

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-127/4-2018-PR, z 20.12.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 1/2019

Vo veci: Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. a obci Tisovec, okres Rimavská Sobota, zapísanej v liste vlastníctva č.2345, byt č. 10 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom 6659/77535 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 12 b.j. ul. Daxnerova s.č. 1095, so spoluvlastníckym podielom k pozemku pod domom, parc. KN C č. 5041/4, vo vlastníctve Ivany Dianiškovej, Daxnerova 1095/2, Tisovec, pre právny účel výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán (z toho príloh): Znalecký posudok obsahuje 22 strán (z toho 6 príloh).

Počet odovzdaných vyhotovení: Štyri písomné a jedno elektronické vyhotovenie.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

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

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. a obci Tisovec, okres Rimavská Sobota, zapísanej v liste vlastníctva č.2345, byt č. 10 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom 6659/77535 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 12 b.j. Daxnerova s.č. 1095, so spoluvlastníckym podielom k pozemku pod bytovým domom, parc. KN C č. 5041/4, vo vlastníctve Ivany Dianiškovej, Daxnerova 1095/2, Tisovec.

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):

16.01.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 22.01.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka pod zn. PDS-127/4-2018-PR z 20.12.2018
- Projektová dokumentácia: nebola predložená

5.2 Získané znalcom :

- Potvrdenie o veku bytového domu, od OSBD Rimavská Sobota zo dňa 8.1.2019,
- Projektová dokumentácia - schematický náčrt podlaží, vydaný OSBD RS dňa 8.1.2019,
- Miestne šetrenie - zameranie podlahovej plochy bytu, nebolo vykonané nakoľko mi byt nebol prístupný. Vykonaná bola obhliadka okolia bytového domu, spoločných častí a konštrukcií domu a schodiskového priestoru vo vchode č. 2, ako aj vyhotovenie ich fotodokumentácie.
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2345, k.ú. Tisovec, obec Tisovec, okres Rimavská Sobota, vydaný dňa 8.1.2019 OÚ RS, katastrálny odbor, objednávka K1-16/19,
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. KN C č. 5041/4, k.ú. Tisovec, okres Rimavská Sobota, vydaná dňa 8.1.2019 OÚ RS, katastrálny odbor, objednávka K1-16/19,

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 charakteru
- 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 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 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 3.štvrtrok 2018 (kcu=2,476), uverejnený štatistickým úradom SR.

b). Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č.2345, pre k.ú. a obec Tisovec, okres Rimavská Sobota, vydaný OÚ Rim. Sobota, katastrálny odbor, dňa 8.1.2019:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc. č. 5041/4 o výmere 444 m², druh zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia 15, umiestnenie 1

Legenda:

Kód spôsobu využitia pozemku

15-Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súp. číslom

Kód umiestnenia pozemku

1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

- **súp. č. 1095** na parc. č. 5041/4, druh stavby 9, popis stavby **12 b.j. Daxnerová**, 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: 2 1. p., **Byt č.: 10**

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

6659/77535

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník****11. Dianišková Ivana, Daxnerova 1095/2, Tisovec, PSČ 980 61, SR**

Dátum narodenia: 28.07.1970

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Zmluva o prevode družstevného bytu č. V 1236/02-250/2002;

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice na byt č. 10, podľa PDS-127/2-2018-PR (P 368/2018), zapísané dňa 31.10.2018 - 617/2018;

Časť C: ťarchy

Por.č.: 11

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. - 409/06;

Por.č.: 11

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, od Exekútorského úradu Zvolen (JUDr. Lucia Ulianková) na byt č. 10, podľa 325EX 131/18 (Z 1821/2018), zapísané dňa 29.5.2018 - 249/2018,

Iné údaje:

Por. č. 11 - Viď zápisy v LV, v prílohe tohto ZP.

c). Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 16.1.2019, bez prítomnosti vlastníčky bytu č.10 p. Ivany Dianiškovej. Boli obhliadnuté len prístupné spoločné časti domu (obvodové konštrukcie domu), vstupný a schodiskový priestor vchodu č.2 a okolie bytového domu. Byt mi nebol sprístupnený, preto som ho nemohol premerať a zistiť skutkový stav jeho vybavenia a opotrebovania, resp. poškodenia. Z dôvodu požiadavky zadávateľa, som znalecký posudok vypracoval v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. - §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). Vybavenie bytu je predpokladané ako v čase jeho kolaudácie, s predpokladom bežnej údržby, bez modernizácie. Zameranie a zhotovenie fotodokumentácie spoločných častí bytového domu a spoločných priestorov vo vchode č. 2 bolo vykonané dňa 16.1.2019.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Odsúhlasený 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 na miestnom šetrení. Z toho dôvodu predpokladám pôvodný stav bytu s pôvodným vybavením, bez modernizácie, s opotrebením zodpovedajúcim bežnej údržbe. 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.10 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom 6659/77535, k spoločným častiam, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu domu a k pozemku pod bytovým domom, je vlastnícky vysporiadaná. Zapísaná je v popisnom operáte katastra nehnuteľností v liste vlastníctva č. 2345 a zakreslená v geodetickom operáte katastra nehnuteľností v katastrálnej mape. Pozemok pod stavbou parc. KN C č. 5041/4 je vlastnícky vysporiadaný, v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

