

**Znalkyňa:** *Ing. Judita Fazekašová, Osloboditeľov č. 9, 984 01 Lučenec*  
mobil: **0907 563 430**, e-mail: *galovajudy@gmail.com*  
evidenčné číslo: 910852

Odbor: stavebníctvo  
Odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti, poruchy stavieb

**Zadávatel'**: FINLEGAL services s.r.o., Gajova 4, 811 09 Bratislava, IČO: 46283421,  
IČ DPH:SK2023341716

**Číslo spisu (objednávky)**: písomná objednávka zo dňa 31.7.2017

## ***Z N A L E C K Ý   P O S U D O K***

číslo: 72/2017

**Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. 4123 - čiastočný **byt č. 8** v bytovom dome s. č. 881, parc. č. 1180/51, vchod č. 22 na 2. poschodí s pozemkom parc. č. 1180/51, spoluvlastnícky podiel k pozemku 5620/105250-in, k. ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, za účelom organizovania dobrovoľnej dražby

**Počet strán (z toho príloh): 23 (7)**

**Počet odovzdaných vyhotovení : 3**

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1.1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. 4123 - čiastočný **byt č. 8** v bytovom dome s. č. 881, parc. č. 1180/51, vchod č. 22 na 2. poschodí s pozemkom parc. č. 1180/51, spoluvlastnícky podiel k pozemku 5620/105250-in, k. ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota

**Právny úkon:** Organizovanie dobrovoľnej dražby.

**1.2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:** 31.7.2017

**1.3. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):**  
23.8.2017

**1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 26.8.2017

**1.5. Podklady na vypracovanie posudku, ktoré sa delia na podklady dodané objednávateľom a podklady získané znalcom:**

### 1.5.1. Podklady dodané objednávateľom:

- Písomná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 31.7.2017

*Zadávateľ prehlásil, že predložil všetky dostupné doklady a informácie o ohodnocovanej nehnuteľnosti. Zadávateľ zodpovedá, že odovzdané doklady sú bez právnych väd.*

### 1.5.2. Podklady získané znalcom:

- Miestne šetrenie spojené s vyhotovením farebnej fotodokumentácie bytového domu s. č. 881 a bytu č. 8 dňa 23.8.2017

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4123, k. ú. Rimavská Sobota vytvorené cez katastrálny portál dňa 5.8.2017

- Informatívna kópia z mapy, k. ú. Rimavská Sobota vytvorené cez katastrálny portál dňa 5.8.2017

- Potvrdenie o veku stavby

- Technická dokumentácia bytového domu

## 1.6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

## 1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška č. 107/2016 Z. z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 5. februára 2016, 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 MS SR č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z. z 9. februára 2009, 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

Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, 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 MS SR č. 605/2008 Z. z. zo 4. decembra 2008, 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.

Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z. z 27. novembra 2008, 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 MS SR č. 534/2008 Z. z. z 27. novembra 2008, 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 MS SR č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, 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

Inštrukcia Ministerstva spravodlivosti SR 12/2005-50 č. 19292/2004-53, ktorá nadobudla účinnosť dňa 1. augusta 2005 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti a o súčinnosti pri jej kontrole

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. z 23. augusta 2004 ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. z 23. augusta 2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov – zákon 237/2000 Z. z.

STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov

STN 73 43 01 – Budovy na bývanie (06/1998)

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 74/2011, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky 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 SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

### **1.8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Objedávateľ znaleckého posudku nemal žiadne osobitné požiadavky.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE:

- **Stavba podľa stavebného zákona** - „Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená zo zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením sa rozumie:

- a.) spojenie pevným základom,
- b.) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- c.) ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- d.) pripojenie na siete a na zariadenia technického vybavenia územia,
- e.) umiestnenie pod zemou.“

#### a.) Výber použitej metódy:

**Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.**

**Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodov, že:**

- Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb nepoužijem výpočet podľa porovnávacej metódy, lebo pre použitie porovnávacej metódy nezískala súbor min. troch nehnuteľnosti (stavieb a pozemkov) a z toho dôvodu nie je možnosť vykonať porovnanie na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, ks a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Použitie porovnávacej metódy vyžaduje aplikovať porovnávanie ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.), polohové (miesto, lokalita, atraktivita), konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod). Pre použitie porovnávacej metódy sa ďalej vyžadujú podklady, ktoré musia byť identifikované (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) a zároveň je potrebné vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho a pod).

- Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb nepoužijem výpočet podľa kombinovanej metódy, lebo predmetom nie je výpočet výnosovej hodnoty – danom prípade nehnuteľnosti nie sú využívané formou prenájmu. 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.

**Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov:**

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb ÚSI Žilinská univerzita v Žiline 2. vyd. - 2001.

**b.) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve, ktorý nesmie byť starší ako 3 mesiace, s výnimkou dedičského konania:**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

### VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Rimavská Sobota**

Obec: **RIMAVSKÁ SOBOTA**

Katastrálne územie : **Rimavská Sobota**

Dátum vyhotovenia **05.08.2017**

### ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4123

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

#### PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1180/51	464	Zastavané plochy a nádvorja	15	1	3	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 – Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

3 – Spoluovlastníctvo k pozemku pod bytovým domom

<b>Stavby</b>					
<i>Súpisné číslo</i>	<i>na parcele číslo</i>	<i>Druh stavby</i>	<i>Popis stavby</i>	<i>Druh. ch.n.</i>	<i>Umiest. stavby</i>
881	1180/51	9	Bytové domy č. 22-24		1

*Legenda:*  
*Druh stavby*  
 9 – Bytový dom  
*Kód umiestnenia stavby*  
 1 – Stavba postavená na zemskom povrchu

### Byty a nebytové priestory

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

*Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*

#### Byt

<b>Vchod:</b>	22	2.p.	Byt č. 8
<b>Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku:</b>	5620 / 105250		
<b>Účastník právneho vzťahu:</b>	Vlastník		
<b>1</b>	Balog Jozef r. Balog a Nataša Balogová r. Oláhová, Školská 881/22, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR		
<b>Dátum narodenia:</b>	17.09.1981	<b>Dátum narodenia:</b>	27.12.1978
	<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>		1 / 1
<b>Poznámka</b>	Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Michalovce (JUDr. Juraj Kočí), na byt č. 8, podľa EX 437/2013-6 (P 455/2015), zapísané dňa 29.06.2015 - 1668/15;		
<b>Poznámka</b>	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva od Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, predajom nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby na byt č. 8, podľa č. 0292/89033/2017 (P 267/2017), zapísané dňa 20.04.2017 - 524/17;		
<b>Titul nadobudnutia</b>	Kúpna zmluva V 1775/2005 - 1312/2005		

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

*Legenda:*

#### ČASŤ C: ŤARCHY

*Por.č.:*

1	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu i k pozemku zastavaného domom v zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z. - 1259/2005
1	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na byt č. 8, podľa zmluvy V 2095/2011, zapísané dňa 2.10.2011 - 1449/2011
<b>Iné údaje:</b>	
1	Z 4010/2011 - 1588/2011;
	·
	·
	·
18	Zrušenie EX 1425/00 (Z 1254/2013) - 640/13;

**Poznámka:**

Bez zápisu.

*Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.*

#### c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a vyhotovením farebnej fotodokumentácie bytu č. 8 a príslušenstva v bytovom dome s. č. 881, vykonaná dňa 23.8.2017, za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti a znalkyni Ing. Judity Fazekašovej. Zástupca vlastníka obsahovo vymedzil nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty k právnomu úkonu tak, ako je v znaleckom posudku uvedené a zároveň poskytol potrebné informácie k oceneniu nehnuteľností.

**Predmetom posúdenia je** stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. 4123 – čiastočný, byt č. 8 v bytovom dome s. č. 881, parc. č. 1180/51 vo vchode č. 22 na 2. poschodí s pozemkom parc. č. 1180/51, spoluvlastnícky podiel k pozemku 5620/105250-in, k. ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota.

Vlastníctvo k ocenenej nehnuteľnosti je doložené listom vlastníctva č. 4123 - čiastočný, situovanie objektu je zrejmé z informatívnej kópie mapy.

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

- Technická dokumentácia bytového domu – pôdorys 2. a 3. podlažia zabezpečená znalkyňou. Predmetný byt sa nachádza na 2. poschodí na pravej strane podesty. Celková podlahová plocha bytu je 56,19 m<sup>2</sup>, ktorá bola použitá aj v ohodnotení. Priestory bytu podľa zistených skutočností v čase obhliadky, neslúžia na bývanie.

**Technický stav nehnuteľností** bol zistený pri miestnom šetrení dňa 23.8.2017 pričom bola vyhotovená aj farebná fotodokumentácia bytového domu s. č. 881 na parc. č. 1180/51 a bytu č. 8.

