**Znalec:** Ing.Ľubomír Rajnoha, E.M.Šoltésovej č.40, 953 01 Zlaté Moravce

**Evidenčné číslo:** 912898

číslo telefónu, mobil:0903427691

znalec.rajnoha@gmail.com

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

**Čislo spisu (objednávky):** Objednávka pod zn.č.DD 54-2020 zo dňa 25.08.2020.

**ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 129/2020

**Vo veci :** Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bytu č.38/2.p, vchod č.5, obytný dom s.č.1376 na parc. KN č.1383/2 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 6829/382936, katastrálneho územia Turčianske Teplice, obce Turčianske Teplice k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán** (z toho príloh): ( )

**Počet vyhotovení:** 5 x objednávateľ

 1 x znalec

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.38/2.p, vchod č.5, obytný dom s.č.1376 na parc. KN č.1383/2 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 6829/382936, katastrálneho územia Turčianske Teplice, obce Turčianske Teplice, okres Turčianske Teplice.

**2. Účel znaleckého posudku:** organizovanie dobrovoľnej dražby.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok**

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):16.09.2020.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 16.09.2020.

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.a) Dodané zadávateľom :**

Objednávka DUPOS dražobná spol. s r.o., Tamaškovičova č.17, 917 01 Trnava na vypracovanie ZP na byt č.38/2.p, vchod č.5, obytný dom s.č.1376 na parc. KN č.1383/2 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 6829/382936, katastrálneho územia Turčianske Teplice, obce Turčianske Teplice k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Znalecký posudok č.142/2013 vyhotovený Ing.Jánom Ďurišom zo dňa 21.10.2013.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

**b) Podklady získané znalcom:**

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2150- čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Turčianske Teplice zo dňa 15.09.2020.

Informatívna kópia z mapy vyhotovená zo dňa 15 septembra 2020, k.ú.Turčianke Teplice, obec Turčianske Teplice.

Kúpna zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 6 októbra 2004 avšak medzi prvým vlastníkom a to OSBD a Valériou Salajovou so zavkladovaním pod č.j.397/2004 zo dňa 14.12.2004.

Potvrdenie z OSBD v Martine zo dňa 16.10.2013 o veku stavby BD.

**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 výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

**7. Definície 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 neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

**b) Definície použitých postupov**

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

-Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

-Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

-Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

-Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 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 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:**

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacia metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciácie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený na základe podlahovej plochy v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený

kcu - koeficient vyjadrujúci nárast cien

kk - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

kvb - koeficient vplyvu vybavenosti - použité cenové podiely podľa prílohy č.5

km - koeficient vyjadrujúci územný vplyv, podľa tabuľky č.2.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrťrok 2020, ako najbližšie dostupný koeficient k 3 kvartálu roka 2020 t.j. 2,629.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

VŠHS = TH \* kPD [€],

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

kPD – 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).

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Pri zisťovaní všeobecnej hodnoty pozemkov je možné použiť výpočet urobený polohovou diferenciáciou, alebo porovnávacia ako i výnosovou metódou.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

VŠHPOZ = M \* (VHMJ  \* kPD) [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ   - východisková hodnota na 1 m2 pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.2150- čiastočný byt č.38/2.p, vchod č.5 v byt. dome s.č.1376 na parc.č.1383/2 s podielom na spoločných priestoroch a zariadeniach domu ako i pozemku v podiele 6829/382936 nachádzajúce sa v kat.území Turčianske Teplice, obec Turčianske Teplice, okres Turčianske Teplice.

Vlastníci predmetných nehnuteľností sú zapísaní na

LV č.2150 - čiastočný,

Boudiš Zdenko r. Boudiš a Dominika Boudišová r.Čacká, Staničná 1121/26, Turčianske Teplice, PSČ 039 01, SR s podielom 1/1 na byte a s podielom 6829/382936 na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 16.09.2020 za prítomnosti vlastníčky nehnuteľnosti.

