

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

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

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 23.05.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo:** 77/2019

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty jednoizbového bytu č.43 v bytovom dome s.č.1037, ulica Hostinského č.12 a pozemku parc. KN č.1670/160, katastrálne územie Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, pre účely vykonania dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** 24 (z toho 9 strán príloh)

**Počet vyhotovení posudku:** 5

**V Slavošovciach dňa :** 28.07.2019

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu číslo 43 v bytovom dome súpisné číslo 1037, na ulici Hostinského popisné číslo 12 a pozemku parcely číslo 1670/160. Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Rimavská Sobota, katastrálne územie Rimavská Sobota.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

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

24-07-2019

## 4. Podklady na vypracovanie posudku :

### 4.1. Dodané zadávateľom :

- **Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo:** vid'. príloha č.4.2. /vytvorený cez katastrálny portál/, Čiastočný výpis z LV č.3671, dňa 28.07.2019.

- **Kópia z katastrálnej mapy:** vid'. príloha č.4.3. /vytvorená cez katastrálny portál/, kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 28.07.2019.

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

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

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

- **Iné doklady o začatí užívania stavieb:** Neboli znalcovi predložené.

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

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

### 4.2. Získané znalcom :

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

- Fotodokumentácia vid'. príloha č. 4.6.

## 5. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.107/2016 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.256/2016 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

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

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej

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

## 6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č.65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z. o 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 výrobnéj 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.

**7. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

- V zmysle objednávky je vyžiadané stanovenie všeobecnej hodnoty jednoizbového bytu č.43 v bytovom dome s.č.1037 na parc. KN č.1670/160 a pozemku parc. KN č.1670/160, v obci Rimavská Sobota, KÚ Rimavská Sobota, zapísaného v Čiastočnom výpise z LV č.3671.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ jednotlivých podlaží rodinného domu je vytvorený na m<sup>2</sup> podlahovej plochy v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia objektu. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrtrok 2018.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:****A/ Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.3671, vytvorený cez katastrálny portál.****Majetková podstata:**

- Pozemky

Parcela č.1670/160 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1758 m<sup>2</sup>, evidovaná na Čiastočnom výpise LV č.3671.

- Stavby

Bytový dom s.č.1037, na parcele č.1670/160, evidovaný na Čiastočnom výpise z LV č.3671.

**Vlastníci:**

- 10 Haňo Jaroslav r.Haňo, Ing., dátum narodenia: 07.01.1973, Sídliisko Rimava 1065/18, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1.

**Titul nadobudnutia:**

- Kúpna zmluva č. V 1427/13 - 1665/13.

- 38 Bodzaš Csontosová Lucia r.Csontosová, Bc., dátum narodenia: 01.04.1989, Edelényska 1940/8, Rožňava, PSČ 048 01, SR, spoluvlastnícky podiel 1/2.

**Poznámka**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s., formou dobrovoľnej dražby na byt č.43, podľa P 152/2019, zapísané dňa 09.05.2019 - 699/2019.

**Titul nadobudnutia:**

- Kúpna zmluva V 1328/2013 - 910/13.

**Ťarchy:****Por.č. : 10**

Záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov Petra Hostinského 6 - 18 a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu i k pozemku zastavaného domom v zmysle §15 zák.182/93 Z.z. (Z 1417/2018) - 912/2008.

**Por.č. : 10**

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul.5, 813 54 Bratislava na byt č.43, podľa zmluvy č.ZZ1 k ÚZ č.052/4010/13SU (V 1299/2013), povolené dňa 10.6.2013 - 909/13.

**Iné údaje:**

10 Zrušenie exekúcie EX 155/2016/ZL (Z 1929/2018)-8954/18.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa : 24-07-2019 za účasti pána Jaroslava Haňa a znalca.

**- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa :**

24-07-2019 za účasti pána Jaroslava Haňa a znalca.

**- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností :**

Vyhotovená dňa 24-07-2019 za účasti pána Jaroslava Haňa a znalca.