Bytový dom a byt sú v dobrom technickom stave. Prvky dlhodobej životnosti a prvky krátkodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch.

*Technická životnosť stavby za podmienok normálnej hospodárskej starostlivosti je obdobie, v ktorom stavba po odovzdaní do užívania zabezpečuje bez podstatnejších technických, statických, bezpečnostných a hygienických chýb svoje technické funkcie. Podstatný vplyv, ktorý ovplyvňuje technickú životnosť je aj prostredie, v ktorom je objekt vybudovaný.*

*Technickou starostlivosťou môžeme ovplyvniť len účinky pôsobenia prostredia, ktoré sú:*

***prirodzené klimatické účinky vyvolané priamo prírodou** a jej vplyvmi a podmienkami, ako sú napr. rýchlosť a tlak vetra, dážď, jeho intenzita a celkové množstvo zrážok, sneh a jeho množstvo, striedanie teplôt a veľké rozdiely medzi ich dennými minimálnymi a maximálnymi hodnotami a ich celkové ročné rozdiely, nadmorská výška, intenzita slnečného žiarenia a množstvo ultrafialových lúčov atď.*

**Prvky dlhodobej životnosti (PDŽ)** – sem patria prvky, ktoré sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť samotnej exploatacie objektu: základy, nosné steny, (vertikálne nosné prvky), stropy (horizontálne nosné prvky), schody, krov (zastrešenie).

**Prvky krátkodobej životnosti (PKŽ)** – sem patria prvky, ktorých životnosť je nižšia, ako životnosť PDŽ, pričom je prirodzené, že tieto prvky sú počas celkovej existencie (životnosti) stavebného objektu obnovované: omietky, krytina, okná, dvere, podlahové konštrukcie, prípadne izolačné konštrukcie, nenosné konštrukčné prvky, inštalácie atď.

**Vek stavby**

Vek stavieb pre účel ohodnotenia sa počíta počnúc rokom, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípade, keď došlo k užívaniu skôr, odpočíta sa vek stavby tak, že od roku, ku ktorému sa ocenenie vykonáva, sa odčíta rok, v ktorom sa stavba začala užívať.

Podľa potvrdenia o veku stavby – bytový dom bol daný do užívania v roku 1963, **vek stavby: 2017 – 1963 = 54 rokov.**

**e.) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:**

**Právna dokumentácia** – predložená právna dokumentácia nehnuteľnosti zodpovedá skutočnosti.

Vlastníctvo k ocenenej nehnuteľnosti je doložené listom vlastníctva č. 4123 – čiastočný, situovanie stavebného objektu je zrejmé z informatívnej kópie mapy.

- Bytový dom je zapísaný na liste vlastníctva č. 4123 - čiastočný- v k. ú. Rimavská Sobota ako bytový dom súp. č. 881, objekt je zobrazený na katastrálnej mape na pozemku parc. č. 1180/51, k. ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota v pôdorysnom tvare, ktorý je zhodný s pôdorysným tvarom stavby, aký som zistila pri obhliadke nehnuteľnosti.

- Byt je zapísaný na liste vlastníctva č. 4123 - čiastočný v k. ú. Rimavská Sobota ako byt č. 8 v bytovom dome súp. č. 881 vo vchode č. 22, na 2. poschodí.

**f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia: stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľnosti, musia byť identifikované parcelným číslom pozemku na ktorom sú postavené:**

**STAVBY**

Byt č. 8 v bytovom dome s. č. 881, parc. č. 1180/51, k. ú. Rimavská Sobota

**POZEMKY**

Pozemok parc. č. 1180/51 (24,78 m<sup>2</sup>) – zastavané plochy a nádvoría

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

**2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY:****a.) VÝPOČET VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

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

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

**2.1. BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY**

*Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.*

**2.1.1 Bytový dom s. č. 881 na parc. č. 1180/51, k. ú. Rimavská Sobota****ZATRIEDENIE STAVBY**

ŠKS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

Jedná sa o byt číslo 8, vo vchode č. 22, na 2. poschodí v murovanom bytovom dome, súp. č. 881, k. ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, postavená na parcele č. 1180/51, v intraviláne mesta Rimavská Sobota, na ulici Školskej. Objekt má dva vchody, tri obytné podlažia a jedno technické podlažie (I.P.P.), kde sú miestnosti technického vybavenia - kočíkárň, mopedy, bicykle, spoločné chodby a pivničné boxy. Na I.N.P. a vyššie sú bytové jednotky. Na predmetnom podlaží sú tri byty.

