

Znalec: Ing. Marián Pilka, evidenčné číslo 912740

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 12.04.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 107/2023

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 1 vchod č. 8 , bytu č. 2 vchod č.8 v rodinnom dome súp.č. 1866 na staničnej ulici v Dolnom Kubíne na účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 38(15)

Počet vyhotovení: 5 + 2CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 1 vchod č. 8, bytu č. 2 vchod č.8 v rodinnom dome súp.č. 1866 na staničnej ulici v Dolnom Kubíne a spoluvlastníckeho podielu na pozemku KN par.č.606/4 v k.ú Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín.

2. Účel znaleckého posudku:

Vykonanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 27.4..2023
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.4.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka DD 31a-2022
- Znalecký posudok č.32/2007 zo dňa 13.03.2007 vyhotovený Ing. Annou Kohárovou + prílohy
- Čestné prehlásenie o veku domu
- Povolenie zmeny stavby pred dokončením vydané Okresným úradom v Dolnom Kubíne č. 2002/12983/An-FX10/A10 zo dňa 21.06.2022 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 1.7.2022
- Pôdorysy bytov
- .

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5418 k. ú. Dolný Kubín zo dňa 27.4.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 606/4 k. ú. Dolný Kubín zo dňa 27.4.2023 vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk
- .

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 neprímeranou pohnutkou. 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú 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 1 štvrtrok 2023

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD – 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:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné 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. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa prílohy č. 3 tabuľky č. E.3.1. vyhlášky 492/2004 v znení noviel

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ – východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.5418 v k. ú. Dolný Kubín V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č.606/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 168 m²

Stavby

Rodinný dom súp.č. 1866 na par.č. 606/4

ČASŤ: VESTNÍCA INÉ PRÁVNÉ OSOBY PRÁVA KNENUTNOSTI

Byty

Vchod 8 1. poschodie Byt č.1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5518/38962

Účastník právneho vzťahuVlastník

5 Spoluvlastnícky podiel 1/2

11 Spoluvlastnícky podiel 1/2

Vchod 8 1. poschodie Byt č.2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 21349/38962

Účastník právneho vzťahuVlastník

7 Spoluvlastnícky podiel 1/2

9 Spoluvlastnícky podiel 1/2

Nebytové priestory

Vchod č.8 prízemie nebytový priestor č.1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7384/38962

Účastník právneho vzťahuVlastník

1 Spoluvlastnícky podiel 1/2

9 Spoluvlastnícky podiel 1/2

Vchod č.8 prízemie nebytový priestor č.2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4711/38962

1 Spoluvlastnícky podiel 1/2

10 Spoluvlastnícky podiel 1/2

Iné údaje:

Byt č. 2 sa nachádza na 1. poschodí (2.NP) a v podkroví - 400/06

C. Ťarchy:

Ťarchy sú uvedené v liste vlastníctva, ktorý je v prílohe posudku - štyri strany A4

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.4.2023

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.4.2023

Nehnutelnosť nebola sprístupnená

Podľa § 12 ods3 zákona 527/2002 Z.z. - zákon o dobrovoľných dražbách ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Zadáateľom bola poskytnutá naskenovaná kópia znaleckého posudku č. č.32/2007 zo dňa 13.03.2007 vyhotovil Ing. Anna Kohárová , v ktorom sú nákresy a popis bytov

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom bola poskytnutá naskenovaná kópia znaleckého posudku č. č.32/2007 zo dňa 13.03.2007 vyhotovil Ing. Anna Kohárová , v ktorom sú nákresy a popis bytov . Hodnoty do znaleckého posudku boli prevzaté z citovaného posudku

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pozemok rodinný dom a byty a nebytové priestory sú evidované v liste vlastníctva č. 5418 k.ú. Dolný Kubín. Rodinný dom a pozemok sú zakreslené v katastrálnej mape . Údaje z katastra sú v súlade so skutočnosťou

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

- Byt č. 1 vchod č.8 v rodinnom dome súp.č.1866 na Staničnej ulici v Dolnom Kubíne vrátane spoluvlastníckeho podielu
o veľkosti 5518/38962 na spoločných častiach a zariadeniach domu na príslušenstve