**d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :**

Technická dokumentácia nebola poskytnutá a preto nebola porovnaná so skutkovým stavom. Zameraná podlahová plocha bytu s pivnicou je 44,16 m<sup>2</sup>. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

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

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

- Jednoizbový byt č.43 v bytovom dome s.č.1037
- Pozemok na parc. KN č.1670/160

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Jednoizbový byt č.43, na parc. KN č.1670/160, v bytovom dome s.č.1037, ulica Hostinského č.12, v k.ú. Rimavská Sobota

**POPIS**

Objekt - bytový dom je osadený na rovinatom teréne na parc.č.1670/160, k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota. Situovaný je na sídlisku v centre obce, v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite výrazne vyššieho dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete vrátane káblovej televízie. Bytový dom je v užívaní od roku 1974.

**DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:**

Panelový bytový dom je riešený so štyrmi nadzemnými podlažiami a s jedným podzemným podlažím. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, s pravidelným spojením MHD - autobus a miestnej taxislužby. Infraštruktúra pozemku je kompletná, pozemok je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Orientácia čelnej strany objektu - vstupu do objektu je na juhozápad. Jedná sa o samostatne stojací panelový bytový dom, v strednej časti sídliska. V sekcii sa nachádzajú tri jednoizbové bytové jednotky, štyri dvojizbové bytové jednotky a štyri trojizbové bytové jednotky. Objekt je prekrytý valbovou strechou so strešnou krytinou s aloxovaným plechom, klampiarske konštrukcie z aloxovaného plechu úplné. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, dvere drevené rámové s výplňou, podlahy nie sú zrealizované /v čase obhliadky a zamerania byt v štádiu rekonštrukčných prác. Bytový dom má ústredné vykurovanie z centrálnej kotolne na zemný plyn vrátane dodávky teplej úžitkovej vody. Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 3.poschodí - IV.NP. Pozostáva z jednej izby, kuchyne, chodby, kúpelne s WC a pivnice. Zameraná podlahová plocha bytu s pivnicou je 65,13 m<sup>2</sup>. V rokoch 2009 - 2010 bola zrealizovaná komplexná obnova bytového domu vrátane zateplenia obvodového plášťa polystyrénovými doskami.

Bytový dom je postavený z betónových plošných panelov, opotrebenie bytu a bytového domu som určil analytickou metódou výpočtu opotrebovania pomocou objemových podielov konštrukcií a vybavenia stavby, pretože hodnotený byt bol v čase obhliadky a zamerania v štádiu rekonštrukcie a bytový dom je po rozsiahlej rekonštrukcii, ktorá bola vykonaná mimo bežnej údržby stavby a po výmene viacerých konštrukcií stavby.

**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> ] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Podlahová plocha:                  | 0,00                               |
| Plocha bytu:                       | 0,00                               |
| Obytná plocha :                    | 0,00                               |
| izba 3,44*4,55                     | 15,65                              |
| Príslušenstvo :                    | 0,00                               |
| kuchyňa 3,43*3,79                  | 13,00                              |
| kúpeľňa 2,09*1,81-0,94*0,67        | 3,15                               |
| chodba 1,89*1,29                   | 2,44                               |
| pivnica 5,87*1,69                  | 9,92                               |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>44,16</b>                       |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m<sup>2</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)