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

1. Byt č.10 v 12 b.j., Daxnerova č.s. 1095 na parc. KN C č. 5041/4 so spoluvlastníckom podielom 6659/77535 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu a príslušenstvu domu.
2. Spoluvlastnícky podiel 6659/77535 k pozemku parc. KNC č. 5041/4 o výmere 444 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.10 v 12 b.j. Daxnerova č.s. 1095, Tisovec

A/ Stavebný popis stavby:

Bytový dom č.s. 1095 sa nachádza v obytnej zóne (KBV a rodinné domy), na južnom okraji mesta Tisovec. Nachádza sa v slepej ulici, napojenej na Daxnerovovu ulicu, oproti vjazdu do areálu CSM a.s. Tisovec. Jedná sa o typový bytový dom zo 70 - 80 rokov minulého storočia. Dom nie je podpivničený, je trojpodlažný a je zastrešený plochou strechou s krytinou z natavovanej živičnej krytiny. Bytový dom má dva vchody. Prízemie vo vchode je obytno-technické, s dvomi jednoizbovými bytmi, pivnicami vlastníkov bytov, spoločnými priestormi (vstup, schodisko) a spoločnými zariadenia domu (práčovňa, sušiareň, kočíkareň). Prvé a druhé poschodie (2.NP a 3.NP) sú obytné, s dvomi bytmi na podlaží, dvoj a trojizbové byty. Celkom je vo vchode 6 bytov a v bytovom dome 12 bytov. Jedná sa o montovanú panelovú stavbu, typizovaného konštrukčného systému, s priečnym nosným systémom. Nosné steny sú, v poliach obytných priestorov, v osovej modulovej osnove 3,9 m a v dvoch poliach so vstupmi a schodiskami v module 2,7 m. Obvodové steny sú z keramických panelov v hr. 32 cm, zateplené kontaktným zateplovacím systémom s povrchom akrylátovú (silikátovú) zdrsnenou omietkou. Nosné a obvodové steny sú založené na betonových základových pásoch. Svetlá výška podlažia je 2,63 m, konštrukčná výška 2,8 m. Stropy sú keramické, s rovným podhladom. Schody sú železobetónové doskové s povrchom z keramickej dlažby, ktorá bola položená v r. 2015. Výtahy v bytovom dome nie sú. Vo vstupných priestoroch domu, na podestách a medzipodestách, sú podlahy z keramickej dlažby, taktiež z roku 2015. V pivniciach a priestoroch spoločných zariadení predpokladám podlahy z cementového poteru. Okná v spoločných častiach domu a vchodové dvere do bytového domu sú plastové zasklené izolačnými dvojsklami. Stavba nie je napojená na centrálny zdroj tepla a prípravu TUV. Jednotlivé byty sú majú vlastné plynové kotle ÚK,

kombinované s ohrevom TÚV. Bytový dom je napojený je na el. rozvod, vodovod, plynovod a kanalizáciu. V dome je rozvod STA a telefónu. Údržba stavby je dobrá a čom svedčí zateplenie bytového domu v roku 2012, spojené s výmenou výplne v okenných a dverných otvoroch v obvodových stenách, novej strešnej krytiny, vrátane klampiarskych výrobkov strechy a bleskozvodov. Jednotlivé prvky dlhodobej životnosti nevykazujú zjavné vizuálne poruchy. Dom bol postavený, podľa potvrdenia správcu OSBD RS, v roku 1983. Predpokladanú životnosť stavby, vzhľadom na typ stavby a jej stav, budem uvažovať 90 rokov.

B/ Popis bytu a vybavenie bytu:

V byte:

Obytné miestnosti - 2 izby

Príslušenstvo - kuchyňa, predizba, komora, kúpeľňa, WC, loggia,

Mimo bytu:

Príslušenstvo - pivnica č.10 na prízemí.

