

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 28.05.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 59/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.10 v bytovom dome s.č.1252, ulica Družstevná č.11-13 a pozemku parc. KN č.917/2, katastrálne územie Tornaľa, okres Revúca, pre účely vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 28 /z toho 13 strán príloh/

Počet vyhotovení posudku: 6

V Slavošovciach dňa : 24.07.2024

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu číslo 10 v bytovom dome súpisné číslo 1252, na ulici Družstevná popisné číslo 11-13 a pozemku parcely číslo 917/2. Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Tornaľa, katastrálne územie Tornaľa.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

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

12-07-2024

4. Podklady na vypracovanie posudku :

4.1. Dodané zadávateľom :

- **Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo:** viď. príloha č.4.2. /originál/, Výpis z listu vlastníctva č.1848-čiastočný, vydaný Slovenská pošta, a.s., Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica, zo dňa 09.07.2024, vyhotovil: Monika Parditka, zamestnanec pošty.

- **Kópia z katastrálnej mapy:** viď. príloha č.4.3. /originál/, Kópia z katastrálnej mapy, vydaná Okresným úradom Revúca, katastrálny odbor, pod číslom: K1-229/2024, dňa 22.07.2024, vyhotovil: Bc.Janette Buchtová.

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

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

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

- **Iné doklady o začatí užívania stavieb:** viď. príloha č.4.5. /originál/, viď. príloha č. 4.5. /originál/, Potvrdenie o veku bytového domu, zo dňa 24.10.2023, vydané Ladislav Molnár - Domová správa, Jánošíková 1, Rimavská Sobota, overené Ladislavom Molnárom.

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

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

4.2. Získané znalcom :

- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností viď. príloha č.4.4.

- Fotodokumentácia viď. 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 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 Vyparína 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 trojizbového bytu č.10 v bytovom dome s.č.1252 na parc. KN č.917/2 a pozemku parc. KN č.917/2, v obci Tornaľa, KÚ Tornaľa, zapísaného vo Výpise z listu vlastníctva č.1848-čiastočný.

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 m² 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 1. štvrtrok 2024.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

A/ Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1848, vydaný Okresným úradom Revúca, katastrálnym odborom.

Majetková podstata:

- Pozemky

Parcela č.917/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 405 m², evidovaná na Čiastočnom výpise LV č.1848.

- Stavby

Bytový dom s.č.1252, na parcele č.917/2, evidovaný na Čiastočnom výpise z LV č.1848.

Vlastníci:

40 Hubayová Margareta rod.Jakovová, dátum narodenia: 04.06.1955, Rumince, PSČ 980 50, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1.

Titul nadobudnutia:

- Osvedčenie o dedičstve 1D 1056/05 z 22.2.2006 - Z-250/2006 - 206/06

Poznámky

Začatie výkonu záložného práva č.V-1219/2016 v prospech veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653 predajom zálohu byt č.10, 5.poschodie, vchod 2 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.917/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 405 m² v 32/1000-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.1252 na p.č.917/2 v 32/1000-inách formou dobrovoľnej dražby - P-389/2023 - 425/23.

Začatie výkonu záložného práva č.PDS-031/1-2023 Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO:36 583 936 v prospech veriteľa Spoločenstva vlastníkov bytov Družstevná 11-13, 982 01 Tornaľa predajom zálohu byt č.10, 5.poschodie, vchod 2 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.917/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 405 m² v 32/1000-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.1252 na p.č.917/2 v 32/1000-inách formou dobrovoľnej dražby-na základe prednostného práva v zmysle §15 zákona č.182/1993 Z.z.-P-419/2023 - 476/23.

Ďarchy:

Por.č.: 40

Záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov Družstevná 11-13, Tornaľa, IČO:42192323 v zmysle !15 Zák.182/93 Zb. - Z-621/2006 - 345/06, Z-765/2012 - 698/12.

Por.č.: 40

Záložná zmluva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653 na byt č.10, 5.poschodie, vchod 2 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.917/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 405 m² v 32/1000-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.1252 na p.č.917/2 v 32/1000-inách - V-1219/2016 vklad povolený 3.11.2016 - 1250/16.

Iný údaj:

Žiadosť o zápis zákonného záložného práva v prospech spoločenstva vlastníkov bytov ako zástupcu vlastníkov bytov - Z-765/2012 - 698/12.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa : 12-07-2024 bez účasti vlastníka bytu /len vonkajšia obhliadka - byt č.10 nebol prístupný/.

- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa :

12-07-2024 bez účasti vlastníka bytu /len vonkajšia obhliadka - byt č.10 nebol prístupný/.

- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností :

Vyhotovená dňa 12-07-2024 bez účasti vlastníka bytu /len vonkajšia obhliadka - byt č.10 nebol prístupný/.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Keďže byt č.10 nebol znalcovi prístupný, ocenenie nehnuteľnosti bolo pracované na základe predloženej technickej dokumentácie (Obnova obalových konštrukcií bytového domu Družstevná ul.č.11,13, Tornaľa, ktorú predložila Domová správa - Ladislav Molnár). Podlahová plocha bytu s pivnicou podľa predloženej dokumentácie je 69,31 m². 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:

- Trojizbový byt č.10 v bytovom dome s.č.1252
- Pozemok na parc. KN č.917/2

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTY****2.1.1 Trojizbový byt č.10, v bytovom dome s.č.1252, ul.Družstevná č.11-13, v k.ú. Tornaľa****POPIS**

Objekt - bytový dom je osadený na rovinnom teréne na parc.č.917/2, k.ú. Tornaľa, obec Tornaľa. Situovaný je v komplexnej zástavbe bytových, rodinných domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite vyrovnaného 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 1986.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

Panelový bytový dom je riešený bez podpivničenia s deviatimi nadzemnými podlažiami. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, v tesnej blízkosti centra obce. Infraštruktúra pozemku je kompletná, pozemok je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Orientácia čelnej strany objektu - vstupu do objektu je na juh. Jedná sa o samostatne stojací panelový bytový dom, postavený v okrajovej časti sídliska. V sekcii sa nachádza šesťnásť trojizbových bytových jednotiek. Objekt je prekrytý plochou dvojplášťovou strechou so živičnou zvarovanou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu úplné. Okná plastové s izolačným dvojsklom, dvere drevené dýhované plné alebo z 1/3 zasklené, podlahy z PVC. Bytový dom má samostatnú výmenníkovú stanicu, z ktorej si pripravuje výrobu teplej úžitkovej vody a odber tepla pre ústredné vykurovanie. Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 5.poschodí - VI.NP. Pozostáva z troch izieb, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC, lôžgie a pivnice. Zameraná podlahová plocha bytu s pivnicou je 74,96 m². V roku 2012 bola zrealizovaná čiastočná obnova bytového domu vrátane zateplenia obvodového a strešného pláštá, zateplenie stropu pivníc, výmena vchodových dverí, výmena schodištvých okien, obnova výtahov, výmena bytových okien a výmena domových telefónov. V roku 2013 bola zrealizovaná výmena vnútorných rozvodov studenej a teplej úžitkovej vody, výmena rozvodov kanalizácie. V roku 2014 bola zrealizovaná výmena vnútorných rozvodov zemného plynu.

Bytový dom je postavený z plošných panelov, opotrebenie bytu a bytového domu som určil analytickou metódou výpočtu opotrebovania pomocou objemových podielov konštrukcií a vybavenia stavby, pretože bytový dom je po rekonštrukcii stavebných konštrukčných prvkov a modernizácií zariadení predmetov, ktoré boli vykonané 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 ²]
Plocha bytu:		
izba	3,45*5,27	18,18

izba	3,45*4,075	14,06
izba	3,45*3,62	12,49
Príslušenstvo:		0,00
kuchyňa	3,45*2,35+1,87*0,807	9,62
kúpeľňa	2,01*1,74	3,50
WC	1,12*0,80	0,90
predsieň	3,45*2,64	9,11
pivnica	1,10*1,32	1,45
Vypočítaná podlahová plocha		69,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient cenovej úrovne : 3,757 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre I. štvrtrok 2024).