**Koeficient cenovej úrovne :** 2,476 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre III. štvrťrok 2018).

**Koeficient územného vplyvu:** 1,00 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

**Počet izieb:** 1

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

| Číslo                     | Názov                      | Cenový podiel<br>RU [%] cp <sub>i</sub> | Koef. štand. ks <sub>i</sub> | Úprava podielu<br>cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub> | Cenový podiel<br>hodnotenej<br>stavby [%] |
|---------------------------|----------------------------|---|------------------------------|---|---|
| <b>Spoločné priestory</b> |                            |   |                              |   |   |
| 1                         | Základy vrát. zemných prác | 5,00                                    | 1,00                         | 5,00  | 5,35                                      |
| 2                         | Zvislé konštrukcie         | 18,00                                   | 1,00                         | 18,00   | 19,29                                     |
| 3                         | Stropy                     | 8,00                                    | 1,00                         | 8,00  | 8,57                                      |
| 4                         | Schody                     | 3,00                                    | 1,00                         | 3,00  | 3,21                                      |
| 5                         | Zastrešenie bez krytiny    | 5,00                                    | 1,20                         | 6,00  | 6,42                                      |
| 6                         | Krytina strechy            | 2,00                                    | 1,20                         | 2,40  | 2,57                                      |
| 7                         | Klmpiarske konštrukcie     | 1,00                                    | 1,20                         | 1,20  | 1,28                                      |
| 8                         | Úpravy vonk. povrchov      | 3,00                                    | 1,20                         | 3,60  | 3,85                                      |
| 9                         | Úpravy vnút. povrchov      | 2,00                                    | 1,20                         | 2,40  | 2,57                                      |
| 10                        | Vnútorne ker. obklady      | 0,50                                    | 0,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 11                        | Dvere                      | 0,50                                    | 1,20                         | 0,60  | 0,64                                      |
| 12                        | Okná                       | 5,00                                    | 1,20                         | 6,00  | 6,42                                      |
| 13                        | Povrchy podláh             | 0,50                                    | 1,00                         | 0,50  | 0,54                                      |
| 14                        | Vykurovanie                | 2,50                                    | 1,20                         | 3,00  | 3,21                                      |
| 15                        | Elektroinštalácia          | 2,00                                    | 1,20                         | 2,40  | 2,57                                      |
| 16                        | Bleskozvod                 | 1,00                                    | 1,20                         | 1,20  | 1,28                                      |
| 17                        | Vnútorný vodovod           | 2,00                                    | 1,20                         | 2,40  | 2,57                                      |
| 18                        | Vnútorná kanalizácia       | 2,00                                    | 1,20                         | 2,40  | 2,57                                      |
| 19                        | Vnútorný plynovod          | 1,00                                    | 1,20                         | 1,20  | 1,28                                      |
| 20                        | Výťahy                     | 2,00                                    | 0,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 21                        | Ostatné                    | 2,00                                    | 1,00                         | 2,00  | 2,14                                      |
| <b>Zariadenie bytu</b>    |                            |   |                              |   |   |
| 22                        | Úpravy vnút. povrchov      | 4,00                                    | 0,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 23                        | Vnútorne ker. obklady      | 1,00                                    | 0,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 24                        | Dvere                      | 2,00                                    | 0,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 25                        | Povrchy podláh             | 2,50                                    | 0,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 26                        | Vykurovanie                | 2,50                                    | 1,20                         | 3,00  | 3,21                                      |
| 27                        | Elektroinštalácia          | 3,00                                    | 0,70                         | 2,10  | 2,25                                      |
| 28                        | Vnútorný vodovod           | 1,00                                    | 0,80                         | 0,80  | 0,86                                      |
| 29                        | Vnútorná kanalizácia       | 1,00                                    | 0,80                         | 0,80  | 0,86                                      |
| 30                        | Vnútorný plynovod          | 0,50                                    | 0,80                         | 0,40  | 0,43                                      |
| 31                        | Ohrev teplej vody          | 2,00                                    | 1,20                         | 2,40  | 2,57                                      |
| 32                        | Vybavenie kuchýň           | 2,00                                    | 0,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 33                        | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 4,00                                    | 1,20                         | 4,80  | 5,14                                      |
| 34                        | Bytové jadro bez rozvodov  | 4,00                                    | 1,20                         | 4,80  | 5,14                                      |
| 35                        | Ostatné                    | 2,50                                    | 1,20                         | 3,00  | 3,21                                      |
| <b>Spolu</b>              |                            | <b>100,00</b>                           |                              | <b>93,40</b>  | <b>100,00</b>                             |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 93,40 / 100 = 0,934$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,476 * 1,037 * 0,9340 * 1,00$$