- Byt č. 2 vchod č.8 v rodinnom dome súp.č.1866 na Staničnej ulici v Dolnom Kubíne vrátane spoluvlastníckeho podielu
o veľkosti 21349/38962 na spoločných častiach a zariadeniach domu na príslušenstve

- Spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5518/38962 na pozemku KN par.č. 606/4 zastavaná plocha 168 m²
- Spoluvlastnícky podiel o veľkosti 21349/38962 na pozemku KN par.č. 606/4 zastavaná plocha 168 m²

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

nebytové priestory uvedené v LV, ako č.1 a2 s využitím ako skladové priestory.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 1 vchod č. 8 Staničná súp.č.1866

POPIS

Popis podľa znaleckého posudku č. č.32/2007

Popis domu

Rodinný dom so s.č. 1866 je stojí na parc.č.606/4 v k.ú. Dolný Kubín na Staničnej ulici v Dolnom Kubíne. Dom je murovaný s dvomi nadzemnými podlažiami a podkrovím. Napojený je na elektrickú energiu, verejný vodovod a, verejnú kanalizáciu. V 1 ,NP sú dva nebytové priestory - sklady a spoločná kotolňa a schodisko. V druhom nadzemnom podlaží a podkroví sú dva byty. Základy sú betónové pásy s izoláciou, zvislé nosné konštrukcie sú

murované .Stropy železobetónové , v podkroví stropy sadrokartónové, krov sedlový ,strešná krytina je Bramac . Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, žľaby a zvody. Úprava vonkajších povrchov na báze umelých látok .Vnútorne omietky vápenné hladké. Vstupné dvere sú plastové, ostatné dvere spoločných priestorov hladké plné, dvere nebytových priestorov sú plechové. Povrch podláh spoločných priestorov je s cementovým poterom. Vykurovanie je riešené samostatnou kotolňou, v ktorej je umiestnený kotol na tuhé palivo a bojler. Elektroinštalácia spoločných priestorov je svetelná aj motorická . V dome je rozvod teplej a studenej vody a kanalizácie z plastového potrubia .Dom bol postavený podľa čestného prehlásenia v roku 1938. Počas doby svojho trvania prešiel opravami a rekonštrukciami. V roku 2001 bola povolená zmena pri ktorej boli povolené dve bytové jednotky .Opotrebenie a životnosť rátam analytickou metódou. K domu nie je prístup po vlastnom pozemku.

Popis bytu

Byt sa nachádza v 2.NP(1. poschodí) rodinného domu .Byt pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, predsieni, WC, kúpelne a komory.Obvodové steny a priečky sú murované, deliace priečky prevedené z tvárnic Hebel. V kúpelni je osadený sprchovací kút s tryskami a keramické umývadlo s pákovými batériami, vo WC je splachovací záchod so zabudovanou nádržkou v stene. V kuchyni je kuchynská linka z materiálu na báze dreva o rozvinutej dĺžke 3,45 m, elektrický sporák s keramickou platňou, nerezový digestor a nerezové drezové umývadlo s pákovou batériou. Podlahy v obytných miestnostiach a v chodbe sú z veľkoplošných plávajúcich podláh a v ostatných miestnostiach je keramická dlažba. Omietky sú vápenné štukové, v kúpeľni, vo WC a v kuchyni pri kuchynskej linke je na stene keramický obklad. Kúrenie je ústredné teplovodné z kotolne, radiátory panelové. Ohrev teplej vody je centrálny. Okná v byte sú plastové. Vnútorne dvere sú dyhované s drevenými zárubňami. Kanalizácia je odvedená z kúpelne, WC a kuchyne plastovým potrubím. Prípojky vnútorného vodovodu sú vedené plastovými rúrami. Elektroinštalácia svetelná. Rozostavanosť jednotlivých konštrukcií a prác je vyjadrená percentuálne v tabuľke rozostavanosti.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Podlahové plochy bytu sú prevzaté z poskytnutého posudku		0,00
zba	15,54	15,54
izba	18,33	18,33
kuchyňa	6,96	6,96
komora	2,07	2,07
predsieň	5,49	5,49
kúpeľňa	4,60	4,60
WC	2,19	2,19
Vypočítaná podlahová plocha		55,18

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,547$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,01$$

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	5,43
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,55
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,69

