

Znalec: Ing. Marian Novotný, , **Znalec pre odbor:** Stavebníctvo, **odvetvie:** Pozemné stavby, **Odhad hodnoty nehnuteľností,** **Odhad hodnoty stavebných prác.** **Evidenčné číslo znalca** 912534

Zadávateľ: DUPOS dražobná, spol. s r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka DD 45-2022 zo dňa 21.07.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 131/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty Bytu č. 14 v bytovom dome súp. č. 215 na ul. Vladimíra Clementisa 46 v obci Hnúšťa, katastrálne územie Hnúšťa, okres Rimavská Sobota.

Počet strán (z toho príloh):26(12)

Počet vyhotovení:6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených Okresným úradom Rimavská Sobota, katastrálnym odborom, na LV č. 1537 pre obec a k.ú. Hnúšťa.

Jedná sa o Byt č. 14 so spoluvlastníckym podielom priestoru 8706/194575-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na príslušenstve bytového domu súp. č. 215 na pozemku parc. č. 1770/2 na ul. V. Clementisa 46 v obci Hnúšťa, katastrálne územie Hnúšťa, okres Rimavská Sobota.

2. Účel znaleckého posudku: Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): Ku dňu obhliadky k 23.08.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: k 22.09.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1537, pre obec Hnúšťa, katastrálne územie Hnúšťa zo dňa 13.7.2022, vydal Okresný úrad Rimavská Sobota, katastrálny odbor - vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, pre obec Hnúšťa, k.ú. Hnúšťa zo dňa 13.7.2022, vydal Okresný úrad Rimavská Sobota, katastrálny odbor - cez zbgis
- Potvrdenie OSBD v Rimavskej Sobote zo dňa 11.1.2018 o veku bytového domu s. č. 215 - fotokópia

b) Získané znalcom :

- zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností
- obhliadka nehnuteľnosti
- fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z.z., vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z., vyhlášky MS SR 254/2010 Z.z. a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z. a zákona č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- 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.
- 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 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II.Q 2022 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

- Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena*.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľností formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b) Definície použitých postupov

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania nehnuteľnosti 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 výhodiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciácie. Kombinovanú metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je možné použiť, nakoľko nie sú relevantné podklady o prenájme nehnuteľností daného typu v tejto lokalite. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti na porovnanie minimálne troch nehnuteľností podobného typu a rozsahu.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu a bytového domu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie a vybavenia. Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený na m² podlahovej plochy bytu. Koeficient vyjadrujúci vývoj cien v stavebníctve je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre II.Q 2022.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa výpisu z KN z LV č. 1537 zo dňa 13.7.2022 je vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v obci Hnúšťa, katastrálne územie Hnúšťa, okres Rimavská Sobota.

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

25 b.j.Cementisa súpisné číslo 215 na parcele č. 1770/2

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY
BYTY

Vchod: 46 2 poschodie Byt č. 14

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve:

8706/194575

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

17 Slovenská republika

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

32

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Účastník právneho vzťahu: Správca

33 Okresný úrad Banská Bystrica, Nám. L. Štúra 1, Banaká Bystrica, 974 04, SR

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

17, 32 Zákonné záložné právo v zmysle § 15 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z., v znení neskorších predpisov, v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s. č. 215 ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu.

17, 32 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášiková 48, 832 37 Bratislava, na byt č. 14 podľa zmluvy V 120/2018, povolené dňa 7.2.2018-83/2018

Iné údaje:

bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.08.2022 za účasti podielovej spoluvlastníčky nehnuteľnosti Eleny Schemnitzerovej a znalca.

Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti vykonané znalcom pri obhliadke dňa 23.08.2022

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti zhotovená znalcom pri obhliadke dňa 23.08.2022

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Od nehnuteľnosti, ktorá je predmetom znaleckého posudku nebola predložená projektová dokumentácia. Skutočný stav bytu č. 14 v bytovom dome s. č. 215 na ul. V. Clementisa 46 v obci Hnúšťa bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku na základe zamerania znalcom v deň obhliadky.