$$VH = 780,12 €/m^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

| Číslo                 | Názov                      | Cenový podiel [%] | Rok užívania | Životnosť | Vek | Opotrebenie [%] |
|-----------------------|----------------------------|-------------------|--------------|-----------|-----|-----------------|
| 1                     | Základy vrát. zemných prác | 5,35              | 1974         | 175       | 45  | 1,38            |
| 2                     | Zvislé konštrukcie         | 19,29             | 1974         | 140       | 45  | 6,20            |
| 3                     | Stropy                     | 8,57              | 1974         | 140       | 45  | 2,75            |
| 4                     | Schody                     | 3,21              | 1974         | 140       | 45  | 1,03            |
| 5                     | Zastrešenie bez krytiny    | 6,42              | 2010         | 110       | 9   | 0,53            |
| 6                     | Krytina strechy            | 2,57              | 2010         | 60        | 9   | 0,39            |
| 7                     | Klmpiarske konštrukcie     | 1,28              | 2010         | 55        | 9   | 0,21            |
| 8                     | Úpravy vonk. povrchov      | 3,85              | 2010         | 45        | 9   | 0,77            |
| 9                     | Úpravy vnút. povrchov      | 2,57              | 2010         | 65        | 9   | 0,36            |
| 10                    | Vnútorne ker. obklady      | 0,00              | 1974         | 0         | 0   | 0,00            |
| 11                    | Dvere                      | 0,64              | 2010         | 65        | 9   | 0,09            |
| 12                    | Okná                       | 6,42              | 2010         | 65        | 9   | 0,89            |
| 13                    | Povrchy podláh             | 0,54              | 2010         | 48        | 9   | 0,10            |
| 14                    | Vykurovanie                | 3,21              | 2010         | 45        | 9   | 0,64            |
| 15                    | Elektroinštalácia          | 2,57              | 2010         | 45        | 9   | 0,51            |
| 16                    | Bleskozvod                 | 1,28              | 2010         | 45        | 9   | 0,26            |
| 17                    | Vnútorný vodovod           | 2,57              | 2010         | 45        | 9   | 0,51            |
| 18                    | Vnútorná kanalizácia       | 2,57              | 2010         | 45        | 9   | 0,51            |
| 19                    | Vnútorný plynovod          | 1,28              | 2010         | 45        | 9   | 0,26            |
| 20                    | Výtťahy                    | 0,00              | 1974         | 0         | 0   | 0,00            |
| 21                    | Ostatné                    | 2,14              | 2010         | 45        | 9   | 0,43            |
| 22                    | Úpravy vnút. povrchov      | 0,00              | 1974         | 0         | 0   | 0,00            |
| 23                    | Vnútorne ker. obklady      | 0,00              | 1974         | 0         | 0   | 0,00            |
| 24                    | Dvere                      | 0,00              | 1974         | 0         | 0   | 0,00            |
| 25                    | Povrchy podláh             | 0,00              | 1974         | 0         | 0   | 0,00            |
| 26                    | Vykurovanie                | 3,21              | 2010         | 45        | 9   | 0,64            |
| 27                    | Elektroinštalácia          | 2,25              | 1974         | 50        | 45  | 2,03            |
| 28                    | Vnútorný vodovod           | 0,86              | 1974         | 50        | 45  | 0,77            |
| 29                    | Vnútorná kanalizácia       | 0,86              | 1974         | 50        | 45  | 0,77            |
| 30                    | Vnútorný plynovod          | 0,43              | 1974         | 50        | 45  | 0,39            |
| 31                    | Ohrev teplej vody          | 2,57              | 2010         | 45        | 9   | 0,51            |
| 32                    | Vybavenie kuchýň           | 0,00              | 1974         | 0         | 0   | 0,00            |
| 33                    | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 5,14              | 1974         | 50        | 45  | 4,63            |
| 34                    | Bytové jadro bez rozvodov  | 5,14              | 1974         | 55        | 45  | 4,21            |
| 35                    | Ostatné                    | 3,21              | 1974         | 50        | 45  | 2,89            |
| <b>Opotrebenie</b>    |                            |                   |              |           |     | <b>34,66%</b>   |
| <b>Technický stav</b> |                            |                   |              |           |     | <b>65,34%</b>   |



**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                       | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 780,12 €/m <sup>2</sup> * 44,16m <sup>2</sup> | 34 450,10   |
| Technická hodnota    | 65,34% z 34 450,10 €                          | 22 509,70   |

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

Nehnuteľnosť sa nachádza v strednej časti sídliska. Predmetná lokalita má vybudované prístupové komunikácie a možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, miestne rozvody plynu, električky, diaľkové vykurovanie a káblovej televízie. Dopravné spojenie s centrom obce je výborné /miestna autobusová doprava, TAXI služba/.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Bytový dom s jedným podzemným podlažím a štyrmi nadzemnými podlažiami, s kompletnými inžinierskymi sieťami, s možnosťou využívania na bývanie.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:**