4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,26
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,43
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,17
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,26
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,17
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,54
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,43
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,54
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,17
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,17
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,17
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,50	1,00	1,09
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,35
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,09
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,17
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,72
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,72
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,26
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,09
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,09
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,17
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,17
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	5,21
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,35
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,36
	Spolu	100,00		92,05	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 92,05 / 100 = 0,9205$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,547 * 0,939 * 0,9205 * 1,01$$

$$V_H = 1 007,29 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	5,43	65,00	3,53
2	Zvislé konštrukcie	19,55	65,00	12,71

3	Stropy	8,69	65,00	5,65
4	Schody	3,26	65,00	2,12
5	Zastrešenie bez krytiny	5,43	65,00	3,53
6	Krytina strechy	2,17	22,00	0,48
7	Klampiarske konštrukcie	1,09	22,00	0,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,26	30,00	0,98
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,17	50,00	1,09
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	85,00	0,00
11	Dvere	0,54	25,00	0,14
12	Okná	5,43	25,00	1,36
13	Povrchy podláh	0,54	50,00	0,27
14	Vykurovanie	0,00	85,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,17	50,00	1,09
16	Bleskozvod	1,09	25,00	0,27
17	Vnútorný vodovod	2,17	25,00	0,54
18	Vnútorná kanalizácia	2,17	25,00	0,54
19	Vnútorný plynovod	0,00	85,00	0,00
20	Výťahy	0,00	85,00	0,00
21	Ostatné	1,09	25,00	0,27
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,35	22,00	0,96
23	Vnútorné keramické obklady	1,09	22,00	0,24
24	Dvere	2,17	22,00	0,48
25	Povrchy podláh	2,72	22,00	0,60
26	Vykurovanie	2,72	22,00	0,60
27	Elektroinštalácia	3,26	22,00	0,72
28	Vnútorný vodovod	1,09	22,00	0,24
29	Vnútorná kanalizácia	1,09	22,00	0,24
30	Vnútorný plynovod	0,00	22,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,17	22,00	0,48
32	Vybavenie kuchýň	2,17	22,00	0,48
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	5,21	22,00	1,15
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,35	85,00	3,70
35	Ostatné	1,36	85,00	1,16
	Opotrebenie			45,86%
	Technický stav			54,14%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,007,29 \text{ €/m}^2 * 55,18\text{m}^2$	55 582,26
Technická hodnota	54,14% z 55 582,26 €	30 092,24

2.1.2 Byt č. 2 vchod č. 8 Staničná súp.č.1866

POPIS

Popis podľa znaleckého posudku č. č.32/2007

Popis domu

Rodinný dom so s.č. 1866 je stojí na parc.č.606/4 v k.ú. Dolný Kubín na Staničnej ulici v Dolnom Kubíne. Dom je murovaný s dvomi nadzemnými podlažiami a podkrovím. Napojený je na elektrickú energiu, verejný vodovod a , verejnú kanalizáciu. V 1 ,NP sú dva nebytové priestory - sklady a spoločná kotolňa a schodisko. V druhom nadzemnom podlaží a podkroví sú dva byty. Základy sú betónové pásy s izoláciou, zvislé nosné konštrukcie sú murované .Stropy železobetónové , v podkroví stropy sadrokartónové, krov sedlový ,strešná krytina je Bramac . Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, žľaby a zvody. Úprava vonkajších povrchov na báze umelých látok .Vnútorne omietky vápenné hladké. Vstupné dvere sú plastové, ostatné dvere spoločných priestorov hladké plné, dvere nebytových priestorov sú plechové. Povrch podláh spoločných priestorov je s cementovým poterom. Vykurovanie je riešené samostatnou kotolňou, v ktorej je umiestnený kotol na tuhé palivo a bojler. Elektroinštalácia spoločných priestorov je svetelná aj motorická . V dome je rozvod teplej a studenej vody a kanalizácie z plastového potrubia.Dom bol postavený podľa čestného prehlásenia v roku 1938. Počas doby svojho trvania prešiel opravami a rekonštrukciami. V roku 2001 bola povolená zmena pri ktorej boli povolené dve bytové jednotky .Opotrebenie a životnosť rátam analytickou metódou. K domu nie je prístup po vlastnom pozemku.