Stavba je osadená na bežných základových konštrukciách. Zvislý nosný systém je murovaný. Vodorovné nosné konštrukcie sú železobetónové. Schodisko je železobetónové. Strešnú konštrukciu tvorí šikmá strecha, so škridlovou krytinou. Vonkajšia úprava na báze umelých látok, objekt je zateplený. Vnútorňa úprava povrchov je z vápenných omietok hladkých. Keramické obklady v bytovom dome nie sú zrealizované. Vstupné dvere sú plastové čiastočne presklené, vnútorné dvere sú hladké plné. Podlahy v spoločných miestnostiach sú betónové s nášľapnou vrstvou z cementového poteru, na podestách je keramická dlažba. Inštalčné rozvody sú bežného štandardu vedené vo zvislých inštalčných šachtách. TUV z centrálného zdroja, stúpačky a ležatý rozvod vody sú vyhotovené z pozinkovaného oceľového potrubia. Odkanalizovanie jednotlivých bytov a odvádzanie dažďovej vody je do verejnej kanalizačnej siete. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete.

**Rok výstavby:** 1963

**Spoločnými časťami domu** sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie - základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami** obytného domu sa rozumejú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä výťahy, práčovne, kotolne, sušiarne, kočíkárne, rozvody STA a káblovej siete, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, a slúžia výlučne tomuto domu.

**2.1.1 Byt č. 8, s. č. 881, vchod 22, 2. poschodie, parc. č. 1180/51, k. ú. Rimavská Sobota**

**Povpis bytu:** Predmetný byt sa nachádza na 2. poschodí (III.N.P.). Vstup do bytu je zo schodiskového priestoru. Povrchové úpravy sú hladké omietky, v kuchyni, kúpeľni a WC je keramický obklad. Podlahy v izbách sú plávajúce laminátové podlahy, v ostatných keramická dlažba. Okná sú plastové, na oknách žalúzie.

**Vybavenie bytu:** V byte v kuchyni sa nachádza kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom a pákovou batériou, plynový sporák, v kúpeľni je smaltovaná vaňa a umývadlo s pákovými batériami, vo WC je misa kombi. V čase obhliadky byt nie obývaný.

**Koeficient cenovej úrovne  $k_{cu} = 2,382$  - JKSO a KS 800 – aktuálne indexy cien stavebných prác 2. štvrt'rok 2017 - pre 4Q /96 – spracovaných pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.**

## ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Predpokladaná základná životnosť stavieb je doba, ktorá uplynie od vzniku stavby do jej schátrania. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb určujem jeho celkovú predpokladanú životnosť na 120 rokov.

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
izba 3,07*5,02	15,41
izba 3,52*5,00	17,60
kuchyňa 3,47*2,34	8,12
kúpeľňa 1,38*1,66	2,29
WC 1,08*0,88	0,95
predsieň 3,47*1,10	3,82
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>48,19</b>
pivnica 8,0	8,00
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>56,19</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,382$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,00$
<b>Počet izieb:</b>	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 [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,08
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,27
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,13
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,05
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,08
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,23
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,57
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,03
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,51
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,66
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,09



13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,54
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,03
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,03
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,03
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,02
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,03
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,06
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,02
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,03
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,54
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,54
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,05
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,02
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,03
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,06
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,06
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,54
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>98,45</b>	<b>100,00</b>

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

$$k_v = 98,45 / 100 = 0,9845$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,382 * 0,939 * 0,9845 * 1,00$$

$$VH = 716,32 €/m^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 8, s. č. 881, vchod 22, 2. poschodie, parc. č. 1180/51, k. ú. Rimavská Sobota	1963	54	66	120	45,00	55,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$716,32 €/m^2 * 56,19m^2$	40 250,02
Technická hodnota	55,00% z 40 250,02 €	22 137,51

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu hodnotenia, ktoré by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