Zameranie bolo vykonané dňa 16.09.2020.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.09.2020.

**d) Technická dokumentácia:**

Projektová dokumentácia nebola predložená a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov miestnosti a výpočet** | **Podlahová plocha [m2]** |
| Podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná" |  |
| predsieň 1,81\*3,49 | 6,32 |
| chodba 1,02\*2,88 | 2,94 |
| kúpelňa 1,41\*2,17 | 3,06 |
| WC 1,08\*1,13 | 1,22 |
| kuchyňa 3,45\*2,12 | 7,31 |
| izba 2,69\*4,33 | 11,65 |
| izba 3,32\*3,81 | 12,65 |
| izba 4,0\*4,95 | 19,80 |
| pivnica 1,03\*3,67 | 3,78 |
| **Vypočítaná podlahová plocha** | **68,73** |

Pri porovnaní podlahovej plochy uvedenej v KZ a skutočne nameranej bol zistený nasledovný stav: 68,29 m2-68,73 m2=+0,44 m2. Skutočný stav bol zistený meraním a tvorí prílohu ZP.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.2150 - čiastočný, k.ú.Turčianske Teplice, obec Turčianske Teplice. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

podľa listu vlastníctva č.2150, k.ú.Turčianske Teplice

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.1383/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1265 m2

**Stavby:** obytný dom s.č.1376 na parc.č.1383/2

**B. Vlastníci:**

Byt . . . . . . . . .

Vchod : 5 2.p Byt č.38

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 6829/382936

82 Boudiš Zdenko r. Boudiš a Dominika Boudišová r.Čacká, Staničná 1121/26, Turčianske Teplice, PSČ 039 01, SR

Dátum narodenia: 26.01.1985 Dátum narodenia: 23.07.1987

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**C. Ťarchy:**

Por.č.:

Z 778/2014 - Vecné bremeno podľa §66 zákona č.351/211 Z.z. o elektronických komunikáciách....

zriaďovaní....

opráv a vecnému bremenu podľa ....

Z.z. k parc.č.2770, 2771, 2772,2773.

69 Všeobecné úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ....

záložného práva k nehnuteľnostiam č.001/301669/17-001/000 podľa ...

7/III./9-č.z.2988/17.

**Iné údaje**

.....

.....

69 Ćeskoslovenská obchodná banky , a.s, Žiškova 11....

záložného práva....

**Poznámka:**

Bez zápisu.

Obhliadkou som zistil, že právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom, podľa kópie z katastrálnej mapy i zápisu v LV.

|  |
| --- |
| **Stavby** |
| Byt č.38/2.p., pivnca č.38, vchod č.5, bytový dom s.č.1376 na parc.KN č.1383/2 |
| **Pozemky** |
| zastavaná plocha nádvorie - parc. č. 1383/2 (22,56 m2) |

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

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

Stavby:-

Pozemky:-

### 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

#### 2.1 BYTY

##### 2.1.1 Byt č.38/2.p., pivnica č.38, vchod č.5, obytný dom s.č.1376 na parc.KN č.1383/2

**POPIS**

Obytný dom s.č.1023 je postavený v radovej zástavbe BD s dilatáciou po dvoch vchodoch stojaci na parc.KN č.2770, 2771, 2772 a 2773 so 4 mi vchodmi. Bytový dom má 4 nadzemné podlažia s využitím ako spoločné priestory a bytyy.

Nosná konštrukcia domu je panelová. Dom má centrálne schodiská. Na všetkých podlažiach sú umiestnené po 2 byty. Skladbu obyvateľov v sídlisku určujem v triede do 48 bytov a počet bytov vo vchode do 10 bytov.

Bytový dom má nosné konštrukcie montované z plošných panelových dielcov. Krytina plochej strechy sú živičné pásy natavované. Obvodový plášť je z pórobetónových veľkorozmerových prvkov so zateplením s nameranou hrúbkou 36 cm a tak u položky zvislé konštrukcie uvažujem s kvb=1,15.