Byt č. 10 je situovaný na 1. poschodí (2.NP) dvojposchodového (trojpodlažného) bytového domu 12 b.j. ul. Daxnerová súp. č. 1095, vchod č.2, na pozemku parc. KN C č. 5041/4, Tisovec. Napojený je na vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú, plynovú prípojku. Nakoľko som obhliadku bytu nemohol vykonať, pre neprítomnosť vlastníčky bytu p. Ivany Dianiškovej, pri ohodnocovaní bytu budem predpokladať jeho pôvodný stav, ako v čase kolaudácie, bez rekonštrukcie bytového jadra a kuchyne. V byte sú rozvody TÚV a studenej vody, kanalizácie a elektrickej inštalácie a zemného plynu. Okrem toho je v byte rozvod STA a telefónu. Vybavením bytu je aj zvonec a poštová schránka vo vstupe domu. Hygienické priestory (kúpeľňa a WC) sú v umakartovom prefabrikovanom bytovom jadre, so štandardnými zariadeniami predmetmi v kuchyni, kúpeľni a WC. V kúpeľni je ocelová smaltovaná vaňa s ocelovým smaltovaným umývadlom, s vaňovou batériou so sprchou. Vo WC je splachovací combi záchod. V kuchyni je typizovaná kuchynská linka z materiálov na báze dreva, dl. 1,8 m, s ocelovým smaltovaným drezom, obyčajnou zmiešavacou batériou, plynovým sporákom s odsávačom pár. V komore bytu je nový plynový kotol ÚK, kombinovaný s ohrevom TÚV (jeho realizácia nie je zdokladovaná). V byte je svetelná el. inštalácia, s ističmi v predizbe bytu. Podlaha je v obytných izbách a v príslušenstve bytu (kuchyňa, predizba, kúpeľňa, WC, komora) je z lepeného PVC. Okná sú drevené, zdvojené s dvomi sklami. Dvere v byte sú drevené hladké, plné alebo zasklené. Steny a stropy sú omietnuté hladkou vápennou omietkou. ÚK v byte je teplovodné s liatinovými, resp. ocelovými 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, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločné zariadenia domu:

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

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 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
V byte:	0,00
Obytná plocha:	0,00
Izba 21,66	21,66
Izba 12,38	12,38
Príslušenstvo:	0,00
Kuchyňa 11,58	11,58
Predizba 8,76	8,76
Kúpeľňa + WC 3,81	3,81
Komora 5,04	5,04
Mimo bytu:	0,00
Príslušenstvo:	0,00
Pivnica na prízemí 3,36	3,36
Vypočítaná podlahová plocha	66,59

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,476$ (3.Q/2018)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Počet izieb:	2

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	4,97
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,87
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,95
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,98
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,97
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,99
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	4,47
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,99
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,75
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,46
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,60

14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,99
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,99
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,99
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,99

Zariadenie bytu

22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,98
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,99
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,49
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,73
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,98
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,99
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,98
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,98
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,49
Spolu		100,00		100,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 100,60 / 100 = 1,006$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 2,476 * 1,037 * 1,0060 * 0,95$$

$$VH = 798,24 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.10 v 12 b.j. Daxnerova č.s. 1095, Tisovec	1983	36	54	90	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	798,24 Eur/m ² * 66,59m ²	53 154,80
Technická hodnota	60,00% z 53 154,80 Eur	31 892,88

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom č.s. 1095 sa nachádza v bočnej slepej ulici napojenej na Daxnerovu ulicu, v lokalite KBV na okraji mesta Tisovec, v zmiešanej mestskej zóne pre bývanie a priemysel. Jedná sa o samostatne stojaci bytový dom s tromi nadzemnými podlažiami (2.poschodia), celkom s 12 bytmi vo dvoch vchodoch, s ohodnocovaným bytom vo vchode č. 2 na prvom poschodí (2.NP). Od administratívneho a obchodného centra mesta je dom vzdialený približne 1,5 km. Dopravné spojenie z mesta do okresného mesta je autobusovou dopravou, vlakom a autom. Od centra okresného mesta Rimavská Sobota je nehnuteľnosť vzdialená cca. 38 km, pričom čas jazdy je približne 45 minút. Autobusová zastávka je cca. 300 m od bytu, autobusová stanica cca. 1,5 km a železničná stanica cca. 3,5 km. Ohodnocovaný byt sa nachádza v krajnom vchode, umiestnený do stredovej časti domu. Mesto je s počtom obyvateľov do 5 000 (4309 údaj z portálu E-obce). V bezprostrednom okolí prevažujú stavby bytových domov. Vo vzdialenosti cca. 100 m je MŠ, ČS PHM. Vo vzdialenosti cca. 200 m sú priemyselné areály a mestská ČOV. Hlavná obchodná sieť a služby sú v centre mesta, cca. 1 500 m od bytu. Občianskym vybavením v meste je MsÚ, evanjelické gymnázium, domov dôchodcov, ZŠ, pošta, lekáreň, služby, obchody, reštaurácie. Vápenka Calmit Tisovec je vo vzdialenosti cca. 3,5 km od bytu. Lokalita bytového domu sa zaraďuje na južný okraj mesta. Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na SV (izby). Prístup k nehnuteľnosti je od ul. Daxnerovej, účelovou komunikáciou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom, vrátane ohodnocovaného bytu, 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. 2345 z 8.1.2019, na nehnuteľnosti sú v časti „ C „ pod por. č. 11 zapísané dve ťarchy. Ťarcha zákonného 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 a ťarcha záložného práva v prospech VŠZP, a.s. Bratislava, od Exekútorského úradu Zvolen (JUDr. Lucia Ulianková), na byt č.10, podľa 325EX 131/18 (Z1821/18), zapísané dňa 29.5.2018 - 249/18; Prístup k bytovému domu je z verejného priestranstva bez obmedzenia. Iné riziká spojené s užívaním 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 v danej lokalite. Vzhľadom k charakteru nehnuteľnosti - bytový dom na v zmiešanej zóne mesta (KBV+priemysel+OV), okraj mesta s počtom obyvateľov do 5000 (cca. 4300), stavby v okolí bytu - bytové domy, MŠ, ČS PHM, Priemyselné areály - stanovujem počiatočný priemerný koeficient predajnosti, odzrkadľujúci súčasný stav predajnosti objektov na bývanie v danej lokalite vo výške 0,3 a následne jeho okrajové polohy od -90 % až do + 200 %.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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 nižší	IV.	0,165	10	1,65
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,165	30	4,95
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	7	4,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,600	5	3,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,165	6	0,99
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,165	10	1,65
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,165	8	1,32
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,165	5	0,83
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	0,900	9	8,10
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí bytového domu autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu žiadna	V.	0,030	6	0,18
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	4	0,66
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	5	3,00
16	Názor znalca				

