

Znalec: Ing.Dobos Dionýz, 048 01 Rudná 353  
evidenčné číslo znalca 910563  
tel: office 058/7327326

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

Číslo objednávky: Objednávka číslo PDS - 031/4-2019-PR, zo dňa 12.04.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 74/2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.14 v bytovom dome č.s.1696 v k.ú.Rožňava; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 22 (9)  
Počet vyhotovení: 5

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č.PDS-031/4-2019-PR zo dňa 12.04.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - bytu č.14 v bytovom dome č.s.1696 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č.875/281 v k.ú.Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

09.05.2019

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

09.05.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3976 k.ú.Rožňava zo dňa 02.05.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 875/281 k. ú. Rožňava zo dňa 02.05.2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku stavby
- Pasport bytu
- Vonkajšia fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

**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. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

**Východisková hodnota stavieb (VH)**

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

**Technická hodnota stavieb (TH)**

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

**b) Definície použitých postupov****Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2019.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

**Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.3976 v k. ú. Rožňava. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc.č. 875/281 zastavané plochy a nádvorja o výmere 497 m<sup>2</sup>

Stavby

- Byt č.14 v bytovom dom č.s.1696 na parc.č. 875/281

B. Vlastníci:

14.Mišura Marek r.Mišura (18.01.1984); spoluvlastnícky podiel 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 480/1000001

Poznámka:

- Poznomená sa: Oznámenie o začatí výkonu žalôžného práva sp. zn. PDS-031/2-2019-PR Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, P 74/2019 - 393/2019

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č. V 1787/16 - 2304/16.

C. Ťarchy:

14. Záložné právo k bytu 14/III na zákl. zák. č. 151/95 Z.z. a zml. čl. VIII. ods. B 1- 1927/98

14. Vklad záložného práva č. V-282/2018 zo dňa 07.02.2018 v prospech : Poštová banka, a.s., IČO: 31340890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava na : Byt č.14, č. vchodu Sama Czabana 3, 3.p., súp. č. stavby 1696 na pozemku reg. C KN 875/281 a spoluvlast. podiel 480/10000 na spol. častiach a zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc. č. 875/281, zast. pl. o výmere 497 m<sup>2</sup> na základe Zmluvy o zriadení záložného práva ( úverová zmluva č.1785596625) - 339/2018.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.05.2019 bez účasti povinného. Vnútorne zameranie nebolo umožnené, vonkajšia fotodokumentácia vyhotovená dňa 09.05.2019.

d) Technická dokumentácia:

Nie je. Správcom bytového domu boli poskytnuté evidované výmery.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Stavby:

- Byt č.14 v bytovom dome č.s.1696 na parc. č.875/281

Pozemky:

- parc. č.875/281 v podiele 480/10000

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

Nie sú.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.14 v bytovom dome č.s.1696 na p.č.KN 875/281

##### POPIS

Objekt - bytový dom je osadený na rovinnom teréne na parc.č.875/281, k.ú. Rožňava, obec Rožňava. Situovaný je v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite stredného dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Bytový dom je v užívaní od roku 1978.

##### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

Panelový bytový dom je riešený ako nepodpivničený so štyrmi nadzemnými podlažiami. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, s pravidelným spojením na autobus. Infraštruktúra pozemku je kompletná, pozemok je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Orientácia čelnej strany objektu - vstupu do objektu je na východ. Jedná sa o samostatne stojací panelový bytový dom. Objekt je prekrytý plochou strechou. Objekt je napojený na rozvod studenej aj teplej vody, električky, zemného plynu, kúrenia a kanalizácie. Bytový dom je v pôvodnom stave - vymenili sa len vchodové dvere.