Popis bytu

Nachádza sa v 2.N P a podkroví. Byt pozostáva zo šiestich izieb, kuchyne, komory, predsieň, dvoch WC, dvoch kúpeľní, chodby a šatníka - z toho na 2. NP sa nachádza jedna izba, predsieň, kuchyňa, komora, kúpeľňa a WC a v podkroví sa nachádza päť izieb, chodba, kúpeľňa, WC a šatník. Vybudované sú deliace priečky a rozvody vody, električky, kanalizácie a kúrenia. V byte sú murované kúpeľne a samostatné WC. Kanalizácia je odvedená z kúpeľní, WC a kuchyne plastovým potrubím. Kúrenie je ústredné teplovodné - realizované sú rozvody, v časti bytu sú osadené panelové radiátory. Prípojky vnútorného vodovodu sú vedené plastovými rúrami. Elektroinštalácia svetelná. Vo WC v podkroví je osadený splachovací záchod so zabudovanou nádržkou v stene a keramické umývadlo s pákovou batériou. Na stene vo WC je keramický obklad a na podlahe keramická dlažba. Podlahy v izbách sú z veľkoplošných plávajúcich podláh. Osadené sú plastové okná a strešné okná Velux. Vnútorne omietky sú vápenné štukové. Dvere dyhované s drevenými zárubňami - čiastočne osadené

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba = 22,05	22,05
kuchyňa = 15,23	15,23
predsieň = 21,63	21,63
komora = 3,22	3,22
kúpeľňa = 7,0	7,00
WC = 3,36	3,36
izba = 18,39	18,39
izba = 18,39	18,39
izba = 14,56	14,56
izba = 12,60	12,60
izba = 19,88	19,88
kúpeľňa = 7,6	7,60
šatník = 7,75	7,75
WC = 3,10	3,10
chodba = 38,73	38,73

Vypočítaná podlahová plocha	213,49
-----------------------------	--------

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,01$

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,47	100	5,47
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,67	100	19,67
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,75	100	8,75
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,28	100	3,28
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,47	100	5,47
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09	50	0,55
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,28	100	3,28
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,55	100	0,55
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,47	100	5,47
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,55	100	0,55
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
16	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ostatné	2,00	0,50	1,00	1,09	100	1,09
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,37	25	1,09
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,09	20	0,22
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,19	10	0,22
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,73	25	0,68
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,73	25	0,68
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,28	100	3,28
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,09	100	1,09
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,09	100	1,09
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,19	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,81	30	1,44
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	5,25	100	5,25

35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,37	0	0,00
	Spolu	100,00		91,45	100,00		82,31

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 91,45 / 100 = 0,9145$$

Výhodisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,547 * 0,939 * 0,9145 * 1,01$$

$$VH = 1\,000,73 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu:

82,31 %

Nedokončenosť bytu:

17,69 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	6,65	65,00	4,32
2	Zvislé konštrukcie	23,90	65,00	15,54
3	Stropy	10,63	65,00	6,91
4	Schody	3,98	65,00	2,59
5	Zastrešenie bez krytiny	6,65	65,00	4,32
6	Krytina strechy	2,66	22,00	0,59
7	Klmpiarske konštrukcie	0,67	22,00	0,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,98	30,00	1,19
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,66	50,00	1,33
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	85,00	0,00
11	Dvere	0,67	25,00	0,17
12	Okná	6,65	25,00	1,66
13	Povrchy podláh	0,67	50,00	0,34
14	Vykurovanie	0,00	85,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,66	50,00	1,33
16	Bleskozvod	0,00	25,00	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,66	25,00	0,67
18	Vnútorná kanalizácia	2,66	25,00	0,67
19	Vnútorný plynovod	0,00	85,00	0,00
20	Výťahy	0,00	85,00	0,00
21	Ostatné	1,32	25,00	0,33
22	Úpravy vnútorných povrchov	1,32	22,00	0,29
23	Vnútorné keramické obklady	0,27	22,00	0,06
24	Dvere	0,27	22,00	0,06
25	Povrchy podláh	0,83	22,00	0,18
26	Vykurovanie	0,83	22,00	0,18
27	Elektroinštalácia	3,98	22,00	0,88
28	Vnútorný vodovod	1,32	22,00	0,29
29	Vnútorná kanalizácia	1,32	22,00	0,29
30	Vnútorný plynovod	0,00	22,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,66	22,00	0,59
32	Vybavenie kuchýň	0,00	22,00	0,00