Koeficient územného vplyvu: 1,00 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,77
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,15
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,63
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,86
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,77
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,29
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,15
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,44
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,20	2,40	2,29
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,57
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,73
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,57
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,86
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,91
16	Bleskozvod	1,00	1,20	1,20	1,15
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,20	2,40	2,29
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,20	2,40	2,29
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,20	1,20	1,15
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,29
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,29
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,82
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,95
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,91
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,39

26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,39
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,86
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,91
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,91
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,82
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,82
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,39
Spolu		100,00		104,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 104,80 / 100 = 1,048$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,757 * 1,037 * 1,0480 * 1,00$$

$$VH = 1\,328,21 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,77	1986	200	38	0,91
2	Zvislé konštrukcie	17,15	1986	200	38	3,26
3	Stropy	7,63	1986	200	38	1,45
4	Schody	2,86	1986	200	38	0,54
5	Zastrešenie bez krytiny	4,77	1986	150	38	1,21
6	Krytina strechy	2,29	2012	80	12	0,34
7	Klmpiarske konštrukcie	1,15	2012	80	12	0,17
8	Úpravy vonk. povrchov	3,44	2012	60	12	0,69
9	Úpravy vnút. povrchov	2,29	2012	80	12	0,34
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	1986	0	0	0,00
11	Dvere	0,57	2012	80	12	0,09
12	Okná	5,73	2012	80	12	0,86
13	Povrchy podláh	0,57	1986	80	38	0,27
14	Vykurovanie	2,86	2008	50	16	0,92
15	Elektroinštalácia	1,91	1986	50	38	1,45
16	Bleskozvod	1,15	2012	50	12	0,28
17	Vnútorný vodovod	2,29	2013	50	11	0,50
18	Vnútorná kanalizácia	2,29	2013	60	11	0,42
19	Vnútorný plynovod	1,15	2014	50	10	0,23
20	Výt'ahy	2,29	2012	50	12	0,55
21	Ostatné	2,29	2012	50	12	0,55
22	Úpravy vnút. povrchov	3,82	1986	80	38	1,81
23	Vnútorné ker. obklady	0,95	1986	50	38	0,72
24	Dvere	1,91	1986	80	38	0,91
25	Povrchy podláh	2,39	1986	80	38	1,14
26	Vykurovanie	2,39	1986	50	38	1,82
27	Elektroinštalácia	2,86	1986	50	38	2,17

28	Vnútorný vodovod	0,95	1986	50	38	0,72
29	Vnútorná kanalizácia	0,95	1986	60	38	0,60
30	Vnútorný plynovod	0,48	1986	50	38	0,36
31	Ohrev teplej vody	1,91	2008	40	16	0,76
32	Vybavenie kuchýň	1,91	1995	30	29	1,85
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	3,82	1986	60	38	2,42
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,82	1986	80	38	1,81
35	Ostatné	2,39	1986	50	38	1,82
Opotrebenie						33,94%
Technický stav						66,06%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,328,21 \text{ €/m}^2 * 69,31\text{m}^2$	92 058,24
Technická hodnota	66,06% z 92 058,24 €	60 813,67

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v okrajovej 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 /v blízkosti centra/.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Bytový dom bez podzemného podlažia, s deviatimi nadzemnými podlažiami, s kompletnými inžinierskymi sieťami, s možnosťou využívania na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:

Predmetná nehnuteľnosť byt č.10 s príslušenstvom má ťarchy v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava /viď. Čiastočný výpis z LV č.1848, zo dňa 09.07.2024 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 diferenciacie:

Byt sa nachádza v sídliskovej zástavbe južne od centra. Prevládajúca zástavba v blízkosti okolí sú bytové, rodinné domy a občianska vybavenosť, v danej lokalite nebývajú konfliktné skupiny ľudí, ktoré by vplývali na pokojné využívanie nehnuteľnosti. Na prízemí je vstup do bytového domu s možnosťou vstupu do pivníc, spoločných priestorov a výstupu do vyšších podlaží. V obytnom dome nebývajú konfliktné skupiny obyvateľstva. Byt sa nachádza na 5.poschodí - VI.nadzemnom podlaží. Na uvedenom podlaží sa nachádzajú dva trojizbové byty so vstupom zo spoločnej chodby. Predmetný byt je v dobrom technickom stave s dobrou údržbou. Orientácia bytu je na juh - dve izby a sever - jedná izba a

kuchyňa, ostatné miestnosti sú vnútorné. Byt má lógiu. V predmetnom byte nebola vykonaná žiadna prestavba ani modernizácia stavebných konštrukčných prvkov.

