

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-033/4-2019-PR, z 13.03.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 6/2019

Vo veci: Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. a obci Tisovec, okres Rimavská Sobota, zapísanej v liste vlastníctva č. 1765, byt č. 20 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom 3757/328164 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu 52 b.j. L. Daxnerova s.č. 958, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku pod stavbou parc. KN C č. 2446/2, pre právny účel výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe.

Počet strán (z toho príloh): Znalecký posudok obsahuje 21 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. 1765, byt č. 20 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom 3757/328164 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu 52 b.j. L. Daxnerova s.č. 958, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku pod stavbou parc. KN C č. 2446/2.

2. Účel znaleckého posudku:

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

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

10.04.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 16.04.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka pod zn. PDS-033/3-2019-PR, z 13.03.2019
- Projektová dokumentácia: nebola predložená.

5.2 Získané znalcom :

- Potvrdenie správcu bytového domu, OSBD Rimavská Sobota, z 11.8.2010 - z archívu znalca,
- Projektová dokumentácia - schematický náčrt podlaží, vydaný OSBD RS,
- Zameranie podlahovej plochy bytu, nebolo vykonané nakoľko byt nebol sprístupnený. Vykonaná bola obhliadka okolia bytového domu, spoločných častí domu a spoločných priestorov vo vchode č. 2 ako aj vyhotovenie ich fotodokumentácie,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1765, k.ú. Tisovec, obec Tisovec, okres Rimavská Sobota, vydaný dňa 8.4.2019 OÚ RS, katastrálny odbor, objednávka K1-347/19,
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. KN C č. 2446/2, mapový list K1-347/2019, k.ú. Tisovec, obe Tisovec, vydaná dňa 8.4.2019 OÚ RS, katastrálny odbor, objednávka K1-347/19,

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 povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Žilinská univerzita v Žiline, ÚSI Žilina - Zborník prednášok zo seminára k vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhl. MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č.47/2009 Z.z. a č.254/2010 Z.z.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Všeobecná hodnota (VŠH) sa stanoví týmito metódami:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtového ukazovateľa na 1 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 4.štvrtrok 2018 (kcu = 2,494), uverejnený Štatistickým úradom SR.

b). Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1765, pre k.ú. a obec Tisovec, okres Rimavská Sobota, vydaný OÚ Rim. Sobota, katastrálny odbor, dňa 8.4.2019:

Časť A: Majetková podstata**Stavby**

- súp. č. 958 na parc. č. 2446/2, druh stavby 9, popis stavby 52 b.j. Daxnerova, umiestnenie stavby 1,

Iné údaje:

K pozemku pod stavbou č.958 (2446/2) nie je evidovaný právny vzťah na liste vlastníctva.

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 3. p., **Byt č.: 20**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva domu: 3757/328164

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

7. Kysel Ondrej r. Kysel, Daxnerova 958, Tisovec, PSČ 980 61, SR

Dátum narodenia: 27.12.1966

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V 2167/2015, povolená dňa 2.10.2015-658/15

Poznámka

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Banská Bystrica (JUDr. Jozef Liščák) na byt č.

20, podľa 309Ex 656/2017 (P 666/2017), zapísané dňa 6.11.2017-525/2017,

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice na byt č. 20, podľa sp. zn. PDS-033/2-2019-PR (P 72/2019), zapísané dňa 08.03.2019-159/2019

Časť C: ťarchy

Por.č.: 7

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu v zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z., podľa Z 608/03 - 110/2003;378/2005

Iné údaje:

Por. č.: 7

Z 271/95, vecné bremeno postaveného bytového domu č.s. 958 na parc. KN C č. 2446/2 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov č. 1 - 52, v rozsahu vyznačenom GO planom č. 244-209-738-93 na parc. 2443, 2444, 2445, 2447, 2448, 2449, 2454, 2455, 2456, 2471, 2472, 2473, ktorých vlastníctvo je vedené v pozemkovej knihe, parc. č. 2459 zápis v LV č. 1648-93/95;

