

**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-016/4-2020-PR z 3.6.2020

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

**číslo 18/2020**

**Vo veci:** Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej v liste vlastníctva č. 1552 pre k.ú. Hnúšťa, obec Hnúšťa, okres Rimavská Sobota, byt č.44 na 2. poschodí vo vchode č. 31, v bytovom dome 80 b.j. O.Klokoča, súp. č. 734 na pozemku parc. KN C č. 150/27, bez pozemku, pre právny účel výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe.

**Počet strán (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 20 strán (z toho 6 príloh).

**Počet odovzdaných vyhotovení:** Štyri písomné a jedno elektronické vyhotovenie.

# I. ÚVOD

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

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej v liste vlastníctva č. 1552, k. ú. a obec Hnúšťa, okres Rimavská Sobota, byt č. 44 na 2.poschodí vo vchode č.31, v 80 b.j. O. Klokoča súp. č. 734 na pozemku parc. KN C č. 150/27, so spoluvlastníckym podielom 6720/616654 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku pod bytovým domom parc. KN C č. 150/27, v BSM Barto Martin r. Barto, nar. 10.7.1987 a Jana Bartový r. Dovalová, nar. 7.4.1982, bytom Klokočova 734, 980 01 Hnúšťa (ďalej len "Dlžníci"), pre právny účel výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe.

## 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):

29.6.2020

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 2.7.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka pod zn. PDS-016/4-2020-PR, zo dňa 3.6.2020
- Projektová dokumentácia: nebola predložená.

### 5.2 Získané znalcom :

- Potvrdenie správcu bytového domu, OSBD Rimavská Sobota, vydané dňa 5.3.2020 - prvopis,
- Projektová dokumentácia - schematický náčrt podlaží, vydaný OSBD RS 29.6.2020 - prvopis,
- Zameranie podlahovej plochy bytu, vyhotovenie fotodokumentácie bytu č.44 a vchodu č.31,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1552, k.ú. a obec Hnúšťa, okres Rimavská Sobota, vydaný dňa 26.6.2020 OÚ RS, katastrálny odbor, objednávka č. K1-371/2020,
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. KN C č. 150/27, k.ú. a obec Rimavská Sobota, vydaná dňa 26.6.2020 OÚ RS, katastrálny odbor, objednávka č. K1-371/2020,

## 6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení zmien a doplnkov,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení zmien a doplnkov,
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Žilinská univerzita v Žiline, ÚSI Žilina - Zborník prednášok zo seminára k vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhl. MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č.47/2009 Z.z. a č.254/2010 Z.z.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

### Technická hodnota (TH)

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

### Všeobecná hodnota (VŠH) sa stanoví týmito metódami:

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

Výber vhodnej metódy vykoná znalec.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľností 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> (9800 Sk/m<sup>2</sup>) podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva bytu v byte a mimo bytu. Reprodukčná hodnota je upravená koeficientmi závislej nosnej konštrukcie, koeficientom vplyvu vybavenosti stavby a bytu, koeficientom cenovej úrovne a koeficientom územných vplyvov. Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2020 (kcu = 2,618), uverejnený Štatistickým úradom SR.

### b). Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1552, vyhotoveného OÚ RS, katastrálnym odborom dňa 26.6.2020, pre k.ú. a obec Hnúšťa, okres Rimavská Sobota:

### Časť A: Majetková podstata

#### Stavby

- súp. č. 734 na parcele č. 150/27, druh stavby - 9, popis - 80 b.j. O.Klokoča, umiestn. stavby 1

Iné údaje:

Parcela 150/27 pod stavbou je evidovaná na LV č.2910.

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

### Byty a nebytové priestory

#### Časť B: vlastníci a iné oprávnené osoby

Byty:

Vchod: 31

2.posch.

