

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
Košice

Číslo spisu: PDS-027/8-2024, zo dňa 13.09.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 153/2024

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.15 v bytovom dome č.s.344 v k.ú. Plešivec; na účel dobrovoľnej dražba

Počet strán (z toho príloh): 21 (10)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 13.09.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - bytu č.15 v bytovom dome č.s.344 s príslušenstvom na pozemku - parc. CKN č. 226/11 v k.ú. Plešivec, obec Plešivec, okres Rožňava.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

14.10.2024

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

14.10.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.PDS-027/8-2424, zo dňa 13.09.2024
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti zo dňa 13.09.2024

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2414-čiastočný k.ú. Plešivec zo dňa 17.09.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 226/11 k.ú. Plešivec zo dňa 17.09.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku stavby
- Zameranie a náčrt 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 výrobného charakteru (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).

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:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2414-čiasťočný v k.ú. Plešivec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Stavby

- byt č.15 v bytovom dome č.s.344 na parc. č. 226/11

B. Vlastníci:

7. Kulik Bartolomej r.Kulik (25.06.1991); spoluvlastnícky podiel 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve v podiele 681/10000.

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 561/2018 - 89/2018

Poznámky:

- Poznámava sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Dražobnou spoločnosťou, a.s. so sídlom Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, P 51/22 - zákaz nakladať s majetkom bez súhlasu zál. veriteľa - 29/22

- Poznámava sa: Oznámenie o prebiehajúcej dražbe dražobníkom U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703, P 252/2022 - 114/22

- Poznámava sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou s.r.o. Masarykova 21 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, P 416/24 - 182/24

C. Ťarchy:

- Vecné bremeno podľa § 23 ods.5, Zákona č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov spočívajúce v práve stavby bytového domu - 16b.j. súp. č. 344, orient. 1,2 na ulici Letnej.

7. Záložné právo v zmysle § 15, Zák. č. 182/93 Z.z. v znení Zák. č. 151/95 Z.z. a Občianskeho zákona § 151 b .ods. 5 vzniká v prospech ostatných vlastníkov bytov, v prospech vlastníkov neprevedených bytov a v prospech správcu bytového domu. Záložné právo sa zriaďuje i na spoluvlastníctvo spoločných častí spoločných zariadení bytového domu.

7. Vklad záložného práva V-560/18 zo dňa 9.4.2018 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO:31320155 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 001/307229/18-001/000 - 88/18

7. Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD. - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88EX 1133/2021 - 14, Z 140/22 - 13/22

7. Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD.- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88EX 542/2021 - 20, Z 141/22 - 14/22

7. Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD. - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88EX 887/2021 - 18, Z 142/22 - 15/22

7. Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD. - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88EX739/2022-14, Z 2851/22 - 1106/22

7. Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD. - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č. 15, 3. p. , vchod č. 2 v podiele 1/1 v prospech: Stavebné bytové družstvo, Rožňava, IČO: 31686966. 88EX 188/2023 - 14, Z 1588/2023 - 1066/2023.

7. Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD. - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88EX 637/2023-13, Z 2649/23 - 1174/23

7. Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD. - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88EX 632/2023-13, Z 2651/23 - 1174/23

7. Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD. - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88EX866/23-13, Z 259/24 - 22/24

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.10.2024 za účasti p.Kulika.

Zameranie vykonané dňa 14.10.2024 a fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.10.2024.

d) Technická dokumentácia:

Nie je. Skutkový stav bol zistený meraním a nákras 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.15 v bytovom dome č.s.344 na parc. č. 226/11

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

Pozemok pod stavbou nie je vo vlastníctve vlastníkov bytov.

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.obecplesivec.sk/uzemny-plan-obce-0.html>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.15 v bytovom dome č.s.344 na p.č.KN 226/11

POPIS

Objekt - bytový dom je osadený na rovinnom teréne na parc.č. 226/11, k.ú. Plešivec, obec Plešivec. 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 1971.

