

**Znalec:**

**Ing.Dobos Dionýz**, 048 01 Rudná 353  
evidenčné číslo znalca 910563  
tel: office 058/7327326

**Zadávateľ:**

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

**Číslo objednávky:**

Objednávka číslo PDS - 023/7-2024, zo dňa 20.08.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 137/2024**

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.13 v bytovom dome č.s.340 v k.ú.Dobšiná; na účel dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh):** 29 (15)

**Počet vyhotovení:** 6

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 20.08.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - bytu č.13 v bytovom dome č.s. 340 s príslušenstvom na pozemku- parc. CKN č. 708/3 v k.ú. Dobšiná, obec Dobšiná, okres Rožňava.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

16.09.2024

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

16.09.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.PDS-023/7-2024, zo dňa 20.08.2024
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2299-čiastočný k.ú. Dobšiná zo dňa 10.09.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 708/3 k.ú. Dobšiná zo dňa 10.09.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- 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 Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- 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 dôležitých pojmov:

### 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 neprimeranou 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 2. štvrtrok 2024.

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 m<sup>2</sup> 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:

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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

#### 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<sub>PD</sub> - 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<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2299-čiasť v k.ú. Dobšiná. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

##### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 708/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 504 m<sup>2</sup>

Stavby

- Byt č.13 v bytovom dome č.s. 340 na parc. č. 708/3

##### B. Vlastníci:

17. Šoltés Marek (07.02.1976) a Katarína Šoltésová r.Kiššová (28.04.1979); spoluvlastnícky podiel 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 3619/10000

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V 778/03 - 124/03

**Poznámky:**

- Poznomenáva sa UPOVEDOMENIE o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, Exekútorický úrad vo Vrábľoch, so sídlom 1. mája 1053, JUDr. Anetta Demešová - súdna exekútorica, EX 750/16-11 P 98/2016 - 149/16, Zmena súdneho exekútora EX 26425/18 zo dňa 01.10.2018 na: súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD.nástupca súdnej exekútorice JUDr. Anetty Demešovej, Exekútorický úrad so sídlom Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava Z-2293/18 - 1164/18
- Poznomenáva sa: UPOVEDOMENIE o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor doc. JUDr. Peter Molnár, PhD., Exekútorický úrad so sídlom Kupeckého 29, 040 01 Košice, 206EX 268/18 zo dňa 13.08.2018 P-237/18 - 516/18 Zmena súdneho exekútora na JUDr. Rudolfa Krutého, PhD., Bratislava. 313EX 96602/19 Z 1788/2022 - 271/2022.
- Poznomenáva sa: " Oznámenie o začatí výkonu záložného práva sp. zn.: PDS-023/4-2024, Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., na nehnuteľnosti: byt č. 13 na 2. p. vo vchode 0 bytového domu so s.č. 340 na p.č. 708/3, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve 3619/100000. P-360/2024 - 217/2024.

