14.11.2018 - 1xA4,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3184, k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, vydaný dňa 07.12.2018 OÚ RS, katastrálny odbor - 2xA4,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3627, k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, vydaný dňa 07.12.2018 OÚ RS, katastrálny odbor - 2xA4,
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. KN C č. 1094/233, k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, vydaná dňa 07.12.2018 OÚ RS, katastrálny odbor - 1xA4,
- Projektová dokumentácia:
 - Schematický náčrt podlaží, s nameranou podl. plochou bytu - 1xA4,
 - Potvrdenie správcu bytového domu OSBD Rimavská Sobota, z 28.5.2015 - 1xA4,
 - Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - 1xA4,

Prílohy spolu:

Počet príloh: 7 ks;

Počet strán: 9xA4.

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 v denníku zapísaný pod poradovým číslom 34/2018.

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

Ing. Milan Valigurský