Stropy sú železobetónové dosky s rovným podhľadom. Schodištia sú železobetónové prefabrikované dvojramenné. Vonkajšie omietky sú hladké omietky s nástrekom na báze umelých hmôt akrylátové a tak u položky vonkajšie úpravy povrchov uvažujem s kvb= 1,15. Klampiarske konštrukcie úplné pozinkované, inštalovaný bleskozvod.

V bytovom dome vzhľadom na chýbajúce vnútorné keramické obklady určujem koeficient 0 a koeficient povrchu podláh 1,0 s povrchovou úpravou s terasovo dlažbou.

Rekonštrukcia bytového domu bola realizovaná v posledných rokoch a to so zateplením, s vonkajšou akrylátovou omietkou, ako i výmenou vstupných dverí, v spoločných priestoroch boli menené taktiež okná za plástové a tak u položky výplňových konštrukcií okien a dverí uvažujem s kvb= 1,15. Domové hlásniky boli osadené taktiež nové,

**Bytový dom hodnotím, ako bytový dom s výbornou údržbou.**

**Byt je umiestnený v krajnej bytového domu na 3. poschodí- najvyššie podlažie. Byt je trojizbový 1.kategórie s príslušenstvom predsiene, samostatného WC, kúpelne, kuchyne, spoj. chodby, komory a špajze.**

Vnútorné omietky sú vápenné hladké, v časti spojovacejk chodby akrylátové a tak u danej položky uvažujem s kvb= 1,10. Podlahy v izbách a v kuchyni sú s položenými veľkoplošnymi parketami, ako i u ostatných miestností a to v predsieni spojovacej chodbe, v menšej časti kuchyne, v komore a v špajzi sú však iba cementové potery a tak u položky povrchov odláh uvažujem s kvb= 1,35. Dvere sú plné dyhované, vstupné obyčajné s tapacírom a tak uvažujem u danej položky s kvb=1,25.. Bytové jadro je murované s uvažovanym kvb= 1,5. Obklady stien sú v kuchyni pri sporáku a dreze a v kúpelni ako i u WC až stropné konštrukcie a tak u danej položky uvažujem s kvb= 1,35. Okná sú osadené plástové s kovovými žaluziam a tak uvažujem s nimi v polože ostatné s kvb= 1,8. V kuchyni je osadený sporák plynový s elektrickou rúrou, umývací drez je nerezový, zabudovaná umývačka riadu akoi digestor, kuchynská linka je na báze dreva s rozvinutou šírkou 1,95 m a tak u položky vybavenia kuchýň uvažujem s kvb= 1,65. V kúpelni je osadená vaňa plástová jednoduchá a umývadlo. Výtokové batérie sú pákove nerezové do vane je páková nerezová sprchová, WC je osadený splachovací s kombi nádržkou a tak u položky vnútorné hygienické zariadenie uvažujem s kvb= 1,2. Vykurovanie bytu je ústredné cez plechové radiátory s osadenými meračmi tepla a tak u danej položky uvažujem s kvb=1,15.Bytové jadro je murované a tak u tejto položky je uvažované s kvb= 1,5.

V byte je vybudovaný rozvod teplej a studenej vody s napojením na centrálny zdroj, taktiež rozvody elektroinštalácie, telefónu, televízie, ako i meranie zemného plynu.

Byt má samostatné meranie studenej a teplej vody, zemného plynu a elektriny.

**Pri posudzovaní bytu uvažujem, že byt je kompletne rekonštruovaný**

Vek stavby obytného domu s.č.1376 na parc.č.1383/2, určujem na základe predloženého potvrdenia z OSBD v Martine zo dňa 16.10.2013 kdesa spája vek začatia užívania predmetnej stavby s rokom 1980.

Vek stavby obytného domu je potom k roku vypracovania zn.posudku je 40 rokov. 2020-1980= 40 rokov.

