

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 - 059/6-2020-PR, zo dňa 03.11.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 189/2020

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.14 v bytovom dome na ul.Mierová 7 v k.ú.Rožňava; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 24 (11)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č.PDS-059/6-2020-PR zo dňa 03.11.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - bytu č.14 v bytovom dome č.s.288 s príslušenstvom a pozemkom - parc. CKN č.2081/76 v k.ú.Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

30.11.2020

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

30.11.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.PDS-059/6-2020-PR, zo dňa 03.11.2020
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3527 k.ú.Rožňava zo dňa 26.11.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2081/76 k.ú. Rožňava zo dňa 26.11.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku stavby
- Pasport bytu
- Vonkajšia fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 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.3527 v k.ú. Rožňava. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc.č. 2081/76 zastavané plochy a nádvoria o výmere 479 m²

Stavby

- Byt č.14 v bytovom dome č.s.288 na parc. č.2081/76

B. Vlastníci:

39. Grosman Júlíus r.Grosman Ing. (23.11.1961); spoluvlastnícky podiel 1/3

Poznámka:

- Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, sp. zn.: PDS-059/2- 2020-PR formou dobrovoľnej dražby - záložný veriteľ: BYTEX RV, s.r.o., Betliarska 4, 048 01 Rožňava, P 634/2020 - 1427/2020.

Titul nadobudnutia:

- Osvedčenie o dedičstve 10D/100/2014 Z - 1112/15 - 1116/15.

- Osvedčenie o dedičstve 3D/133/2016 Z - 3300/16 - 711/17.

40. Grosman Ladislav r.Grosman (14.07.1968); spoluvlastnícky podiel 1/3

Poznámka:

- Poznomená sa: Upovedomenie začatí exekúcie predajom nehnuteľností - zákaz nakladať s vlastníctvom, 5EX 15/19-9 - EÚ Michalovce, súd. exekútor JUDr. Jozef Blaško, P 16/2019 - 72/2019
- Poznomená sa: Upovedomenie začatí exekúcie predajom nehnuteľností byt č. 14 na prízemí - zákaz previesť nehnuteľnosť na iného, alebo ju zaťažiť 5EX 310/20-11 - P-301/20 - Exekútorický úrad Michalovce, súd. exekútor JUDr. Jozef Blaško - 978/20
- Poznomená sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, sp. zn.: PDS-059/2- 2020-PR formou dobrovoľnej dražby - záložný veriteľ: BYTEX RV, s.r.o., Betliarska 4, 048 01 Rožňava, P 634/2020 - 1427/2020.

Titul nadobudnutia:

- Osvedčenie o dedičstve 10D/100/2014 Z - 1112/15 - 1116/15.
- Osvedčenie o dedičstve 3D/133/2016 Z - 3300/16 - 711/17.

41. Grosman Roman r.Grosman (24.06.2000); spoluvlastnícky podiel 1/3

Poznámka:

- Poznomená sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, sp. zn.: PDS-059/2- 2020-PR formou dobrovoľnej dražby - záložný veriteľ: BYTEX RV, s.r.o., Betliarska 4, 048 01 Rožňava, P 634/2020 - 1427/2020.

Titul nadobudnutia:

- Osvedčenie o dedičstve 10D/100/2014 Z - 1112/15 - 1116/15.
- Osvedčenie o dedičstve 3D/133/2016 Z - 3300/16 - 711/17.

a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 252/10000

C. Ťarchy:

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

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.11.2020 bez účasti povinných, vonkajšia fotodokumentácia vyhotovená dňa 30.11.2020.

Vnútorne zameranie bytu nebolo umožnené.

d) Technická dokumentácia:

Správcom bytového domu bol poskytnutý pasport bytu, ktorý slúži ako podklad k vypracovaniu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

- byt č.14 v bytovom dome č.s.288 na parc.č. 2081/79.

Pozemky:

- parc. č.2081/76 v podiele 252/10000

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.14 v bytovom dome č.s.288 na p.č.KN 2081/76

POPIS

Vzhľadom na nemožnosť vykonať podrobnú obhliadku bytu č.14 v bytovom dome č.s.288 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 rovinnom teréne na parc.č. 2081/76, k.ú. Rožňava, obec Rožňava. Situovaný je v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite stredného dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Bytový dom je v užívaní od roku 1963.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

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

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na prízemí - I. NP. Pozostáva z jednej obytnej miestnosti, kuchyne, predsieni, kúpeľne a WC.

Evidovaná podlahová plocha bytu je 32,02 m².

Bytový dom je murovaný, preto základnú životnosť stanovujem na 100 rokov, vzhľadom na súčasný technický stav upravujem životnosť na 110 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátno unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Evidovaná podlahová plocha	0,00
izba 17,48	17,48
kuchyňa a predsieň 11,73	11,73
WC a kúpeľňa 2,81	2,81
Vypočítaná podlahová plocha	32,02

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,64
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,67
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,42
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,78
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,64
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,78
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,78
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,23
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,93
12	Okná	5,00	2,00	10,00	9,28
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,32
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,86
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,86
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,86
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	3,71
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,71
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,93
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,23
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,32
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,32
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,78
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,86
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,86
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,71
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,71
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,32
Spolu		100,00		107,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 107,80 / 100 = 1,078$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,638 * 0,939 * 1,0780 * 1,00$$

$$VH = 868,65 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.14 v bytovom dome č.s.288 na p.č.KN 2081/76	1963	57	53	110	51,82	48,18

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$868,65 \text{ €/m}^2 * 32,02\text{m}^2$	27 814,17
Technická hodnota	48,18% z 27 814,17 €	13 400,87

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 Mierová 7, sídlisko Vargovo Pole, stredové sídlisko Rožňavy. Bytový dom je samostatne stojaci murovaného typu, má 1 podzemné podlažia a 4. nadzemné podlažia a plochú strechu. Dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou MHD, ŽSR a SAD.

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

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

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

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{pDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{pDI} * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,400	10	14,00

2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,700	7	4,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,400	5	7,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,385	6	2,31
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,385	10	3,85
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	8	11,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,700	6	4,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	2,100	5	10,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,700	9	6,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,400	7	9,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	6	12,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,400	4	5,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	Názor znalca priemerný byt	III.	0,700	20	14,00
Spolu				145	160,16

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 160,16 / 145$	1,105
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 13\,400,87 \text{ €} * 1,105$	14 807,96 €

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]
2081/76	zastavaná plocha a nádvorie	479,00	1/1	252/10000	12,07

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,60 * 0,90$	2,4336
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,4336$	24,24 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 252/10000 * 11$ 610,96 €	292,60 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2081/76	$479,00 \text{ m}^2 * 24,24 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 252/10000$	292,60
Spolu		292,60

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Byt č.14 v bytovom dome č.s.288
 Vlastník: Ing.Grosman Július; Grosman Ladislav; Grosman Roman
 Výpis z KN: LV 3527

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.14 v bytovom dome č.s.288 na p.č.KN 2081/76		0,00	32,02	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	2081/76	12,07

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.14 v bytovom dome č.s.288 na p.č.KN 2081/76	1/1	14 807,96
Pozemky		
Zastavaná plocha - parc. č. 2081/76 (12,07 m ²)	1/1 z 252/10000	292,60
Všeobecná hodnota celkom		15 100,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		15 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Pätnásťtisícsto Eur		

V Rudnej, dňa 01.12.2020

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. Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti
5. Pasport bytu
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 189/2020.

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