Predmetná nehnuteľnosť byt č.43 s príslušenstvom má ťarchy v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul.5, 813 54 Bratislava (viď. Čiastočný výpis z LV č.3671, zo dňa 28.07.2019 doložený v prílohe ZP). V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

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

Byt sa nachádza v sídliskovej zástavbe juhozápadne od centra. Prevládajúca zástavba v blízkosti okolí sú obytné domy a občianska vybavenosť, v danej lokalite neprevládajú konfliktné skupiny ľudí, ktoré by vplývali na pokojné využívanie nehnuteľnosti. Na medziposchodí prízemí a podzemného podlažia bytového domu je vstup do domu s možnosťou zostupu do podzemného podlažia a s možnosťou výstupu do vyšších podlaží. V obytnom dome sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva. Byt sa nachádza na 3.poschodí - IV.nadzemnom podlaží. Na uvedenom podlaží sa nachádza jeden jednoizbový byt, jeden dvojizbový byt a jeden trojizbový byt so vstupom zo spoločnej chodby. Predmetný byt v čase obhliadky a zamerania bol v štádiu rekonštrukčných prác. Orientácia bytu je na juhozápad - jedna izba, kuchyňa, ostatné miestnosti sú vnútorné. Byt nemá lógiu.

Z uvedených dôvodov a súčasnej trhovej situácie s bytmi v danej lokalite stanovujem koeficient predajnosti na 0,45.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45**

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

| Trieda     | Výpočet                               | Hodnota |
|------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda  | III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900) | 1,350   |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 0,900   |

|             |                                      |       |
|-------------|--------------------------------------|-------|
| III. trieda | Priemerný koeficient                 | 0,450 |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,248 |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405) | 0,045 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

| Číslo        | Popis  | Trieda | k <sub>PD</sub> | Váha<br>v <sub>I</sub> | Výsledok<br>k <sub>PD</sub> *v <sub>I</sub> |
|--------------|--|--------|-----------------|------------------------|---|
| 1            | <b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b><br>dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe  | III.   | 0,450           | 10                     | 4,50  |
| 2            | <b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b><br>časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk            | II.    | 0,900           | 30                     | 27,00                                       |
| 3            | <b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b><br>nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu   | II.    | 0,900           | 7                      | 6,30  |
| 4            | <b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b><br>objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                                | I.     | 1,350           | 5                      | 6,75  |
| 5            | <b>Príslušenstvo bytového domu</b><br>práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle  | IV.    | 0,248           | 6                      | 1,49  |
| 6            | <b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b><br>byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením   | IV.    | 0,248           | 10                     | 2,48  |
| 7            | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b><br>obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %                  | III.   | 0,450           | 8                      | 3,60  |
| 8            | <b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b><br>vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov                      | III.   | 0,450           | 6                      | 2,70  |
| 9            | <b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b><br>orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV                                    | II.    | 0,900           | 5                      | 4,50  |
| 10           | <b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b><br>byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží                                  | IV.    | 0,248           | 9                      | 2,23  |
| 11           | <b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b><br>počet bytov vo vchode: do 20 bytov   | III.   | 0,450           | 7                      | 3,15  |
| 12           | <b>Doprava v okolí bytového domu</b><br>železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút                                  | I.     | 1,350           | 7                      | 9,45  |
| 13           | <b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b><br>pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II.    | 0,900           | 6                      | 5,40  |
| 14           | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b><br>les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m                            | IV.    | 0,248           | 4                      | 0,99  |
| 15           | <b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b><br>bežný hluk a prašnosť od dopravy   | II.    | 0,900           | 5                      | 4,50  |
| 16           | <b>Názor znalca</b><br>dobrý byt   | II.    | 0,900           | 20                     | 18,00                                       |
| <b>Spolu</b> |  |        |                 | <b>145</b>             | <b>103,04</b>                               |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota            |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | k <sub>PD</sub> = 103,04 / 145                               | 0,711              |
| Všeobecná hodnota                  | VŠ <sub>B</sub> = TH * k <sub>PD</sub> = 22 509,70 € * 0,711 | <b>16 004,40 €</b> |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoría

##### POPIS

Parcela č.1670/160 zastavané plochy a nádvoría o výmere 1758 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 4530/549299 z uvedenej výmery je 14,50 m<sup>2</sup>. V obci možnosť napojenia na všetky inžinierske siete vrátane zemného plynu a káblovej televízie. Pozemok v strednej časti sídliska.

| Parcela  | Druh pozemku                | Vzorec                           | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|----------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 1670/160 | zastavané plochy a nádvoría | $1758 \cdot \frac{4530}{549299}$ | 14,50                          | 1/1    | 14,50                    |

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

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie  | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| $k_s$<br>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                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením  | 1,00                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy  | 1,00                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)   | 1,20                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)   | 1,30                |
| $k_z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote  | 1,50                |
| $k_R$<br>koeficient redukujuúcich faktorov            | 0. nevyskytuje sa   | 1,00                |

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota                |
|------------------------------------|--|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 1,00$                        | 2,3400                 |
| Jednotková hodnota pozemku         | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,3400$                | 23,31 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 14,50 \text{ m}^2 * 23,31 \text{ €/m}^2$ | 338,00 €               |

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnuteľnosť:** Jednoizbový byt, katastrálne územie Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota.  
**Názov:** Jednoizbový byt č.43, katastrálne územie Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota.  
**Adresa:** Hostinského č.12, 979 01 Rimavská Sobota.  
**Vlastník:** Haňo Jaroslav r.Haňo, Ing.,  
**Užívateľ:** V čase obhliadky a zamerania v rekonštrukcii.  
**Výpis z KN:** Čiastočný výpis z LV č.3671,

### Hlavné stavby:

| Názov  | JKSO | OP (m3) | ZP (m2) | Počet podlaží |
|--|------|---------|---------|---------------|
| Jednoizbový byt č.43 v bytovom dome s.č.1037 |      | 117,02  | 44,16   | 5             |

### Pozemky:

| Druh pozemku                | Číslo parcely | Výmera podielu (m2) |
|-----------------------------|---------------|---------------------|
| Zastavané plochy a nádvoria | 1670/160      | 14,50               |

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

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

### Rekapitulácia:

#### Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 16 004,40 €  
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 338,00 €  
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov  | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                |                       |
| Jednoizbový byt č.43 v bytovom dome s.č.1037 | 16 004,40             |

**Pozemky**Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 1670/160 (14,5 m<sup>2</sup>) 338,00**Spolu VŠH** **16 342,40****Zaokrúhlená VŠH spolu** **16 300,00****Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 16 300,00 €****Slovom: Šestnásťtisícristo Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite a obytnom dome nebývajú konfliktné skupiny obyvateľstva, ktoré by znižovali všeobecnú cenu nehnuteľnosti. V uvedenej lokalite v súčasnosti dopyt je vyšší v porovnaní s ponukou a ceny jednoizbových bytov bez vykonanej rekonštrukcii na 3. poschodí v bytovom dome s vykonanou kompletnou obnovou bytového domu sa pohybujú od 15,00.- tisíc € - 18,00.- tisíc €.

**Poznámka**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s., formou dobrovoľnej dražby na byt č.43, podľa P 152/2019, zapísané dňa 09.05.2019 - 699/2019.

**Ťarchy:****Por.č.: 10**

Záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov Petra Hostinského 6 - 18 a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu i k pozemku zastavaného domom v zmysle §15 zák.182/93 Z.z. (Z 1417/2018) - 912/2008.

**Por.č.: 10**

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul.5, 813 54 Bratislava na byt č.43, podľa zmluvy č.ZZ1 k ÚZ č.052/4010/13SU (V 1299/2013), povolené dňa 10.6.2013 - 909/13.

**Iné údaje:**

10 Zrušenie exekúcie EX 155/2016/ZL (Z 1929/2018)-8954/18.

V Slavošovciach dňa 28.07.2019

Ing.Štefan Bašták

## IV. PRÍLOHY

- 4.1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku /originál/.
- 4.2. Čiastočný výpis z LV č.3671 /vytvorený cez katastrálny portál/.
- 4.3. Kópia z katastrálnej mapy /vytvorená cez katastrálny portál/.
- 4.4. Nákres bytu č.43 - dispozičné riešenie.
- 4.5. Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby /originál/.
- 4.6. Fotodokumentácia /originál/.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 910161.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 77/2019.

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

Ing. Štefan Bašták