**C. Ľarchy:**

- 17. Záložné právo k bytu č.13/II.na zákl.zák.č.151/95 Z.z.Čl.IX.ods.2 v prospech ostatných vlastníkov bytov a neb.priestorov
- 17. Exekútorický úrad vo Vrábľoch, so sídlom 1. mája 1053, 952 01, JUDr. Anetta Demešová - súdna exekútorica - EXEKUČNÝ PRÍKAZ na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva , EX 750/16-23 zo dňa 12.04.2016 Z 988/16 - 141/17, Zmena súdneho exekútora EX 26425/18 zo dňa 01.10.2018 na: súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD.nástupca súdnej exekútorice JUDr. Anetty Demešovej, Exekútorický úrad so sídlom Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava Z-2293/18 -1164/18
- 17. Exekútorický úrad vo Vrábľoch, so sídlom 1. mája 1053, 952 01, JUDr. Anetta Demešová - súdna exekútorica - EXEKUČNÝ PRÍKAZ na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva , EX 680516-15 zo dňa 18.10.2016 Z 988/16 - 142/17 Zmena súdneho exekútora EX 59467/18 zo dňa 22.07.2020 na: súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD.nástupca súdnej exekútorice JUDr. Anetty Demešovej, Exekútorický úrad so sídlom Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava Z-1946/20 -243/2020
- 17. Exekútorický úrad JUDr. Rudolf Krutý, PhD. nastupca súdneho exekútora JUDr. Bartolomeja Jakubčáka, Exekútorický úrad so sídlom Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - EXEKUČNÝ PRÍKAZ na zriadenie exekučného záložného práva, byt č. 13/2.p., 313EX 490/18 zo dňa 17.08.2018 Z-1886/18 - 529/18
- 17. Súdny exekútor doc. JUDr. Peter Molnár, PhD., Exekútorický úrad so sídlom Kupeckého 29, 040 01 Košice - EXEKUČNÝ PRÍKAZ na zriadenie exekučného záložného práva, 206EX 268/18 zo dňa 24.08.2018 Z-1948/2018 - 536/18 Zmena súdneho exekútora na JUDr. Rudolfa Krutého, PhD., Bratislava. 313EX 96602/19 Z 1788/2022 - 271/2022
- 17. Exekútorický úrad Košice, Mgr. Alexander Šemperger - súdny exekútor Košice. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: byt č. 13, 2.p., vchod č. 0 v bytovom dome so s.č. 340 na p.č. 708/3 spoluvlastnícky podiel k pozemku 3619/100000 v prospech: Stavebné bytové družstvo Rožňava, IČO: 31686966 v podiele 1/1. 245EEX 402/20 Z 2973/2020 - 359/2020
- 17. Exekútorický úrad Košice, Mgr. Alexander Šemperger - súdny exekútor Košice. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: byt č. 13, 2.p., vchod č. 0 v bytovom dome so s.č. 340 na p.č. 708/3 spoluvlastnícky podiel k pozemku 3619/100000 v prospech: Stavebné bytové družstvo Rožňava, IČO: 31686966 v podiele 1/1. 245EX 926/21 Z 153/22 - 33/2022
- 17. Exekútorický úrad Košice, Mgr. Alexander Šemperger - súdny exekútor Košice. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: byt č. 13, 2.p., vchod č. 0 v bytovom dome so s.č. 340 na p.č. 708/3 spoluvlastnícky podiel k pozemku 3619/100000 v prospech: Stavebné bytové družstvo Rožňava, IČO: 31686966 v podiele 1/1. 245EX 1065/21 - Z-512/22 - 84/22
- 17. Exekútorický úrad Košice, Mgr. Alexander Šemperger - súdny exekútor Košice. Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: byt č. 13, 2.p., vchod č. 0 v bytovom dome so s.č. 340 na p.č. 708/3 spoluvlastnícky podiel k pozemku 3619/100000 v prospech: Stavebné bytové družstvo Rožňava, IČO: 31686966 v podiele 1/1. 245EEX 45/2023 - Z-2870/2023 - 444/2023
- 17. Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 245EX743/23, Z 2879/23 - 446/23
- 17. Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 245EX 858/23, Z 407/24 - 49/24

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.09.2024 za účasti p.Šoltésa.  
Zameranie vykonané dňa 16.09.2024. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.09.2024

**d) Technická dokumentácia:**

Nie je. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu 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.13 v bytovom dome č.s. 340 na parc. č. 708/3

Pozemky:

- parc. č. 708/3 v podiele 3619/10000

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

Nie je.

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

<https://www.dobsina.sk/uzemny-plan-mesta.phtml?id3=40620>

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.13 v bytovom dome č.s.340 na p.č.KN 708/3

##### POPIS

Objekt - bytový dom je osadený na rovinatom teréne na parc.č.708/3 k.ú. Dobšiná, obec Dobšiná. 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 1980.

##### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

Panelový bytový dom je riešený ako nepodpivničený 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. Jedná sa o radový panelový bytový dom. Objekt je prekrytý sedlovou strechou. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, električky, zemného plynu a kanalizácie. Bytový dom je po rekonštrukcii - zateplenie bytového domu s novými farebnými omietkami, výmenou výplní otvorov za plastové vchodové dvere a okná, nová sedlová strecha so škridlovou krytinou novými klampiarskymi konštrukciami, úpravou vchodu do bytového domu.

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 2.poschodí. Pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne, predsieň, kúpeľne, WC a pivnice.