**Objektívizácia** je znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

#### **a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je podľa LV č. 4123 – čiastočný - byt č. 8 v bytovom dome s. č. 881 na parc. č. 1180/51 s príslušenstvom a pozemkom sa nachádza v k. ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota v širšom centre mesta na Školskej ulici. Pre lokalitu je charakteristická bytová výstavba s občianskou vybavenosťou. V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú bytové domy, základná škola, obchodné a reštauračné priestory. Rimavská Sobota leží v severozápadnej časti Rimavskej kotliny na nive a terase Rimavy. Nadmorská výška v strede mesta je 210 m n. m., v chotári 196-353 m n. m. Rieka Rimava vytvorila v starších štvrtihorách pozdĺž toku systém terás. Rimavská Sobota patrí do teplej a mierne suchej oblasti. Živočíšstvo začleňujeme do stepnej oblasti, ktorá k nám zasahuje z Maďarska. V rieke Rimave žije vydra riečna a v jej okolí divé kačice, v lesoch hlavne muflón a jariabok. Na území dnešného mesta Rimavská Sobota bolo osídlenie v eneolite, bolo tu rozsiahle sídlisko pilinskej kultúry a hromadné nálezy bronzov zo staršej a mladšej doby bronzovej. Obec sa vyvinula na starom sídlisku, ktoré bolo v 12. storočí trhovým strediskom. Prvá zmienka je z roku 1270. Názov obce je doložený z roku 1270 ako Rymoa Zumbota, z roku 1321 ako Ryma Zumbath, z roku 1387 ako Rymazombatya, z roku 1773 ako Rimanska Sobotta, z roku 1786 ako Rimavská Sobota, maďarsky Rimaszombat, nemecky Gross-Steffelsdorf. V roku 1334 ju získali Széchyovci, v roku 1335 získala výsady mesta Budína, ale vyvíjala sa ako poddanské mestečko. Definitívny erb má z roku 1595 a to doprava hľadiacu čiernu orlicu. V rokoch 1554-1593 bola pevnosťka i mesto v držbe Turkov. Rimavská Sobota bola sídlom nahije (okresu), začleneného do Fiľakovského sandžaku. V rokoch 1596-1686 platila svojim zemepánom i Turkom. Mesto malo remeselnícko-obchodnícky ráz. V roku 1784 sa Rimavská Sobota stala sídlom župy. V rokoch 1883-1922 bola Rimavská Sobota sídlom Gemersko-malohontskej župy. Zaoberali sa prevažne remeslami a obchodom. Začiatkom 20. storočia tu postavili konzerváreň, mesto nadobudlo ráz poľnohospodárskeho strediska. Od 31. 5. do 5. 7. 1919 bolo mesto sídlom miestneho i župného Direktória Maďarskej republiky rád. V rokoch 1938-1945 bolo mesto pripojené k Maďarsku. Rimavskú Sobotu oslobodili 21. 12. 1944 vojská II. ukrajinského frontu. Po oslobodení, ale najmä v 60. rokoch nastal rozmach mesta. Bol vybudovaný potravinársky kombinát, tabakový priemysel, bitúnok, mliekareň, konzerváreň, liehovar a hydínarske závody. Rimavská Sobota má priznaný štatút mesta. V súčasnosti počet obyvateľov mesta je 24549.

#### **Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**

*dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe*

#### **Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**

*časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk*

#### **Súčasný technický stav bytu a bytového domu**

*nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu*

#### **Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu**

*objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)*

#### **Príslušenstvo bytového domu**

*práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle*

#### **Vybavenosť a príslušenstvo bytu**

*byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením*

#### **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**

*pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %*

#### **Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**

*konfliktné skupiny v sídlisku*

#### **Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**

*orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV*

#### **Umiestnenie bytu v bytovom dome**

*byt v krajnej sekcii na 2-6 NP*

#### **Počet bytov vo vchode - v bloku**

*počet bytov vo vchode: do 10 bytov*

#### **Doprava v okolí bytového domu**

*železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút*

#### **Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**

*pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby*

#### **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**

*žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí*

#### **Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**

*bežný hluk a prašnosť od dopravy*

#### **Názor znalca**

*Podľa môjho názoru ohodnocovaný byt je priemerná nehnuteľnosť*

**b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Ohodnocovanou nehnuteľnosťou je byt, ktorý v čase obhliadky nie je využívaný na bývanie.

**c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:**

V danej lokalite neboli zistené riziká ani závady, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti okrem tiarch uvedených na LV. Prístup k nehnuteľnosti z miestnej komunikácie nie je ničím obmedzený.