33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	1,75	22,00	0,39
34	Bytové jadro bez rozvodov	6,38	85,00	5,42
35	Ostatné	0,00	85,00	0,00
	Opotrebenie			50,74%
	Technický stav			49,26%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	1 000,73 €/m ² * 213,49m ²	213 645,85
Nedokončenosť	-17,69% z 213 645,85 €	-37 793,95
Východisková hodnota		175 851,90
Technická hodnota	49,26% z 175 851,90 €	86 624,65

Dokončenosť stavby: $(175\,851,90\text{€} / 213\,645,85\text{€}) * 100\% = 82,31\%$

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byty		
Byt č. 1 vchod č. 8 Staničná súp.č.1866	55 582,26	30 092,24
Byt č. 2 vchod č. 8 Staničná súp.č.1866	175 851,90	86 624,65
Celkom za Byty	231 434,16	116 716,89
Celkom:	231 434,16	116 716,89

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č. 1 vchod č. 8 Staničná č. 1866

a) Analýza polohy nehnuteľností :



Rodinný dom stojí na Staničnej ulici v Dolnom Kubíne pri autobusovej a železničnej stanici. Mesto má podľa internetovej stránky 19400 obyvateľov. Sú tu úrady, materské, základné, stredné školy, gymnázium, pošta, obchodné domy, supermarkety, galéria, múzeum, zimný, futbalový a atletický štadión, aquarelax, nemocnica s poliklinikou, lekáreň, hotel. Dostupnosť do centra mesta je do 5 minút cesty autom, k zastávka autobusu a vlaku cca 1 minútu cesty peši. Byty sú umiestnené v prvom poschodí a v podkroví. Prístup je vnútornými schodmi.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byty sú dispozične usporiadaný na celoročné bývanie. Iné využitie bytov nepredpokladám

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Na byty nie sú viazané žiadne vecné bremená. Zriadené je záložné právo v prospech DPS financial consulting,s.r.o., Tamaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava, IČO 4 6713930 a exekučné záložné práva. Riziko vo využití nehnuteľnosti spočíva v tom, že prístup je cez cudzie pozemky.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

$$V\dot{S}H_B = TH * k_{PD}$$

$V\dot{S}H_B$ – všeobecná hodnota bytov

TH – technická hodnota bytu

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Podľa metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj ÚSI Žilina je priemerný koeficient predajnosti k_{PD} je pre okresné mestá a mestá zo zvláštnym štatútom pre bytové budovy v rozmedzí 0,4-0,5. V prípadoch ak ide o samostatnú obec, ktorá tvorí obytnú časť mesta alebo oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti, je možné priemerný koeficient predajnosti zvýšiť o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu.

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

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 v rovnováhe	III.	0,600	10	6,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				

	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,200	5	6,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,060	6	0,36
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	8	14,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,200	5	6,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,200	9	10,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	1,800	7	12,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,600	6	3,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	4	1,32
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			145	171,48

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 171,48 / 145$	1,183
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 30\ 092,24 \text{ €} * 1,183$	35 599,12 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$VŠHPOZ = M * VŠHMJ$$

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

VŠHMJ = VHMJ * kPD

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

kPD = ks * kv * kD * kp * ki * kz * kr

ks - koeficient všeobecnej situácie

kv - koeficient intenzity využitia

kD - koeficient dopravných vzťahov

kp - koeficient obchodnej a priemyselnej polohy

ki - koeficient druhu pozemku

kz - koeficient povyšujúcich faktorov

kr - koeficient redukujúcich faktorov

3.2.1.1 LV č. 5418

POPIS

Pozemok KN par.č.606/4 je vedený v katastri nehnuteľnosti ako zastavaná plocha. Leží v zastavanom území mesta Dolný Kubín vedľa Staničnej ulice pri autobusovej a železničnej stanici. Stojí na ňom rodinný dom súp.č.1866. Mesto má podľa internetovej stránky 19 400 obyvateľov. Je sídlom okresu so základnou občianskou vybavenosťou. V okolí je zástavba rodinných a bytových domov, predajňa CBA, reštaurácia. Z hľadiska polohy v meste ide o obchodnú a byty. K zastávke autobusu a vlaku je cca 1 minúta cesty peši. Pozemok je rovinatý. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu a kanalizácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
606/4	zastavaná plocha a nádvorie	168,00	5518/38962	23,79