Zameraná podlahová plocha bytu je 47,78 m<sup>2</sup>. Byt je po čiastočnej rekonštrukcii - výmena kuchynskej linky s keramickým obkladom stien a s novými plastovými oknami.

Bytový dom je panelový, preto základnú životosť stanovujem na 80 rokov. Vzhľadom na vykonanú rekonštrukciu bytového domu zvyšujem životosť 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 <sup>2</sup> ]
izba 3,45*3,45	11,90
izba 4,65*3,45	16,04
predsieň 2,40*3,45	8,28
kuchyňa 2,00*3,45 + 1,60*1,30	8,98
kúpeľňa 1,20*1,40	1,68
WC 1,20*0,75	0,90
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>47,78</b>
komora 1,00*1,65	1,65
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>49,43</b>

##### 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 vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,780$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 0,95$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,33
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,61
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,93
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,60
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	2,00	10,00	8,66
6	Krytina strechy	2,00	2,00	4,00	3,46
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	2,00	2,00	1,73
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,19
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,73
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,50	0,75	0,65
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,65
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,49
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,43
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,16
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,73
16	Bleskozvod	1,00	1,50	1,50	1,30
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,73
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,73
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	3,46
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,46
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,30
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,73
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,16
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,16
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,60
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,87
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,87
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,43
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,73
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,73
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,46
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,46
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,60
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>115,50</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 115,50 / 100 = 1,155$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 1,037 * 1,1550 * 0,95$$

$$VH = 1\,399,14 \text{ €/m}^2$$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom



Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.13 v bytovom dome č.s.340 na p.č.KN 708/3	1980	44	56	100	44,00	56,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,399,14 \text{ €/m}^2 * 49,43\text{m}^2$	69 159,49
Technická hodnota	56,00% z 69 159,49 €	38 729,31

## 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 Jarková 340 v Dobšinej. Bytový dom je radový, bodového typu, má 4 nadzemné podlažia, sedlovú strechu s pálenou krytinou. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD a ŽSR.

V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť mesta - v blízkosti sú školy, škôlky, zdravotnícke zariadenie, dom kultúry, obchody, mestský úrad. 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 diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PD</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	10	4,50
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	7	6,30
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,900	5	4,50
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,248	6	1,49
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b> byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,248	10	2,48
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,248	8	1,98
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,450	6	2,70
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b> orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b> byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,350	9	12,15
11	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b> počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,900	7	6,30
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,450	7	3,15
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	6	2,70
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b> význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,900	4	3,60
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
16	<b>Názor znalca</b> priemerný byt	III.	0,450	20	9,00
<b>Spolu</b>				<b>145</b>	<b>96,85</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k <sub>PD</sub> = 96,85 / 145	0,668
Všeobecná hodnota	VŠH <sub>B</sub> = TH * k <sub>PD</sub> = 38 729,31 € * 0,668	<b>25 871,18 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
708/3	zastavaná plocha a nádvorie	504,00	1/1	3619/100000	18,24

**Obec:** Dobšiná  
**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)	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	3,6450
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,6450$	<b>18,15 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 3619/100000 * 9$ 147,60 €	<b>331,05 €</b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 708/3	$504,00 \text{ m}^2 * 18,15 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3619/100000$	331,05
<b>Spolu</b>		<b>331,05</b>

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Byt č.13 v bytovom dome č.s.340  
Vlastník: Šoltés Marek a Katarína r.Kiššová  
Výpis z KN: LV 2299

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.13 v bytovom dome č.s.340 na p.č.KN 708/3		0,00	49,43	1

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	708/3	18,24

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
Byt č.13 v bytovom dome č.s.340 na p.č.KN 708/3	1/1	25 871,18
<b>Pozemky</b>		
Zastavaná plocha - parc. č. 708/3 (18,24 m <sup>2</sup> )	1/1 z 3619/100000	331,05
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>26 202,23</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>26 200,00</b>

Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťšesťtisícdivesto Eur

V Rudnej, dňa 18.09.2024

Ing. Dionýz Dobos

## IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávka
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Nákres bytu
5. Výzva na sprístupnenie 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 137/2024.

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