Z uvedených dôvodov a súčasnej situácie s bytmi v danej lokalite stanovujem koeficient predajnosti na 0,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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 výrazne vyšší	I.	1,950	10	19,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,650	30	19,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	7	9,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	5	9,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,300	6	7,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,358	10	3,58
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,300	8	10,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,650	6	3,90
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	1,950	5	9,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,300	9	11,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,650	7	4,55
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,358	7	2,51
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,650	6	3,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,358	4	1,43
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50

16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,300	20	26,00
	Spolu			145	149,87

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 149,87 / 145$	1,034
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 60\ 813,67 \text{ €} * 1,034$	62 881,33 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavané plochy a nádvoria

POPIS

Parcela KN č.917/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 405 m², spoluvlastnícky podiel 32/1000 z uvedenej výmery je 12,96 m². V obci možnosť napojenia na všetky inžinierske siete vrátane zemného plynu a káblovej televízie. Pozemok v okrajovej časti sídliska.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
917/2	zastavaná plocha a nádvorie	12,96	1/1	12,96

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
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	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,80 * 1,00$	2,0218
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,0218$	10,07 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 917/2	$12,96 \text{ m}^2 * 10,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	130,51
Spolu		130,51

OTÁZKY A ODPOVEDE**1. Otázky zadávateľa:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.10 v bytovom dome s.č.1252 na ulici Družstevná č.11-13 na pozemku na parc. KN č.917/2 a ocenenia pozemku č.917/2. Nehnuteľnosť sa nachádza v Tornale s.č.1252, v obci Tornaľa, katastrálne územie Tornaľa.

2. Odpovede na otázky:

Zadávateľ posudku okrem stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.10 v bytovom dome s.č.1252 na ulici Družstevná č.11-13 a ocenenia pozemku č.917/2. Nehnuteľnosť sa nachádza v Tornale s.č.1252, v obci Tornaľa, katastrálne územie Tornaľa, **nepoložil žiadne otázky.**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je uvedené v bode 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Trojizbový byt č.10, ul.Družstevná č.11-13, Tornaľa	62 881,33
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 917/2 (12,96 m ²)	130,51
Všeobecná hodnota celkom	63 011,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	63 000,00

Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiattritisíc Eur

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 výrazne vyšší v porovnaní s ponukou a ceny trojizbových bytov

s čiastočnou obnovou bytového domu na V.poschodí sa pohybujú od 60,00.-tisíc € - 65,00.- tisíc €.

Poznámky

Začatie výkonu záložného práva č.V-1219/2016 v prospech veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653 predajom zálohu byt č.10, 5.poschodie, vchod 2 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.917/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 405 m² v 32/1000-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.1252 na p.č.917/2 v 32/1000-inách formou dobrovoľnej dražby - P-389/2023 - 425/23.

Začatie výkonu záložného práva č.PDS-031/1-2023 Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO:36 583 936 v prospech veriteľa Spoločenstva vlastníkov bytov Družstevná 11-13, 982 01 Tornaľa predajom zálohu byt č.10, 5.poschodie, vchod 2 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.917/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 405 m² v 32/1000-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.1252 na p.č.917/2 v 32/1000-inách formou dobrovoľnej dražby-na základe prednostného práva v zmysle §15 zákona č.182/1993 Z.z.-P-419/2023 - 476/23.

Ďarchy:**Por.č.: 40**

Záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov Družstevná 11-13, Tornaľa, IČO:42192323 v zmysle !15 Zák.182/93 Zb. - Z-621/2006 - 345/06, Z-765/2012 - 698/12.

Por.č.: 40

Záložná zmluva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653 na byt č.10, 5.poschodie, vchod 2 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.917/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 405 m² v 32/1000-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.1252 na p.č.917/2 v 32/1000-inách - V-1219/2016 vklad povolený 3.11.2016 - 1250/16.

Iný údaj:

Žiadosť o zápis zákonného záložného práva v prospech spoločenstva vlastníkov bytov ako zástupcu vlastníkov bytov - Z-765/2012 - 698/12.

V Slavošovciach, dňa 24.07.2024

Ing. Štefan Bašták

IV. PRÍLOHY

- 4.1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku /originál/.
- 4.2. Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby /originál/.
- 4.3. Výpis z Listu vlastníctva č.1848-čiastočný /originál/.
- 4.4. Kópia z katastrálnej mapy /originál/.
- 4.4. Nákres bytu č.10 - dispozičné riešenie.
- 4.5. Potvrdenie o veku bytového domu /originál/.
- 4.5. Obnova bytového domu /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 59/2024.

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

Ing. Štefan Bašták