Byt č.44

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve domu: 6720/616654

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

**3. Barto Martin r. Barto a Jana Bartová r. Dovalová, Klokočova 734, Hnúšťa, PSČ 980 01, SR**

Dátum narodenia: 10.07.1987

Dátum narodenia : 07.04.1982

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka

Zriadené je právo prechodu a užívania pozemku CKN parc. č. 150/27 pre vlastníkov bytov , podľa § 23 zák.č.182/93 Z. z. na LV č.2910 - 368/2007

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice na byt č. 44, podľa sp. zn.: PDS-016/1-2020-PR (P 53/2020), zapísané dňa 19.2.2020 - 125/2020

Titul nadobudnutia

Zmluva o prevode bytu V 2838/2017, povolená dňa 5.01.2018 - 7/2018

#### Časť C: ťarchy

Por. č.: 3

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. - 323/2005

Iné údaje:

Por. č.: 3

Oznámenie o zmene adresy z úradnej moci R 558/2019 - 34/20;

#### c). Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 29.6.2020, za prítomnosti spolu vlastníčky bytu p. Bartovej. V byte som premeral podlahovú plochu a zhotovil fotodokumentáciu bytu a spoločných priestorov vchodu č.31. Rozsah a dátumy vykonanej rekonštrukcie bytového domu som zistil u správcu OSBD R. Sobota, dňa 29.6.2020.

#### d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Projekt stavby mi nebol predložený, preto som ho nemohol porovnať s realizáciou. Porovnanie som vykonal so schematickým pôdorysom bytu, od správcu bytového domu OSBD R. Sobota. Zistil som že byt, je s pôvodnou dispozíciou a s pôvodným vybavením zariadeniami predmeti.

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

Právna dokumentácia vedená v evidencii OÚ R. Sobota, katastrálny odbor, nie je v úplnom súlade so skutkovým stavom zistenom na miestnom šetrení. Bol zistený rozdiel medzi výmerou podlahovej plochy bytu, evidovanou v liste vlastníctva (67,20 m<sup>2</sup>) a nameranou podlahovou plochou bytu (63,69 m<sup>2</sup>). Tento rozdiel je z dôvodu chybného započítania podlahovej plochy balkóna do podlahovej plochy bytu. Iné nezrovnalosti som nezistil. Ohodnocovaná nehnuteľnosť, byt č.44 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom 6720/616654 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu, k príslušenstvu, bez podielu k pozemku pod stavbou parc. KN C č. 150/27, je vlastnícky vysporiadaná.

Zapísaná je v popisnom operáte katastra nehnuteľností v liste vlastníctva č. 1552, na vlastníkov Barto Martin r. Barto a Jana Bartová r. Dovalová, bytom Klokočova 734, Hnúšťa, v spoluvlastníckom podiele 1/1. Nehnuteľnosť je zakreslená je v geodetickom operáte katastra nehnuteľností v katastrálnej mape.

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

1. Byt č.44 v 80 b.j. Klokoča s.č. 734 na parc. KN C č.150/27 so spoluvlastníckym podielom 6720/616654 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu, k príslušenstvu.

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

Spoluvlastnícky podiel 6720/616654 k pozemku pod bytovým domom parc. KN C č. 150/27.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.44 v 80 b.j. O.Klokoča č.s. 734, Hnúšťa

