

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 - 048/6-2020-PR, zo dňa 05.10.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 170/2020

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.101 v bytovom dome č.s.1283 v k.ú.Tornaľa; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 25 (11)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 05.10.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - bytu č.101 v bytovom dome č.s.1283 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č.881/6 v k.ú.Tornaľa, obec Tornaľa, okres Revúca.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

03.11.2020

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

03.11.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.PDS-048/6-2020-PR, zo dňa 05.10.2020
- Výzva na vykonanie ohodnotenia Sp.zn.PDS-048/5-2020-Pr, zo dňa 05.10.2020

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2434 k.ú.Tornaľa zo dňa 30.10.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 881/6 k.ú. Tornaľa zo dňa 30.10.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku stavby
- Pôdorys bytu od správcu bytového domu
- 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 3. štvrtrok 2020.

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 m² 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_{PD} – 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_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2434 v k.ú. Tornaľa. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc.č. 881/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1342 m²

Stavby

- Byt č.101 v bytovom dome č.s.1283 na parc.č. 881/6

B. Vlastníci:

44. Adorján Zoltán r.Adorján (14.08.1986); spoluvlastnícky podiel 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 73/7169

Poznámka:

- Začatie výkonu záložného práva č.PDS-048/1-2020-PR Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO:36 583 936 v prospech veriteľa Vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č.s.1283 na ul.Školská v Tornaľi predajom zálohu byt č.101, 7.poschodie, vchod 18 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č. 881/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1342m² v 73/7169-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.1283 na p.č. 881/6 v 73/7169-inách formou

dobrovoľnej dražby - na základe prednostného záložného práva v zmysle §15 zákona č.182/1993 Z.z - P-283/2020 - 336/20

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-93/2012 z 22.2.2012 - 118/12;

C. Ťarchy:

44. Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 Zák.182/93 Zb. - Z-2037/2012 - 35/13;

44. Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916 na byt č.101, 7.poschodie, vchod 18, spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č. 881/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1342m² a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č.s.1283 na p.č. 881/6 v 73/7169 - V-967/2015 z 7.10.2015 - 3173/15

Iné údaje:

44. Žiadosť o zmenu trvalého pobytu zo dňa 28.9.2015 - R-154/2015 - 3283/15;

44. Potvrdenie o splnení záväzku (kvitancia) a žiadosť o výmaz záložného práva V-1255/2013 zo dňa 29.10.2015 - Z- 1861/2015 - 3391/15;

44. Potvrdenie o splnení záväzku (kvitancia) a žiadosť o výmaz záložného práva V-30/12 zo dňa 29.10.2015 - Z-1862/2015 - 3392/15;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.11.2020 bez účasti povinného. Podľa vyjadrenia susedov už vlastník nebýva v byte (neumožnený vstup).

Vonkajšia fotodokumentácia vyhotovená dňa 03.11.2020.

d) Technická dokumentácia:

Správcom bytového domu bol poskytnutý pôdorys bytu, ktorý slúžia ako podklad k ohodnoteniu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

- Byt č.101 v bytovom dome č.s.1283 na parc.č. 881/6

Pozemky:

- parc. č.881/6 v podiele 73/7169

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.101 v bytovom dome č.s.1283 na p.č.KN 881/6

POPIS

Vzhľadom na nemožnosť vykonať podrobnú obhliadku bytu č.101 v bytovom dome č.s.1283 a neposkytnuté informácie som v tejto časti výpočtu uvažoval len s bytom v pôvodnom stave a s poskytnutými výmerami od správcu bytového domu.

K výpočtu hodnoty RU na m² zastavenej plochy podlaží a k stanoveniu východiskovej hodnoty bytu bol použitý postup v zmysle odseku 3, § 12, zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Objekt - bytový dom je osadený na rovinatom teréne na parc.č.881/6, k.ú. Tornaľa, obec Tornaľa. 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 1989.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

Panelový bytový dom je riešený ako nepodpivničený s deviatimi 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. Jedná sa o radový panelový bytový dom. Objekt je prekrytý plochou strechou. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, elektriky, zemného plynu a kanalizácie. Bytový dom je po rekonštrukcii - zateplenie bytového domu, nové vonkajšie omietky, úprava balkónov, úprava vstupu do bytového domu, nové dlažby v zádverí bytového domu, nové vchodové plastové dvere a okná na bytoch.