Por. č.: 7

Zrušenie Z 2867/2017-427/17

c). Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka, spojená s miestnym šetrením, bola vykonaná dňa 10.4.2019, bez prítomnosti vlastníka bytu č.20, p. Kysela Ondreja. Boli obhliadnuté len prístupné spoločné priestory vchodu č. 2, viditeľné spoločné časti bytového domu a okolie bytového domu. Byt mi nebol sprístupnený preto som ho nemohol premerať a zistiť jeho skutkový stav. K stavebno-technickému stavu ohodnocovaného bytu mi podali stručné informácie dve, mne neznáme, obyvateľky bytov vo vchode. Prostredníctvom nich som mohol vykonať obhliadku časti spoločných priestorov (vstupné priestory, schodisko), ktoré mi sprístupnili. Z dôvodu, že mi ohodnocovaný byt nebol sprístupnený, je znalecký posudok vypracovaný 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 pôvodné, ako v čase jeho kolaudácie, s predpokladom zanedbanej údržby, podľa svedectva prítomných obyvateľiek vchodu, ktoré opísali zistený stav bytu pri zásahu pri vytápaní bytu pod bytom č.20. Byt má vymenené okná za plastové, s izolačným dvojsklom. Zhotovenie

fotodokumentácie spoločných častí bytového domu a spoločných priestorov vo vchode č. 2 bolo vykonané dňa 10.4.2019.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Projekt stavby mi nebol predložený. Znalcom získaný pôdorys bytu s jeho podlahovou plochu a pôdorysom spoločných priestorov v 1.NP od správcu bytového domu, som nemohol porovnať so skutkovým stavom, pre neúčast vlastníčky bytu. Predpokladám pôvodný stav bytu s pôvodným vybavením, bez modernizácie. Podlahová plocha bytu, v časti výpočtu jeho východiskovej hodnoty, je prevzatá zo získanej schémy bytu.

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

Právna dokumentácia vedená v evidencii OÚ R. Sobota, katastrálny odbor, je v súlade so skutkovým stavom. Ohodnocovaná nehnuteľnosť, byt č.20 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom 3757/328164 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu domu, bez podielu k pozemku pod stavbou, je vlastnícky vysporiadaná. Zapísaná je v popisnom operáte katastra nehnuteľností v liste vlastníctva č. 1765 a zakreslená v geodetickom operáte katastra nehnuteľností v katastrálnej mape. Pozemok pod stavbou parc. KN C č. 2446/2 nie je vlastnícky usporiadaný a nie je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. List vlastníctva na predmetný pozemok nie je v popisnom operáte katastra nehnuteľností založený.

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

1. Byt č.20 v 52 b.j., Daxnerova č.s. 958 na parc. KN C č. 2446/2 so spoluvlastníckom podielom 3757/328164 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu a príslušenstvu domu.

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

Pozemok pod stavbou bytového domu, parc. KN C č. 2446/2.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.20 v 52 b.j. Daxnerova č.s. 958, Tisovec

A/ Stavbný popis stavby:

Bytový dom č.s. 958 sa nachádza na sídlisku v širšom centre, na Daxnerovej ulici v meste Tisovec. Jedná sa o štvorpodlažný bytový dom. Dom nie je podpivničený a je zastrešený plochou strechou s krytinou z natavovanej živicienej lepenky. Prízemie je obytno-technické, s jedným bytom, pivnicami vlastníkov bytov, spoločnými priestormi (vstup, schodisko) a spoločnými zariadenia domu (práčovňa, sušiareň, účelová miestnosť). Prvé až tretie poschodie (2.NP až 4.NP) sú obytné, s tromi bytmi na podlaží. Celkom je vo vchode 10 bytov. Jedná sa o tradičnú panelovú montovanú stavbu, celoštátne unifikovaného a typizovaného konštrukčného systému TO6 B. Priečny nosný stenový systém je v osovom module 3,60 m. Obvodové steny sú zateplené kontaktným zateplovacím systémom s povrchom akrylátovú (silikátovou) omietkou. Nosné a obvodové steny sú založené na železobetónových základových pásoch. Svetlá výška podlažia je 2,63 m. Stropy sú železobetónové s rovným podhľadom. Schody sú železobetónové doskové s povrchom z brúseného terazza. Výťah vo vchode nie je. Vo vstupných priestoroch domu sú podlahy z keramickej dlažby. Na podestách a medzipodestách sú podlahy z lepeného PVC (opotrebované a poškodené). V pivniciach a priestoroch spoločných zariadení sú podlahy z cementového poteru. Okná v spoločných častiach domu a vchodové dvere do bytového domu sú plastové zasklené izolačnými dvojsklami. Stavba je napojená na centrálny zdroj tepla a prípravu TÚV, 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 2009, spojené s výmenou výplne v okenných a dverných otvoroch v obvodových stenách a novej strešnej

krytiny. Jednotlivé prvky DŽ nevykazujú vizuálne poruchy. Dom bol postavený v roku 1978. Predpokladanú životnosť vzhľadom na typ stavby a jej stav budem uvažovať 90 rokov.

B/ Popis bytu a vybavenie bytu:

V byte:

Obytné miestnosti - 1 izba

Príslušenstvo - kuchyňa, predizba, kúpeľňa, WC,

Mimo bytu:

Príslušenstvo - pivnica č.20 na prízemí.