Obec:

Dolný Kubín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, -- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu,	2,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,20 * 2,50 * 1,00$	4,2000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,2000$	41,83 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}_{H_{POZ}} = 5518/38962 * 7\,027,44 \text{ €}$	995,26 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 606/4	$168,00 \text{ m}^2 * 41,83 \text{ €/m}^2 * 5518/38962$	995,26
Spolu		995,26

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č. 2 vchod č. 8 Staničná č. 1866

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

$$V\check{S}_{HB} = TH * k_{PD}$$

$V\check{S}_{HB}$ – všeobecná hodnota bytov

TH – technická hodnota bytu

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Podľa metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj ÚSI Žilina je priemerný koeficient predajnosti k_{PD} je pre okresné mestá a mestá zo zvláštnym štatútom pre bytové budovy v rozmedzí 0,4-0,5. V prípadoch ak ide o samostatnú obec, ktorá tvorí obytnú časť mesta alebo oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti, je možné priemerný koeficient predajnosti zvýšiť o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065
-----------	--------------------------------------	-------

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	10	6,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,950	7	13,65
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,300	5	6,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,065	6	0,39
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,950	8	15,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,300	6	7,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,300	5	6,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,300	9	11,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	1,950	7	13,65
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,950	7	13,65
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,650	6	3,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,358	4	1,43
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,300	20	26,00
	Spolu			145	185,77

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 185,77 / 145	1,281
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * k _{PD} = 86 624,65 € * 1,281	110 966,18 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 LV č. 5418

POPIS

Pozemok KN par.č.606/4 je vedený v katastri nehnuteľnosti ako zastavaná plocha. Leží v zastavanom území mesta Dolný Kubín vedľa Staničnej ulice pri autobusovej a železničnej stanici. Stojí na ňom rodinný dom súp.č.1866. Mesto má podľa internetovej stránky 19 400 obyvateľov. Je sídlom okresu so základnou občianskou vybavenosťou. V okolí je zástavba rodinných a bytových domov, predajňa CBA, reštaurácia. Z hľadiska polohy v meste ide o obchodnú a byty. K zastávke autobusu a vlaku je cca 1 minúta cesty peši. Pozemok je rovinný. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu a kanalizácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
606/4	zastavaná plocha a nádvorie	168,00	21349/38962	92,05

Obec:

Dolný Kubín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 50 000 obyvateľov	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, -- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu,	2,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,20 * 2,50 * 1,00	4,2000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 9,96 €/m ² * 4,2000	41,83 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * VŠ _{POZ} = 21349/38962 * 7 027,44 €	3 850,64 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 606/4	$168,00 \text{ m}^2 * 41,83 \text{ €/m}^2 * 21349/38962$	3 850,64
Spolu		3 850,64

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 1 vchod č. 8 Staničná č. 1866		
Byt č. 1 vchod č. 8 Staničná súp.č.1866	1/1	35 599,12
Pozemky		
LV č. 5418 - parc. č. 606/4 (23,79 m ²)	5518/38962	995,26
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 1 vchod č. 8 Staničná č. 1866		36 594,38
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 2 vchod č. 8 Staničná č. 1866		
Byt č. 2 vchod č. 8 Staničná súp.č.1866	1/1	110 966,18
Pozemky		
LV č. 5418 - parc. č. 606/4 (92,05 m ²)	21349/38962	3 850,64
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 2 vchod č. 8 Staničná č. 1866		114 816,82
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		151 411,20
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		151 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťdesiatjedentisíc Eur		

V Dolnom Kubíne, dňa 10.05.2023

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva č. 5418
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Pôdorys bytu č. 1
5. Pôdorys bytu č. 2
6. Čestné prehlásenie o veku
7. Rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením
8. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912740.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 107/2023

Vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Dolný Kubín dňa 10.05.2023

Ing. Marián PILKA