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 7.poschodí - VIII. NP. Pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, predsieň, kúpeľne, WC a pivnice. Evidovaná podlahová plocha bytu je 71,59 m².

Bytový dom je panelový, preto základnú životnosť stanovujem na 80 rokov. Vzhľadom na vykonanú rekonštrukciu bytového domu upravujem životnosť na 100 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 ²]
izba 18,20	18,20
izba 18,20	18,20
izba 12,49	12,49
predsieň 10,73	10,73
kuchyňa 8,11	8,11
kúpeľňa a WC 3,86	3,86
Výmera bytu bez pivnice	71,59
pivnica 1,50	1,50
Vypočítaná podlahová plocha	73,09

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:	$k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,17
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,50	27,00	22,49
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,67
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,50
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	6,26
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,50
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,25
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	3,75
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,42
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,63
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,26
13	Povrchy podláh	0,50	1,50	0,75	0,63
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,09
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,67
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,83
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,67
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,67
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,83
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,50
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,50
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,34
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,83
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,67
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,09
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,09
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,50
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,83
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,83
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,42
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,67
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,67
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,34
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,34
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,09
Spolu		100,00		119,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 119,90 / 100 = 1,199$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$
 $VH = 325,30 €/m^2 * 2,638 * 1,037 * 1,1990 * 0,95$
 $VH = 1 013,63 €/m^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.101 v bytovom dome č.s.1283 na p.č.KN 881/6	1989	31	69	100	31,00	69,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 013,63 €/m^2 * 73,09m^2$	74 086,22
Technická hodnota	$69,00\% z 74 086,22 €$	51 119,49

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 Školská 1283/12 v Tornali. Bytový dom je radový bodového typu, má 9 nadzemných podlaží a plochú strechu. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD a ŽSR.

V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú školy, škôlky, nemocnica s poliklinikou, dom kultúry, obchody, obchodné domy, hotely, banky, občianska vybavenosť (úrady) 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 diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	10	4,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,350	7	9,45
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	5	6,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,450	6	2,70
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,248	10	2,48
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,450	8	3,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,450	6	2,70
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,450	9	4,05
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,450	7	3,15
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,900	6	5,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,900	4	3,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	0,900	20	18,00
Spolu				145	105,53

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 105,53 / 145$	0,728
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_B = TH * k_{PD} = 51\,119,49 \text{ €} * 0,728$	37 214,99 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
881/6	zastavaná plocha a nádvorie	1342,00	1/1	73/7169	13,67

Obec: Tornaľa
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,80 * 1,00$	2,0849
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,0849$	10,38 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 73/7169 * 13\,929,96 \text{ €}$	141,85 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 881/6	$1\,342,00\text{ m}^2 * 10,38\text{ €/m}^2 * 1/1 * 73/7169$	141,85
Spolu		141,85

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: byt č.101 v bytovom dome č.s.1283
Vlastník: Adorján Zoltán r.Adorján
Výpis z KN: LV 2434

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.101 v bytovom dome č.s.1283 na p.č.KN 881/6		0,00	73,09	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	881/6	13,67

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.101 v bytovom dome č.s.1283 na p.č.KN 881/6	1/1	37 214,99
Pozemky		
Zastavaná plocha - parc. č. 881/6 (13,67 m ²)	1/1 z 73/7169	141,85
Všeobecná hodnota celkom		37 356,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		37 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťsedemtisícštyristo Eur		

V Rudnej, dňa 06.11.2020

Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávky
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Pôdorys bytu od správcu bytového domu
5. Výzva na prístup k nehnuteľnosti
6. Potvrdenie o veku stavby
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 170/2020.

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