Deštrukčné zmeny v základových konštrukciách resp. v obvodovom murive nie je vidieť.

Údržba stavby bytového domu je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby. Životnosť stavby bytového domu určujem na 80 rokov vzhľadom na panelový konštrukčný systém.

Východisková hodnota (Vh)-bytu sa vypočíta podľa vzťahu

Vh = M\*Ru\*kcu\*kk\*kvb\*km (Eur), kde

M- počet merných jednotiek (skutočná podlahová plocha bytu vrátane jej príslušenstva)

Ru je rozpočtový ukazovateľ

kcu - koeficient vyjadrujúci nárast cien

kk - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

kvb - koeficient vplyvu vybavenosti-použité cenové podiely podľa prílohy č.5

km - koeficient vyjadrujúci územný vplyv, podľa tabuľky č.2.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,629 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,01 pre kúpelňé mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

Všeobecná hodnota sa vypočíta, podľa základného vzťahu

VŠHb=TH\*kpd (Eur)

kde

TH - technická hodnota bytu, nebytového priestoru (Eur)

kpd- koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hod-notu v mieste a čase(-)

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov miestnosti a výpočet** | **Podlahová plocha [m2]** |
| Podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná" |  |
| predsieň 1,81\*3,49 | 6,32 |
| chodba 1,02\*2,88 | 2,94 |
| kúpelňa 1,41\*2,17 | 3,06 |
| WC 1,08\*1,13 | 1,22 |
| kuchyňa 3,45\*2,12 | 7,31 |
| izba 2,69\*4,33 | 11,65 |
| izba 3,32\*3,81 | 12,65 |
| izba 4,0\*4,95 | 19,80 |
| pivnica 1,03\*3,67 | 3,78 |
| **Vypočítaná podlahová plocha** | **68,73** |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m2**Koeficient konštrukcie:**  kK = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,629**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,05**Počet izieb:** 3

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel RU [%] cpi** | **Koef. štand. ksi** | **Úprava podielu cpi \* ksi** | **Cenový podiel hodnotenej stavby [%]** |
|  | **Spoločné priestory** |  |  |  |  |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 4,54 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,15 | 20,70 | 18,75 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 7,26 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,72 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 4,54 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,82 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,10 | 1,10 | 1,00 |
| 8 | Úpravy vonk. povrchov | 3,00 | 1,15 | 3,45 | 3,13 |
| 9 | Úpravy vnút. povrchov | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,82 |
| 10 | Vnútorné ker. obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,15 | 0,58 | 0,52 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,15 | 5,75 | 5,22 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,45 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,27 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,82 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,82 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,82 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,82 |
|  | **Zariadenie bytu** |  |  |  |  |
| 22 | Úpravy vnút. povrchov | 4,00 | 1,10 | 4,40 | 3,99 |
| 23 | Vnútorné ker. obklady | 1,00 | 1,35 | 1,35 | 1,23 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,25 | 2,50 | 2,27 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,35 | 3,38 | 3,06 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,15 | 2,88 | 2,61 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,72 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,45 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,82 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 1,65 | 3,30 | 3,00 |
| 33 | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 4,00 | 1,20 | 4,80 | 4,36 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 1,50 | 6,00 | 5,45 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 1,80 | 4,50 | 4,08 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **110,18** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 110,18 / 100 = 1,1018**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kK \* kV \* kM [€/m2 ] VH = 325,30 €/m2 \* 2,629 \* 1,037 \* 1,1018 \* 1,05 VH = 1 026,00 €/m2

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Byt č.38/2.p., pivnica č.38, vchod č.5, obytný dom s.č.1376 na parc.KN č.1383/2 | 1980 | 40 | 40 | 80 | 50,00 | 50,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 1 026,00 €/m2 \* 68,73m2 | 70 516,98 |
| Technická hodnota | 50,00% z 70 516,98 € | 35 258,49 |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Dom sa nachádza na ulici Horné Rakovce v obytnom dome s.č.1376 na parc.KN č.1383/2 vo vchode č.5 v okresnom meste Turčianske Teplice. Obytný dom má suterén a štyri nadzemné podlažia.