Byt č. 20 je situovaný na 3. poschodí (4.NP) trojposchodového (štvorpodlažného) bytového domu 52 b.j. Daxnerova súp. č. 958 na pozemku parc. KN C č. 2446/2, vchod č. 2, Tisovec. Napojený je na vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú, plynovú prípojku a na diaľkovú teplotonosnú prípojku. V byte sú rozvody teplej a studenej vody, kanalizácie a elektrickej inštalácie. Okrem toho je v byte rozvod STA a telefónu. Vybavením bytu je aj zvonec a poštová schránka vo vstupe domu. Nakoľko som obhliadku bytu nemohol absolvovať, pre neprítomnosť vlastníčka bytu p. Ondreja Kyseľa, na základe výpovede susedov vo vchode, uvažujem s pôvodným vybavením bytu, ako v čase kolaudácie, bez rekonštrukcie bytového jadra a kuchyne, so zanedbanou údržbou. V byte je umakartové prefabrikované bytové jadro so štandardnými zariadeniami predmetmi v kuchyni, kúpeľni a WC. V kúpeľni je oceľová smaltovaná sprchová vanička, s oceľovým smaltovaným umývadlom s pákovou nerezovou batériou. Vo WC je splachovací combi záchod. V kuchyni je typizovaná kuchynská linka z materiálov na báze dreva, dl. 1,5 m, s oceľovým smaltovaným drezom a nerezovou pákovou batériou, plynovým sporákom s odsávačom pár. V byte je svetelná el. inštalácia, s ističmi v predizbe bytu. Podlaha je v obytnej izbe z bukových vlysov a v príslušenstve bytu (kuchyňa, predizba, kúpeľňa, WC) je z lepeného PVC. Okná sú plastové s izolačnými dvojsklami a kovovými žalúziami. Dvere v byte sú drevené hladké, plné a zasklené. Steny a stropy sú omietnuté vápennou štukovou omietkou. ÚK v byte je teplovodné s liatinovými článkovými radiátormi. Merače na prípojkách vody a plynu sú v inštalačnej šachte a elektromer je v schodiskovom rozvádzači.

Spoločné časti domu:

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

Spoločné zariadenia domu:

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

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

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 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 15,87 m ²	15,87
Príslušenstvo:	0,00
Kuchyňa 13,20 m ²	13,20
Predizba 3,34 m ²	3,34
Kúpeľňa s WC 3,54 m ²	3,54
Mimo bytu:	0,00
Príslušenstvo:	0,00
Pivnica na prízemí 1,62 m ²	1,62
Vypočítaná podlahová plocha	37,57

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:	$k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Počet izieb:	1

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	5,37
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,36
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,60
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,22
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,37
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,15
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	4,84
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,15
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,81
12	Okná	5,00	1,50	7,50	8,06
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,54
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,69
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,15
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,15
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,15
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,07

20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,15

Zariadenie bytu

22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	0,70	2,80	3,01
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	1,72
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	1,88
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,69
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,22
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,70	0,70	0,75
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,07
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,54
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,15
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,70	1,40	1,50
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,70	2,80	3,01
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,50	2,00	2,15
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,34
Spolu		100,00		93,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 93,05 / 100 = 0,9305$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/m^2 * 2,494 * 1,037 * 0,9305 * 0,95$$

$$VH = 743,70 \text{ Eur}/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.20 v 52 b.j. Daxnerova č.s. 958, Tisovec	1978	41	49	90	45,56	54,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	743,70 Eur/m ² * 37,57m ²	27 940,81
Technická hodnota	54,44% z 27 940,81 Eur	15 210,98