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 nie je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Jedná sa o radový bytový dom. Objekt je prekrytý plochou strechou. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, električky, zemného plynu a kanalizácie. Bytový dom je io rekonštrukcií - zateplenie bytového domu s novými farebnými omietkami, výmenou výplní otvorov - za plastové okná a vchodové dvere.

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 3.poschodí. Pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, predsieni, kúpeľne, WC a pivnice.

Zameraná podlahová plocha bytu je 62,90 m². Byt je rekonštruovaný - výmena kuchynskej linky - chýba sporák, výmena okien, rekonštrukcia kúpeľne - (nové obklady, dlažby, zariadenie predmetov okrem umývadla), zdroj TUV je z bojlera. Objekt je odpojený od energií.

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 4,70*3,45	16,22
izba 4,55*3,45	15,70
izba 3,45*3,45	11,90
kuchyňa 1,75*3,45 + 1,70*2,45	10,20
predsieň 2,40*1,20 + 0,98*2,20	5,04
kúpeľňa 1,43*2,02	2,89
WC 0,90*1,05	0,95
Výmera bytu bez pivnice	62,90
pivnica 1,05*1,65	1,73
Vypočítaná podlahová plocha	64,63
balkón 3,45*1,20	4,14

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,037 (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 _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	3,86
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	13,88
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,18
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,32
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,86
6	Krytina strechy	2,00	2,00	4,00	3,09
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	2,00	2,00	1,54
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	4,63
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,50	3,00	2,32
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,39
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,77
12	Okná	5,00	2,00	10,00	7,72
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,93
15	Elektroinštalácia	2,00	1,50	3,00	2,32
16	Bleskozvod	1,00	2,00	2,00	1,54
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,50	3,00	2,32
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,50	3,00	2,32
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,20	1,20	0,93
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	3,09
Ďalšie konštrukcie					
22	Vonkajšie schody, prekrytie vstupu	-	-	0,50	0,39
Zariadenie bytu					
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	4,63
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,16
25	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,32
26	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	2,90
27	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	2,90
28	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,32
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,77
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	0,93
31	Vnútorný plynovod	0,50	0,50	0,25	0,19
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,50	3,00	2,32
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,54
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	4,63
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	4,63
36	Ostatné	2,50	1,50	3,75	2,90
Spolu		100,00		129,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 129,50 / 100 = 1,295$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 1,037 * 1,2950 * 0,95$$

$$V_H = 1\,568,73 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu: 100,00 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.15 v bytovom dome č.s.344 na p.č.KN 226/11	1971	53	47	100	53,00	47,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 568,73 €/m ² * 64,63m ²	101 387,02
Technická hodnota	47,00% z 101 387,02 €	47 651,90

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 Letná v Plešivci. Bytový dom je samostatne stojaci bodového typu, má 4 nadzemné podlažia a plochú strechu. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD a ŽSR.

V okolí domu je občianska vybavenosť obce - obecný úrad, dom kultúry, školy, škôlka, obchody, ubytovacie zariadenia, zdravotnícke zariadenia. Lokalita sa zaraďuje do stredového sídliska mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt sa v súčasnosti nevyužíva 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 _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *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 nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	7	6,30
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 a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,248	6	1,49
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,900	10	9,00
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 malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,350	6	8,10
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 v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,350	9	12,15
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,900	7	6,30
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, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	6	2,70
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. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,350	5	6,75
16	Názor znalca dobrý byt	II.	0,900	20	18,00
Spolu				145	123,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 123,89 / 145$	0,854
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 47 651,90 \text{ €} * 0,854$	40 694,72 €

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Byt č. 15 v bytovom dome č.s.344

Vlastník: Kulik Bartolomej

Výpis z KN: LV 2414-čiasočný

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.15 v bytovom dome č.s.344 na p.č.KN 226/11		0,00	64,63	1

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.15 v bytovom dome č.s.344 na p.č.KN 226/11	40 694,72
Všeobecná hodnota celkom	40 694,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	40 700,00

Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťtisícšedemsto Eur

V Rudnej, dňa 18.10.2024

Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

- Kópia objednávky
- Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
- Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
- Nákres bytu
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti
- Potvrdenie o veku stavby
- 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 153/2024.

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