**A/ Popis a vybavenie bytového domu:**

Bytový dom súp. č. 734 na parc. KN C č. 150/27, k.ú. a obec Hnúšťa je deväťpodlažný (osemposchodový) bytový dom, postavený na ul. Klokočovej v Hnúšti, v KBV v okrajovej časti centra mesta. Jedná sa o štvorvchodový, nepodpivničený bytový dom, bez vstavanej občianskej vybavenosti. Jedná sa o typizovanú stavbu panelového montovaného bytového domu systému T 06B, priečneho nosného systému v osovej modulovej osnove nosných stien 3,60 m. Ohodnocovaný byt je v strednej sekcii, na druhom poschodí (3.NP). Prvé nadzemné podlažie (prízemie) slúži na technicko-hospodárske účely, pre pivnice vlastníkov bytov, spoločné zariadenia a spoločné priestory domu. Prvé poschodie (2.NP) až ôsme poschodie (9.NP) sú obytné, po tri byty na každom podlaží. Celkom je vo vchode 24 bytov a v bytovom dome celkom 80 bytov. Dom je zastrešený plochou strechou s dvojplášťovou strešnou konštrukciou, s krytinou z ťažkých natavovaných živičných pásov. Obvodové steny sú z keramzitobetónu v skl. hr. do 30 cm a nosné priečne steny sú skl. hr. 15 cm. Vonkajší povrch fasád je zateplený kontaktných zatepľovacím systémom s jemnozrnnou silikátovou stierkovou omietkou (r.2010). Klampiarske výrobky strechy sú z pozinkovaného plechu. Úprava vnútorných povrchov stien je vápennou štukovou omietkou. Svetlá výška podlažia je 2,63 m. Stropy sú železobetónové s rovným podhladom. Schody sú ž. b. schodnicové s povrchom z brúseného terazza. Nášlapná úprava podláh spoločných priestorov je z keramickej dlažby (vchody prízemí) a na podestách z lepeného PVC. V pivničných priestoroch je cementový poter. Vo vchode je v zrkadle schodiska osobný výťah. Dom je napojený na centrálny zdroj tepla a TÚV z centrálnej kotolne. Údržba stavby je vykonávaná dobre. Obvodové steny a strop v 1.NP sú zateplené. Strecha bola prelepená novou krytinou v r.2010. Vchodové dvere a okná v schodištiach a spoločných priestoroch prízemí sú vymenené za plastové s izolačným dvojsklom. Bytový dom bol postavený a užíva sa od roku 1983. Životnosť stavby, vzhľadom na jej vyhotovenie a súčasný stav, budem predpokladať 100 rokov.

**B/ Popis a vybavenie bytu:**

Dispozícia bytu:

- obytné priestory - 2 izby
  - príslušenstvo - kuchyňa, predizba, WC, kúpeľňa, balkón
- Príslušenstvo patriace k bytu umiestnené mimo bytu:
- pivnica č. 44 na prízemí (1.NP).

Byt č.44 sa nachádza vo vchode č.31 bytového domu, na 2. poschodí. Byt je priamo prístupný zo schodiskového priestoru. Napojený je na vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú, plynovú prípojku a na diaľkovú teplotonosnú prípojku. Vybavením bytu sú rozvody teplej a studenej vody a zemného plynu, ústredné kúrenie s oceľovými panelovými a liatinovými článkovými radiátormi, zvonček, poštová schránka. Byt je v pôvodnom stave s pôvodnými zariadeniami predmetmi. Bytové jadro je prefabrikované s umakartovým povrchom. Kúpeľňa,

WC a kuchyňa sú vybavené pôvodnými zariadeniami predmetmi. Kuchynská linka je z materiálov na báze dreva rozv. dl. 1,8 m, s ocelovým nerezovým drezom s nerezovou pákovou batériou. Plynový kuchynský sporák je s plynovou rúrou a odsávačom pár. V kúpeľni je ocelová smaltovaná vaňa s ocelovým smaltovaným umývadlom, so spoločnou nerezovou pákovou batériou so sprchovacou hlavnicou. Vo WC je splachovací combi záchod. V kuchyni je vstavaná potravinová skriňa. V obytných izbách je plávajúca laminátová podlaha. V predizbe, kúpeľni, WC a kuchyni je podlaha z lepeného PVC. Na balkóne je keramická dlažba. Okná a balkónové dvere sú plastové s izolačným dvojsklom, s kovovými žalúziami. Vchodové dvere do bytu sú protipožiarne a vnútorné dvere v byte sú hladké plné a zasklené. Steny s stropy sú omietnuté hladkou vápennou omietkou. Elektrická inštalácia v byte je svetelná s poistkami. Merače vody a plynu sú v inštaláčnej šachte. Elektromer je v schodiskovom rozvádzači.

### Spoločné časti domu:

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

### Spoločné zariadenia domu:

- spoločné miestnosti na prízemí, výtahy a strojovne, rozvody STA, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, teplotné, elektrické, plynové, telefónne prípojky a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu v ktorom sa byt nachádza.