Dom sa nachádza v bežnej zástavbe KVB vo vyhľadavanej lokalite s výbornou dostupnosťou do centra obce. V okolí a v širšom domu je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti je, ZŠ, MŠ, obchody, supermarkety Tesco, Bila atď.. Občianska vybavenosť zodpovedá okresnému mestu, avšak bez plnohodnotného vybavenia a to súdu a prokuratúry. Orientaciu obytných miestností určujem ako čiastočne vhodnú a nevhodnú.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Obytný dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Nie sú známe.

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 BYTY

**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

Pre okresné mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v Turčianskych Tepliciach určujem koeficient predajnosti 1,05, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie pre bytové budovy od 0,4-0,5 pre okresné mestá.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 1,05

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (1,050 + 2,100) | 3,150 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 2,100 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 1,050 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,578 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (1,050 - 0,945) | 0,105 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha****vI** | **VýsledokkPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 1,050 | 10 | 10,50 |
| **2** | **Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách | I. | 3,150 | 30 | 94,50 |
| **3** | **Súčasný technický stav bytu a bytového domu** |  |  |  |  |
|  | veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť | I. | 3,150 | 7 | 22,05 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 3,150 | 5 | 15,75 |
| **5** | **Príslušenstvo bytového domu** |  |  |  |  |
|  | práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle | IV. | 0,578 | 6 | 3,47 |
| **6** | **Vybavenosť a príslušenstvo bytu** |  |  |  |  |
|  | komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením | II. | 2,100 | 10 | 21,00 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 2,100 | 8 | 16,80 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku** |  |  |  |  |
|  | vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov | III. | 1,050 | 6 | 6,30 |
| **9** | **Orientácia obytných miestností k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 1,050 | 5 | 5,25 |
| **10** | **Umiestnenie bytu v bytovom dome** |  |  |  |  |
|  | byt v stredovej sekcii na 2-6 NP | I. | 3,150 | 9 | 28,35 |
| **11** | **Počet bytov vo vchode - v bloku** |  |  |  |  |
|  | počet bytov vo vchode: do 10 bytov | II. | 2,100 | 7 | 14,70 |
| **12** | **Doprava v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút | II. | 2,100 | 7 | 14,70 |
| **13** | **Občianska vybavenosť v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II. | 2,100 | 6 | 12,60 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 1,050 | 4 | 4,20 |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 2,100 | 5 | 10,50 |
| **16** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | dobrý byt | II. | 2,100 | 20 | 42,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **145** | **322,67** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 322,67/ 145 | 2,225 |
| Všeobecná hodnota | VŠHB = TH \* kPD = 35 258,49 € \* 2,225 | **78 450,14 €** |

#### 3.2 POZEMKY

##### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.2.1.1 zastavaná plocha nádvorie

**POPIS**

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

VŠH poz = M\*VŠHmj,

kde

M-výmera pozemkov v m2

VŠHmj - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m2

VŠHmj - VHmj\*kpd (Eur/m2),

kde

VHmj - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

VHmj Euro/m2

---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

d./ Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov 9,96 Euro.-, kde patrí aj mesto Turčianske Teplice, avšak vzhľadom na predajnosť určujem sadzbu 80% z 26,56.-Euro t.j. z krajského mesta Žilina.