Doklady o veku nehnuteľnosti sa nezachovali. Podľa OSBD v Rimavskej Sobote zo dňa 11.1.2018, bol bytový dom súp. č. 215 daný do užívania v roku 1978.

Na bytovom dome boli zhotovené v roku 2013 rekonštrukčné práce v rozsahu rekonštrukcia strešnej konštrukcie, zhotovenie sedlovej strešnej konštrukcie, výmena otvorových konštrukcií za plastové, rekonštrukcia stupacích rozvodov vody, kanalizácie, spoločné priestory a zateplenie fasády domu kontaktným zatepľovacím systémom Baumit. Na byte č. 14 boli zhotovené čiastočné rekonštrukčné práce v rozsahu - výmena časti podláh za plávajúce laminátové, kuchynská linka, výmena okien za plastové a úprava bytového jadra obkladom. Opotrebenie nehnuteľnosti zodpovedá jej veku, je počítané lineárnou metódou.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Byt č. 14 a bytový dom súp. č. 215 je vedený na výpise z KN z LV č. 1537, ktorý vyhotovil Okresný úrad Rimavská Sobota, katastrálny odbor dňa 13.7.2022, cez katastrálny portál. Bytový dom súp. č. 215 na parc. č. 1770/2 je zakreslený na aktuálnej kópii katastrálnej mapy pre obec a k.ú. Hnúšťa, ktorú vyhotovil Okresný úrad Rimavská Sobota, katastrálny odbor dňa 13.7.2022, cez zbgis.

Popisné aj geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom nehnuteľnosti.

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

1. Byt č. 14 v bytovom dome s. č. 215

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 14 v bytovom dome s. č. 215

POPIS

Zatriedenie podľa JKSO s prevodníkom na klasifikáciu stavieb KS:

JKSO 803 - Budovy pre bývanie

KS 1122 - Trojbytové a viacbytové budovy

Predpokladaná základná životnosť montovaných stavieb je 80 -100 rokov. Na základe technického stavu bytového domu zistenom pri obhliadke predpokladám životnosť 100 rokov.

Popis bytového domu:

Bytový dom súp. číslo 215 situovaný na parcele č. 1770/2 v okrajovej časti obce Hnúšťa. Jedná sa o 6. podlažný bytový dom so šiestimi nadzemnými podlažiami, 1. nadzemné podlažie je technické, 2. až 6. nadzemné podlažie je obytné. Je to montovaný typový bytový dom postavený v roku 1978 s dvomi vchodmi. Dom je založený na betónových základových pásoch s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé a vodorovné nosné konštrukcie tvoria plošné panely. Strešná konštrukcia sedlová pokrytá plechom, vybavená kompletnými klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu. Na strešnej konštrukcii namontovaný bleskozvod. Stropy rovné montované, schodisko betónové montované, nášlapná vrstva z pvc. Vnútorne úpravy povrchov hladké omietky, podlahy v spoločných priestoroch keramická dlažba a cementový poter. Vonkajšia úprava povrchov stien bytového domu je kontaktný zateplovací systém baumit s povrchovou úpravou so silikátovej omietky. Dom je napojený na vodovodnú prípojku z verejných rozvodov vody, plynovú prípojku, kanalizáciu na obecnú stoku a rozvody NN. Kanalizácia z lt a pvc potrubia napojená na obecnú stoku. Rozvod vody studenej aj teplej z ppr potrubia. Vykurovanie ústredné teplovodné z centrálného zdroja tepla vrátane dodávky teplej vody. Byt č. 14 sa nachádza na 2. poschodí v stredovej časti bytového domu. Bytový dom bol skolaudovaný v roku 1978.