### Kategória bytu: Byt I. kategórie.

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

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 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> ]
V byte:	0,00
Obytná plocha:	0,00
Izba 5,89*3,43	20,20
Izba 5,91*3,43	20,27
Príslušenstvo:	0,00
Kuchyňa 2,11*3,43+1,75*2,65	11,87
Predizba 1,74*3,43	5,97
Kúpeľňa 1,61*1,61	2,59
WC 0,83*1,14	0,95
Mimo bytu:	0,00
Príslušenstvo:	0,00
Pivnica na prízemí 0,93*1,98	1,84
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>63,69</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

### Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$$

<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,618$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$
<b>Počet izieb:</b>	2

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i$ * $ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,80
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,23
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,67
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,80
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,30
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,60	4,80	4,60
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,92
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,60	0,80	0,77
12	Okná	5,00	1,60	8,00	7,67
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,92
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,92
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,84
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,92
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,64
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,92
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,84
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,84
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,40
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>104,25</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 104,25 / 100 = 1,0425$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$\begin{aligned} \text{VH} &= \text{RU} * k_{\text{CU}} * k_{\text{K}} * k_{\text{V}} * k_{\text{M}} \quad [\text{Eur}/\text{m}^2] \\ \text{VH} &= 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 2,618 * 0,993 * 1,0425 * 0,95 \\ \text{VH} &= 837,53 \text{ Eur}/\text{m}^2 \end{aligned}$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.44 v 80 b.j. O.Klokoča č.s. 734, Hnúšťa	1983	37	63	100	37,00	63,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	837,53 Eur/m <sup>2</sup> * 63,69m <sup>2</sup>	53 342,29
Technická hodnota	63,00% z 53 342,29 Eur	33 605,64

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

Byt č. 44 sa nachádza v 80 b.j. súp. č. 734 ul. O.Klokoča, 31.vchod, 2.poschodie (3.NP), v stredovej sekcii bytového domu. Hlavný prístup k domu autom je po ul. O.Klokoča. Možný je aj peší prístup od ulice Baníckej a od ul. 1.Mája. Okno obytnej izby s balkónom je orientované na juhozápad, kuchyňa s obývačkou na severovýchod. Dopravné spojenie z mesta do okresného mesta je prímestskou autobusovou dopravou, vlakom, pričom čas jazdy je približne 40 minút. Byt je v strede sídliska Centrum Hnúšťa, ktoré je v širšom centre mesta. V okolí domu sú školy (ZŠ, MŠ), obchod s potravinami, pošta, kultúrny dom, banky, poliklinika. Občianska vybavenosť je v centre mesta, na hlavnom námestí vzdialenom cca. 400 m od bytu. Autobusová a železničná stanica sú vzdialené cca. 800 m od nehnuteľnosti.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Bytový dom a byty v dome sú využívané na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa v súčasnosti nedá predpokladať.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č.1552, na ohodnocovanej nehnuteľnosti viazne zákonná tarcha zriadená podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., zapísaná pod č. 323/2005. Právny stav nehnuteľnosti evidovaný v KN je v súlade so skutkovým stavom. Pozemok pod stavbou parc. KN C č. 150/27 je vo vlastníctve mesta Hnúšťa, evidovaný v liste vlastníctva č. 2910, bez zápisu spoluvlastníckeho podielu k ohodnocovanému bytu č.44. K pozemku majú vlastníci bytov a nebytových priestorov, zriadené právo prechodu a užívania podľa § 23 z. č. 182/93, zapísané na LV č. 2910 pod č. 338/2007. Riziká ovplyvňujúce priame využitie nehnuteľnosti neboli zistené. Prístup k nehnuteľnosti je zo spevnenej miestnej komunikácie z ul. O.Klokoča. Napojenie na existujúce rozvodné siete je bez obmedzenia od ul. Klokoča, cez verejné priestranstvá.



### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

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

Všeobecnú hodnotu bytu stanovujem úpravou technickej hodnoty bytu koeficientom predajnosti zohľadňujúcim vplyvy podmienok miestneho trhu. Vzhľadom k lokalite a charakteru nehnuteľnosti - mesto s počtom obyvateľov 7701 ( podľa údajov na internet. stránke E-obce) t.j. do 10000, okraj sídliska v centrálnom území mesta, stavby v okolí bytu - bytové domy a občianska vybavenosť, stanovujem počiatočný priemerný koeficient predajnosti, odzrkadľujúci súčasný stav predajnosti objektov na bývanie v danej lokalite vo výške 0,38 a následne jeho okrajové polohy od -90 % až do + 200 %.