Pozemok sa nachádza v rovinatom teréne v intraviláne obce Turčianske Teplice vo výbornej polohe vzhľadom k centru obcei. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod, plynovod, ako i kanalizačný rozvod. Pozemok je s kultúrou zastavané plochy a nádvoria. Na predmetnej parcele je postavený obytný dom so s.č.1376.

kpd je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

kpd= Ks\*kv\*kd\*kp\*ki\*kz (-), kde

-ks je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),

-kv je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),

-kd je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

-kp je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)

-ki je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

-kz je koeficient povyšujúcich faktorov (1,0-3,0)

-kr je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Spolu výmera [m2]** | **Spoluvlastnícky podiel** | **Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku** | **Výmera podielu [m2]** |
| 1383/2 | zastavaná plocha a nádvorie | 1265,00 | 1/1 | 6829/382936 | 22,56 |

**Obec:**  Turčianske Teplice**Východisková hodnota:**  VHMJ = 80,00% z 26,56 €/m2 = 21,25 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kSkoeficient všeobecnej situácie | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,00 |
| kVkoeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,05 |
| kDkoeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy | 1,00 |
| kFkoeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,00 |
| kIkoeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,50 |
| kZkoeficient povyšujúcich faktorov | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) | 1,80 |
| kRkoeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 1,00 \* 1,05 \* 1,00 \* 1,00 \* 1,50 \* 1,80 \* 1,00 | 2,8350 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 21,25 €/m2 \* 2,8350 | **60,24 €/m2** |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku | VŠH = Podiel \* VŠHPOZ = 1/1\*6829/382936 \* 76 203,60 € | **1 358,96 €** |

**VYHODNOTENIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| parcela č. 1383/2 | 1 265,00 m2 \* 60,24 €/m2 \* 1/1\*6829/382936 | 1 358,96 |
| **Spolu** |  | **1 358,96** |

## III. ZÁVER

### ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Hlavné stavby:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **JKSO** | **OP (m3)** | **ZP (m2)** | **Počet podlaží** |
| Byt č.38/2.p., pivnica č.38, vchod č.5, obytný dom s.č.1376 na parc.KN č.1383/2 |  | 0,00 | 68,73 | 1 |

**Pozemky:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov pozemku** | **Číslo parcely** | **Výmera (m2)** |
| zastavaná plocha nádvorie | 1383/2 | 22,56 |

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Spoluvl. podiel** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |  |
| Byt č.38/2.p., pivnica č.38, vchod č.5, obytný dom s.č.1376 na parc.KN č.1383/2 | 1/1 | 78 450,14 |
| **Pozemky** |  |  |
| zastavaná plocha nádvorie - parc. č. 1383/2 (22,56 m2) | 1/1 z 6829/382936 | 1 358,96 |
| **Všeobecná hodnota celkom** |  | **79 809,10** |
| **Všeobecná hodnota zaokrúhlene** |  | **79 800,00** |
| **Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatdeväťtisícosemsto Eur** |

### MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložné právo banky ako i jeho výkon s dobrovoľnou dražbou i exekučné záložné právo.

V Zlatých Moravciach, dňa 20.09.2020 Ing. Rajnoha Ľubomír

## IV. PRÍLOHY

1.Objednávka DUPOS dražobná spol. s r.o., Tamaškovičova č.17, 917 01 Trnava na vypracovanie ZP na byt č.38/2.p, vchod č.5, obytný dom s.č.1376 na parc. KN č.1383/2 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 6829/382936, katastrálneho územia Turčianske Teplice, obce Turčianske Teplice k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

2-4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2150- čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Turčianske Teplice zo dňa 15.09.2020.

5. Informatívna kópia z mapy vyhotovená zo dňa 15 septembra 2020, k.ú.Turčianke Teplice, obec Turčianske Teplice.

6-8. Kúpna zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 6 októbra 2004 avšak medzi prvým vlastníkom a to OSBD a Valériou Salajovou so zavkladovaním pod č.j.397/2004 zo dňa 14.12.2004.

9. Potvrdenie z OSBD v Martine zo dňa 16.10.2013 o veku stavby BD.

10. Pôdorys bytu v M=1:100.

11-12. Fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 129/2020.

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

Podpis znalca