V roku 2013 boli na bytovom dome zhotovené kompletne rekonštrukčné práce v rozsahu, výmena okien a vchodových dverí za plastové, rekonštrukcia strešnej konštrukcie, výmena stupacích rozvodov vody a kanalizácie, spoločné priestory a zateplenie fasády. Na byte boli v roku 2003 zhotovené čiastočné rekonštrukčné práce v rozsahu - výmena časti nášlapnej vrstvy podláh, vchodové dvere bezpečnostné, kuchynská linka s drezom, výmena okien za plastové a úprava jadra obkladom.

Popis bytu:

Byt č. 14 pozostáva zo troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, balkón a v 1. nadzemnom podlaží miestnosť č. 14 - skladovací priestor (pivnica).

Byt je napojený na vodovodnú, elektrickú, kanalizačnú, plynovú a televíznu prípojku. Rozvody teplej a studenej vody z ppr potrubia, zdroj teplej vody centrálny. Vykurovanie ústredné teplovodné, vykurovacie telesá ocelové panelové vybavené pomernými meračmi tepla. Elektroinštalácia svetelná na poistkové automaty. Okná plastové vybavené pvc žalúziami. Dvere plné hladké alebo zasklené, vchodové bezpečnostné. Vnútorne úpravy povrchov stien hladká omietka, keramický obklad okolo kuchynskej linky a sporáku. Podlahu v obytných miestnostiach tvorí plávajúca podlaha laminátová, v jednej obytnej miestnosti je koberec, v ostatných miestnostiach pvc a plávajúca podlaha laminátová. Kúpeľňa vybavená ocelovou smaltovanou vaňou, otočným umývadlom s batériou, WC misa combi. Kuchyňa vybavená kuchynskou linkou s nerezovým drezom a batériou, plynovým sporákom a odsávačom pár. Bytové jadro zhotovené z umakartu upravené obkladom.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: vodomer na studenú a teplú vodu, plynomer, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplovodné, telefónne bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie, zvonček, poštová

schránka.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu zodpovedajúce pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome t. j. 8706/194575 - in.

Spoločné zariadenia domu sú: - práčovňa, kočíkareň, sušiareň, inštalačné a vetracie šachty, sklady, spoločná miestnosť, bleskozvody, vodovodné, teplovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a telefónne prípojky a to i v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu v ktorom je byt umiestnený.

Spoločnými časťami domu sú: - základy domu, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, strešná konštrukcia, izolácie, priečelia, vchody a schodišťa, ktoré sú nevyhnutné vcelku na jeho podstatu a bezpečnosť.

Skutočne nameraná podlahová plocha bytu je: 83,19 m²

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 6,004*3,443	20,67
izba 5,901*3,429	20,23
izba 4,625*3,432	15,87
chodba 2,482*3,43+1,53*0,104	8,67
kuchyňa 3,441*2,183-0,628*0,43+1,764*2,492	11,64
kúpeľňa 1,593*1,592	2,54
wc 0,830*1,181	0,98
Výmera bytu bez pivnice	80,60
pivnica 2,073*1,248	2,59
Vypočítaná podlahová plocha	83,19
balkón 0,95*3,45	3,28

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

plošných)

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,176$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

$$3$$

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	4,30
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,40	25,20	21,66
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,88

4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,58
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,60	8,00	6,88
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,58
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,95
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,80	5,40	4,64
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,30	2,60	2,24
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,43
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,47
12	Okná	5,00	1,70	8,50	7,31
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,43
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,72
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,86
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,72
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,72
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,86
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,72
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,24
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,44
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,90	0,90	0,77
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,89
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,36
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,15
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,58
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,86
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,86
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,43
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,72
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,72
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,44
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,44
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,15
	Spolu	100,00		116,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 116,30 / 100 = 1,163$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,176 * 1,037 * 1,1630 *$$

1,00

$$V_H = 1\,246,01 \text{ €/m}^2$$

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 s. č. 215	1978	44	56	100	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 246,01 €/m ² * 83,19m ²	103 655,57
Technická hodnota	56,00% z 103 655,57 €	58 047,12