Trh s bytmi v danej lokalite sídliska je dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Poloha byt. domu v obci - vzťah k centru obce - bežné sídlisko vhodné k bývaniu. Súčasný technický stav bytu - byt je v pôvodnom stave, bez rekonštrukcie. Bytový dom bol v roku 2010 zateplený, vrátane stropu na prízemí a boli vymenené okná a dvere v spoločných priestoroch. Prevládajúca zástavba - v bezprostrednom okolí byt. domu sú objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb (potraviny, pohostinstvo). Príslušenstvo bytového domu tvorí práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah. Pracovné možnosti obyvateľstva v meste sú obmedzené s mierou nezamestnanosti nad 20 % (20,66 %). V okolí bytového domu sú bytové domy do 48 bytov. Orientácia obytných miestností - väčšia izba s balkónom je na JZ. Počet bytov vo vchode je 24. Dopravené uzly ( autobusová stanica a železničná stanica ) sú v dosahu do 15 minút, cca. 900 m od nehnuteľnosti. V okolí bytového domu nie sú žiadne prírodné útvary. Najbližší les je vzdialený cca. 1500 m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu je bez negatívnych vplyvov.

Názor znalca - jedná sa o dobre situovaný byt, vzhľadom k centru mesta, v stredovej sekcii na 2. poschodí. Spoločné časti a zariadenia bytového domu sú dobre udržiavané. Byt je v pôvodnom stave. Nehnuteľnosť považujem za priemernú, s potrebou jej postupnej rekonštrukcie.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,38

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,380 + 0,760)	1,140
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,760
III. trieda	Priemerný koeficient	0,380
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,209
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,380 - 0,342)	0,038

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,380	10	3,80
2	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,380	30	11,40
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,760	7	5,32
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,140	5	5,70
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				

	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,380	6	2,28
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byť bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,209	10	2,09
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,038	8	0,30
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,380	6	2,28
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,760	5	3,80
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byť v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,140	9	10,26
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,209	7	1,46
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,380	7	2,66
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,140	6	6,84
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,209	4	0,84
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,140	5	5,70
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerný byť	III.	0,380	20	7,60
<b>Spolu</b>				<b>145</b>	<b>72,33</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 72,33 / 145$	0,499
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 33\ 605,64 \text{ Eur} * 0,499$	<b>16 769,21 Eur</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, bytu č. 44 v bytovom dome 80 b.j. ul. O. Klokoča č.s. 734, Hnúšťa, so spoluvlastníckym podielom 6720/616654 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve domu, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku pod bytovým domom parc. CKN č. 150/27, k.ú. a obec Hnúšťa, okres Rimavská Sobota. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je určená vo výške 16 800,00 EUR.

Všeobecná hodnota bola stanovená Metódou polohovej diferenciácie, s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
<b>Byt č.44 v 80 b.j. O.Klokoča č.s. 734, Hnúšťa</b>	<b>16 769,21</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>16 769,21</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>16 800,00</b>

**Slovom: Šestnásťtisícosemsto Eur**

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Z listu vlastníctva a v teréne neboli zistené mimoriadne riziká, v užívaní ohodnocovanej nehnuteľnosti.

V Rimavskej Sobote dňa 02.07.2020

Ing. Milan Valigurský

## IV. PRÍLOHY

- Písomná objednávka pod zn. PDS-016/4-2020-PR, zo 3.6.2020 -	1xA4,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1552, k.ú. a obec Hnúšťa, okres Rimavská Sobota, vydaný dňa 26.6.2020 OÚ RS, katastrálny odbor -	2xA4,
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. a obec Hnúšťa, vydaná dňa 26.6.2020 OÚ RS, katastrálny odbor -	1xA4,
- Projektová dokumentácia:	
- Schematický náčrt podlaží, s nameranou podl. plochou bytu -	1xA4,
- Potvrdenie správcu bytového domu OSBD Rimavská Sobota, z 5.3.2014 -	1xA4,
- Fotodokumentácia ohodnocovanej 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 v denníku zapísaný pod poradovým číslom 18/2020.

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

Ing. Milan Valigurský