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom sa nachádza na hlavnej ulici v meste, ulici Daxnerovej na sídlisku v širšom centre mesta Tisovec. Sídlisko je najväčším obytným celkom KBV v meste. Jedná sa o samostatne stojaci bytový dom so štyrmi nadzemnými podlažiami (3.poschodia) a celkom 52 bytmi (5 vchodov). Od administratívneho a obchodného centra mesta je dom vzdialený približne 0,6 km. Dopravné spojenie z mesta je autobusovou dopravou, vlakom a autom. Od centra okresného mesta Rimavská Sobota je nehnuteľnosť vzdialená cca. 37 km, pričom čas jazdy je približne 40 min. Zastávka MHD je cca. 100 m od bytu, autobusová stanica cca. 0,6 km a železničná stanica cca. 2 km. Ohodnocovaný byt sa nachádza v stredovej sekcii domu, na najvyššom podlaží (4.NP). Mesto je s počtom obyvateľov do 10 000 (4125 obyvateľov podľa sčítania v r. 2006). V bezprostrednom okolí prevažujú stavby bytových domov. Ďalej tam je hotel, reštaurácia Hradová, potraviny CBA, bryndziareň, MŠ, ZŠ. Hlavná obchodná sieť obchodov a služieb je v centre mesta, cca. 500 m od bytu. Občianskym vybavením je MsÚ, evanjelické gymnázium, domov dôchodcov, ZŠ, pošta, lekáreň, služby, obchody. Vo vzdialenosti cca. 500 m od bytu je strojársky závod CSM Tisovec. Vápenka Calmit Tisovec je vo vzdialenosti cca. 3 km od bytu. Lokalita bytového domu sa zaraďuje do širšieho centra mesta. Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na JZ (kuchyňa aj izba). Prístup k nehnuteľnosti je od ul. Daxnerovej (hlavný vstup).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z čiastočného listu vlastníctva č. 1765 z 8.4.2019, je v časti „ B „ v zapísaná poznámka na vlastníka por.č. 7, o upovedomení o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva od EÚ Banská Bystrica (JUDr. Jozef Liščák) na byt č. 20, podľa 309EX 656/2017, zapísané dňa 6.11.2017 a oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Košice, pod zn. PDS-033/2-2019-PR, zapísané dňa 8.3.2019. V časti „ C „ je zapísaná na vlastníka por. č. 7 tarcha záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zriadená pri predaji bytu podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení noviel. Ďalšie tarchy na ohodnocovanom byte nie sú zapísané. V časti „ Iné údaje „ je uvedené, že bytový dome č.s 958 tvorí vecné bremeno na pozemku pod ním parc. KN C č. 2446/2, v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pozemok pod stavbou parc. KN C č. 2446/2 nie je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na ňom postavenom. Prístup k domu je bez obmedzenia priamo zo spevnených komunikáciách pri dome, umiestnených na verejnom priestranstve. Napojenie na inžinierske siete je priamo prípojkami umiestnenými na verejnom pozemku. Iné obmedzenia v užívaní nehnuteľnosti neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Všeobecnú hodnotu bytu stanovujem úpravou technickej hodnoty bytu koeficientom predajnosti zohľadňujúcim vplyvy podmienok miestneho trhu. Vzhľadom k lokalite a charakteru nehnuteľnosti - KBV v širšom centre mesta s počtom obyvateľov do 5000 (cca. 4125), stavby v okolí bytu - bytové domy, reštaurácia, obchody, ZŠ, MŠ, stanovujem počiatočný priemerný koeficient predajnosti, odzrkadľujúci súčasný stav predajnosti

objektov na bývanie v danej lokalite vo výške 0,33 a následne jeho okrajové polohy od -90 % až do + 200 %.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,33

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,330 + 0,660)	0,990
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,660
III. trieda	Priemerný koeficient	0,330
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,182
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,330 - 0,297)	0,033

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.	0,330	10	3,30
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,660	30	19,80
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,182	7	1,27
4	Prevládajúca zástavba v bezprostredných okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,660	5	3,30
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,182	6	1,09
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,033	10	0,33
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti pracovné možnosti mimo miesta, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,033	8	0,26
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,330	6	1,98
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,660	5	3,30
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,182	9	1,64
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,660	7	4,62
12	Doprava v okolí bytového domu				

	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,660	7	4,62
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,330	6	1,98
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,182	4	0,73
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,330	5	1,65
16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	0,182	20	3,64
	Spolu			145	53,52

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 53,52 / 145$	0,369
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 15\,210,98 \text{ Eur} * 0,369$	5 612,85 Eur

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 5 612,85 Eur
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 0,00 Eur
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Byt č.20 v 52 b.j. Daxnerova č.s. 958, Tisovec	5 612,85
Spolu VŠH	5 612,85
Zaokrúhlená VŠH spolu	5 600,00
SKK	168 705,60

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 5 600,00 Eur

Slovom: Päťtisícšesťsto 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 16.04.2019

Ing. Milan Valigurský

IV. PRÍLOHY

- Písomná objednávka zn. PDS-033/3-2019-PR -	1xA4,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1765, k.ú. Tisovec, obec Tisovec, okres Rimavská Sobota, vydaný 9.4.2019 OÚ RS, katastrálnym odborom -	2xA4,
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Tisovec, vydaná 9.4.2019 OÚ RS, KO -	1xA4,
- Projektová dokumentácia:	
- Schematický náčrt podlaží -	1xA4,
- Potvrdenie OSBD R. Sobota z 11.8.2010 -	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 6/2019 znaleckého denníka.

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

Ing. Milan Valigurský