priemerný byt	III.	0,300	20	6,00
Spolu			145	45,48

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 45,48 / 145$	0,314
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 31\ 892,88 \text{ Eur} * 0,314$	10 014,36 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1 Pozemok pod domom

Ohodnocovaný pozemok, pod stavbou bytového domu č.s. 1095, podľa výpisu z čiastočného listu vlastníctva č. 2345 pre k.ú. a obec Tisovec, okres Rimavská Sobota, pozostáva zo spoluvlastníckeho podielu 6659/77535 z parcely č. 5041/4 o výmere 444 m², druh Zastavaná plocha a nádvorie. Nachádza sa intraviláne mesta Tisovec, s počtom obyvateľov cca. 4300, v jeho okrajovej časti určenej na zmiešanú zástavbu (priemyselné areály - CSM, mestská ČOV, ČS PHM, bytové domy a rodinné domy, MŠ). Prevažné využitie pozemkov v bezprostrednom okolí bytového domu je na bývanie, obytné domy štandardného vybavenia. Dopravné vzťahy - pozemky sú v území v blízkosti autobusovej dopravy (zastávka cca. 300 m), s dostupnosťou do centra mesta peši do 15 minút. Obchodná alebo priemyslová poloha - obytná a priemyselná zóna. Pripravenosť pozemku na výstavbu - zastavaná plocha a nádvorie, s dobrou technickou vybavenosťou (verejnú rozvody elektriky, vody, plynu, kanalizácie, telefónu). Povyšujúce faktory - rovný pozemok v zastavanom území mesta, tichá lokalita na okraji mesta. Redukujúce faktory - blízkosť priemyselných areálov, blízkosť vodného toku s neregulovaným korytom.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
5041/4	zastavané plochy a nádvoria	444	444,00	6659/77535	38,13

Obec: Tisovec
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

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	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,6585
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,6585$	5,51 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 444,00 \text{ m}^2 * 5,51 \text{ Eur/m}^2$	2 446,44 Eur
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 6659/77535 * 2 446,44 \text{ Eur}$	210,10 Eur

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 10 014,36 Eur

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 210,10 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.10 v 12 b.j. Daxnerova č.s. 1095, Tisovec	10 014,36	1/1	10 014,36
Pozemky			
Pozemok pod domom - parc. č. 5041/4 (38,13 m ²)	2 446,44	^{6659/775} 35	210,10
Spolu VŠH			10 224,46
Zaokrúhlená VŠH spolu			10 200,00
SKK			307 285,20

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 10 200,00 Eur

Slovom: Desaťtisícdeväťsto 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 22.01.2019

Ing. Milan Valigurský

IV. PRÍLOHY

- Písomná objednávka zn. PDS-127/4-2018-PR -	1xA4,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2345, k.ú. Tisovec, obec Tisovec, okres Rimavská Sobota, vydaný 8.1.2019 OÚ RS, katastrálnym odborom -	2xA4,
- Kópia z mapy, k.ú. Tisovec, vydaná 8.1.2019 OÚ RS, katastrálny odbor -	1xA4,
- Projektová dokumentácia:	
- Schematický náčrt podlaží -	1xA4,
- Potvrdenie OSBD R. Sobota z 8.1.2019 -	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 pod poradovým číslom 1/2019 znaleckého denníka.

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

Ing. Milan Valigurský