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 3.poschodí - IV. NP. Pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC a pivnice. Podľa správcu bytového domu je evidovaná podlahová plocha 66,44 m<sup>2</sup> s ktorou uvažujem aj vo výpočte pre neumožnenie vnútornej obhliadky. Podľa vyjadrenia suseda v byte sa cca v r.2015 vykonaná rekonštrukcia bytu - v byte boli vykonané dispozičné zmeny a to rozšírila sa a dispozične za premiestnila kúpeľňa. Vybudovala sa nová kúpeľňa tým, že sa z bývalej obývacej izby sa odčlenil priestor pre

kúpeľňu s novými zariadeniami predmetmi, nové obkladačky, dlažby. V kuchyni je nová kuchynská linka s novými elektrospotrebičmi, nový obklad. Stav vnútorného zariadenia neoverený.

Bytový dom je panelový, preto základnú životnosť stanovujem na 80 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
evidovaná podlahová plocha 64,86	64,86
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>64,86</b>
špajza 1,58	1,58
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>66,44</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,037$  (montovaná z dielcov betónových plošných)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,535$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$   
**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 [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,96
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,86
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,93
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,96
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,50
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,59
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,95
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,98
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,19
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98

25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,97
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	1,09
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	1,09
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,38
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,96
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,96
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,97
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>100,90</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 100,90 / 100 = 1,009$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,535 * 1,037 * 1,0090 * 1,00$$

$$VH = 862,84 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.14 v bytovom dome č.s.1696 na p.č.KN 875/281	1978	41	39	80	51,25	48,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	862,84 €/m <sup>2</sup> * 66,44m <sup>2</sup>	57 327,09
Technická hodnota	48,75% z 57 327,09 €	27 946,96

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Byt sa nachádza v bytovom dome na ulici Sama Czabana č.3 v Rožňave. Bytový dom je samostatne stojaci bodového typu, má 4 nadzemné podlažia a plochú strechu. Dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou MHD, ŽSR a SAD.

V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú detské jasle, nemocnica s poliklinikou, dom kultúry, obchody, obchodné domy, hotely, banky, občianska vybavenosť (úradu) okresného mesta. Lokalita sa zaraďuje do stredového sídliska mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt sa využíva na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6**

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>1</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub>
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,200	10	12,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu</b> ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie	III.	0,600	5	3,00
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa a sušiareň alebo kočíkárň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,330	6	1,98
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b> vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,600	10	6,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	8	9,60
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,200	6	7,20
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b> orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	1,800	5	9,00
10	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b> byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,800	9	16,20
11	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b> počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,600	7	4,20
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,200	7	8,40
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	6	7,20
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	4	2,40



<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry byt	II.	1,200	20	24,00
<b>Spolu</b>				<b>145</b>	<b>161,58</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 161,58 / 145$	1,114
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 27\,946,96 \text{ €} * 1,114$	<b>31 132,91 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
875/281	zastavané plochy a nádvorcia	497,00	1/1	480/10000	23,86

**Obec:** Rožňava  
**Východisková hodnota:**  $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	1,00
$k_V$ 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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

<b>Názov</b>	<b>Výpočet</b>	<b>Hodnota</b>
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	1,9500
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,9500$	19,42 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 497,00 \text{ m}^2 * 19,42 \text{ €/m}^2$	<b>9 651,74 €</b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠ = \text{Podiel} * VŠ_{POZ} = 1/1*480/10000 * 9 651,74 \text{ €}$	<b>463,28 €</b>

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: byt č.14 v bytovom dome č.s.1696  
 Vlastník: Mišura Marek r.Mišura  
 Výpis z KN: LV 3976

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.14 v bytovom dome č.s.1696 na p.č.KN 875/281		0,00	66,44	1

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	875/281	23,86

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
Byt č.14 v bytovom dome č.s.1696 na p.č.KN 875/281	1/1	31 132,91
<b>Pozemky</b>		
Zastavaná plocha - parc. č. 875/281 (23,86 m <sup>2</sup> )	1/1 z 480/10000	463,28
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>31 596,19</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>31 600,00</b>

**Slovom: Tridsaťjedentisícšesťsto Eur**

V Rudnej, dňa 15.05.2019

Ing. Dionýz Dobos

## IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávka
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti
5. Potvrdenie o veku stavby
6. Pasport bytu
7. Fotodokumentácia





















## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 74/2019.

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