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehuteľnosť sa nachádza v obci Hnúšťa, katastrálne územie Hnúšťa, okres Rimavská Sobota na východe Banskobystrického samosprávneho kraja. Obec Hnúšťa je mesto s počtom obyvateľov 7 572 situované 24 km severne od okresného mesta Rimavská Sobota, pri verejnej komunikácii I/72. V meste sa nachádza mestský úrad s matrikou, sieť obchodov a služieb obyvateľstvu, pošta, reštauračné zariadenia, banky, nemocnica s poliklinikou, základná škola, stredná škola, materské školy, penzióny, športový areál. Nehuteľnosť je situovaná na ul. V. Clementisa v okrajovej časti obce v obytnej zóne v zástavbe bytových domov na svahovitom teréne s prístupom po spevnenej obecnej komunikácii z ulice V. Clementisa. V danom mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod vody, rozvody NN, plynu, verejnú kanalizačnú stoku a telekomunikačné rozvody. Spojenie s obcou je železničnou a autobusovou dopravou, dosah do okresného mesta do 25 minút. Orientácia obytných miestností bytu je prevažne na západ a východ.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa v súčasnej dobe využíva na bývanie, je po čiastočnej rekonštrukcii, poskytuje štandardné bývanie. Bytový dom je po celkovej rekonštrukcii.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká zmeny vo využití územia

- nie sú známe - zmena sa nepripravuje

Stavebno - konštrukčné riziká

- pokles základov - nie sú

- deformácie nosných konštrukcií - nezistené

- zosuvné územia - nezistené

- poddolované územia - nedotýkajú sa

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov

- hygienické ochranné pásma - nie sú

- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi - nie sú

- radónové riziko - nie je podrobný prieskum

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov

- stavby nezapísané v KN - nie sú

- pozemky nezapísané v KN - nie sú

- užívanie pozemkov a stavby - pozemok pod bytovým domom nie je usporiadaný

- vecné bremeno - nie je žiadne

- tarchy:

Záložné právo v zmysle § 15 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z., v znení neskorších predpisov, v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s. č. 215 ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu.

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášiková 48, 832 37 Bratislava, na byt č. 14 podľa zmluvy V 120/2018, povolené dňa 7.2.2018-83/2018

Žiadne iné prípadné riziká, až na vyššie uvedené, spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Orientačný priemerný koeficient predajnosti bytov a nebytových priestorov pre mestá sa pohybuje v rozmedzí 0,3 až 0,4. Vzhľadom na lokalitu v ktorej sa nehnuteľnosť a obec nachádza, stanovujem priemerný koeficient predajnosti na hodnotu 0,4, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty nehnuteľností daného typu v danom čase v tejto lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

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.	0,800	10	8,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	7	5,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	5	6,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,400	6	2,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,220	10	2,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,220	8	1,76
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,400	6	2,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,800	5	4,00

10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,200	9	10,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	6	4,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	4	1,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,200	5	6,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			145	86,76

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 86,76 / 145$	0,598
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 58\,047,12 \text{ €} * 0,598$	34 712,18 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 14 v bytovom dome súp. č. 215, k.ú. Hnúšťa, obec Hnúšťa, okres Rimavská Sobota

2. Odpovede na otázky

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č 213/2017 Z.z.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 14 v bytovom dome s. č. 215	34 712,18
Všeobecná hodnota celkom	34 712,18
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	34 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťštyritisíc sedemsto Eur	

V Veľký Krtíš, dňa 22.09.2022

Ing. Marian Novotný
znalec

IV. PRÍLOHY

- DD 45-2022 zo dňa 21.7.2022
 - LV č. 1537 zo dňa 13.7.2022
 - Katastrálna mapa zo dňa 13.7.2022
 - Potvrdenie OSBD Rimavská Sobota zo dňa 11.1.2018
 - Pôdorys bytu M 1:100
 - Mapa časti regiónu s lokalizáciou obce
 - Satelitná mapa obce s lokalizáciou nehnuteľnosti
 - fotodokumentácia
- 3 x A4
- 2 x A4