**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY****d.) Všeobecná hodnota bytu vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie, ktorý je stanovený v súlade s použitou metodikou – tab. č. 7 bytové budovy a okresné mestá majú hodnotou 0,40 – 0,50. V prípade ak ide o samostatnú obec, ktorá tvorí obytnú časť mesta, alebo oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient predajnosti zvýšiť max. o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie hodnotou 0,45.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,45

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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	$k_{PDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	10	4,50
<b>2</b>	<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
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	7	6,30
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostredných okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,900	5	4,50
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,248	6	1,49
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,450	10	4,50
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,045	8	0,36

<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	konfliktné skupiny v sídlisku	IV.	0,248	6	1,49
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	0,900	9	8,10
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,900	7	6,30
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,900	7	6,30
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,900	6	5,40
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	4	0,18
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerný byt	III.	0,450	20	9,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>94,42</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 94,42 / 145$	0,651
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 22\,137,51 \text{ €} * 0,651$	<b>14 411,52 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Všeobecná hodnota pozemku je zistená metódou polohovej diferenciacie pomocou jednotkových hodnôt za m<sup>2</sup> určených podľa platnej vyhlášky, ktoré sa preskúmateľne upravujú koeficientmi zohľadňujúcimi polohovú diferenciaciu pozemku. *Ohodnotenie je vykonané v zmysle vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z.z. vydanéj 18.5.2010 s účinnosťou od 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.*

##### 3.2.1.1.1 Pozemok

Ohodnocovaný pozemok „C“ KN podľa LV č. 4123 - čiastočný na parc. č. 1180/51 - zastavané plochy a nádvoria výmera 464 m<sup>2</sup> – spoluvlastnícky podiel k pozemku 5620/105250-in, sa nachádza v k. ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota na Školskej ulici v zastavanom území obce v širšom centre, kde je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

##### 3.2.1.1.1 Pozemok

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1180/51	zastavané plochy a nádvoria	464	464,00	5620/105250	24,78

Obec:

Rimavská Sobota

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,10
$k_V$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente $k_S$	1,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 1,20 * 1,00$	2,5740
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,5740$	25,64 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 464,00 \text{ m}^2 * 25,64 \text{ €/m}^2$	11 896,96 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 5620/105250 * 11 896,96 \text{ €}$	635,26 €

### III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti - bytu č. 8 vo vchode č. 22 na 2. poschodí, v murovanom bytovom dome, súp. č. 881, k. ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, postavená na parcele č. 1180/51 s príslušenstvom v ZÚO obce Rimavská Sobota bola stanovená podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jeho najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 23.8.2017, ktorú by tento byt mal dosiahnuť na trhu nehnuteľností v podmienkach voľnej súťaže na úrovni s DPH, pri poctivom predaji. V danom čase, mieste, pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie.

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

##### Rekapitulácia:

##### Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu:

14 411,52 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu:

635,26 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
Byt č. 8, s. č. 881, vchod 22, 2. poschodie, parc. č. 1180/51, k. ú. Rimavská Sobota	14 411,52	1/1	14 411,52
<b>Pozemky</b>			
Pozemok - parc. č. 1180/51 (24,78 m <sup>2</sup> )	11 896,96	5620/105250	635,26
<b>Spolu VŠH</b>			<b>15 046,78</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>			<b>15 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 15 000,00 €

Slovom: Pätnásťtisíc Eur

V Lučenci dňa: 26.8.2017

Ing. Judita Fazekašová  
znalkyňa v odbore stavebníctvo  
odvetvie pozemné stavby  
odhad hodnoty nehnuteľnosti  
poruchy stavieb

## IV. PRÍLOHY

- |  |       |
|--|-------|
| 1 - Písomná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 31.7.2017   | -1*A4 |
| 2 - Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4123, k. ú. Rimavská Sobota vytvorené cez katastrálny portál dňa 5.8.2017 | -2*A4 |
| 3 - Informatívna kópia z mapy, k. ú. Rimavská Sobota vytvorené cez katastrálny portál dňa 5.8.2017   | -1*A4 |
| 4 - Potvrdenie o veku stavby dodané e-mailom od zadávateľa znaleckého posudku  | -1*A4 |
| 5 - Technická dokumentácia bytového domu dodaná zadávateľom znaleckého posudku   | -1*A4 |
| 6 - Farebná fotodokumentácia bytového domu s. č. 881 a bytu č. 8 zo dňa 23.8.2017  | -1*A4 |

**SPOLU: 7\*A4**

Bytový dom s. č. 881 na parc. č. 1180/51, vchod č. 22 a byt č. 8 na 2. poschodí  
k. ú. Rimavská Sobota



pohľady na bytový dom



vchod 22



vchod do bytu

chodba

vchod do izby



kuchyňa

izby



kúpeľňa a WC