

Znalec: Ing.Ľubomír Rajnoha
Evidenčné číslo: 912898

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

Číslo spisu (objednávky):Objednávka DD 31-2022 zo dňa 13.04.2022.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 70/2022

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bytu č.1/1.poschodie, vchod č.8, rodinný dom s.č.1866 na parc.KN č.606/4 s podielom priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu i na príslušenstve, ako i na pozemku v podiele 5518/38962, ako i byt č.2/1 poschodie, vchod č.8 s podielom priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu i na príslušenstve, ako i na pozemku 21349/38962, nachádzajúce sa v k.ú. Dolný Kubín, obce Dolný Kubín k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 57(33)

Počet vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.1/1.poschodie, vchod č.8, rodinný dom s.č.1866 na parc.KN č.606/4 s podielom priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu i na príslušenstve, ako i na pozemku v podiele 5518/38962, ako i byt č.2/1 poschodie, vchod č.8 s podielom priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu i na príslušenstve, ako i na pozemku 21349/38962, nachádzajúce sa v k.ú. Dolný Kubín, obce Dolný Kubín, okres Dolný Kubín.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):06.05.2022.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:06.05.2022.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka Dupos spol s r.o. vypr. ZPbytu č.1/1.poschodie, vchod č.8, rodinný dom s.č.1866 na parc.KN č.606/4 s podielom priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu i na príslušenstve, ako i na pozemku v podiele 5518/38962, ako i byt č.2/1 poschodie, vchod č.8 s podielom priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu i na príslušenstve, ako i na pozemku 21349/38962, nachádzajúce sa v k.ú. Dolný Kubín, obce Dolný Kubín k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Znalecký posudok č.32/2007 zo dňa 13.03.2007 vyhotovený Ing. Annou Kohárovou.

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5418, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Dolný Kubín zo dňa 5.05.2022.

Kópia z mapy vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 05.5.2022, k.ú. Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

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

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

7. Definície 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 opatnosťou 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 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou i s 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.

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods.3 zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov ("ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z dôvodu neumožnenia vykonania obhliadky nie je možné určiť presné technické ani dispozičné riešenie ohodnocovaných nehnuteľností, rovnako ani ich užívaciú schopnosť.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite som nenašiel žiadne ponuky na realitných portáloch.

Používam metódu polohovej diferenciacie, 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 závislej 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 ŠÚ SR platných pre 4.štvrtrok 2021, ako najbližšie dostupný koeficient k 1 kvartálu roka 2022 t.j. 3,043.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

Vchod č.8

prízemie

nebytový priestor č.2

Podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, ako i na pozemku v podiele:7384/38962

3

Spoluvlastnícky podiel:

1/2

10

Spoluvlastnícky podiel:

1/2

C. Ľarchy:

Por.č.:

Vlastník poradové číslo 1 EXÚ Žilina - JUDr.Marián Janec - Exekučný príkaz.....
 exekučného záložného práva....
 opraveného KERAMIKA.....
 na nebytový priestor č.1.....
 častiach spoločných
 dom so súp.č.1866.....

.....

.....

Vlastník poradové číslo 3 Exekútorický úrad Žilina,.....

.....

.....

.....

Vlastník poradové číslo 5 Exekútorický úrad Žilina,.....

.....

.....

Vlastník poradové číslo 7 Exekútorický úrad Žilina,.....

.....

.....

Vlastník poradové číslo 11 Vklad záložného práva č.V898/07 zo dňa 10.5.2007.....
 sídlom Suché mýto 4,

.....

Vlastník poradové číslo 12 Vklad záložného práva č.V898/07 zo dňa 10.5.2007.....
 sídlom Suché mýto 4,

.....

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 06.05.2022 avšak bezúspešne. Zameranie nebolo vykonané dňa 06.05.2022- vlastníci nehnuteľnosť nesprístupnili. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.05.2022 iba z ex.ulice susedného dvora.

d) Technická dokumentácia:

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Podlahové plochy bytu odpísané z poskyt,ZP	0,00
izba 18,54	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

Skutočné rozmery v porovnaní s rozmermi uvedenými v zmluve sú nasledovné 55,18 m-55,18 m²= 0 m². Skutočný stav bol zistený meraním znalkyňou a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Podlahové plochy bytu odpísané z poskyt,ZP	0,00
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 7,60	7,60
šatník 7,75	7,75
WC 3,10	3,10
chodba 38,73	38,73
Vypočítaná podlahová plocha	213,49

Skutočné rozmery v porovnaní s rozmermi uvedenými v zmluve sú nasledovné 213,49m²-213,49 m²= 0 m². Skutočný stav bol zistený meraním znalkyňou a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Byt č.1 v RD s.č.1866
Byt č.1 v RD s.č.1866
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 606/4 (23,79 m ²)
Byt č.2 v RD s.č.1866
Byt č.2 v RD s.č.1866
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 606/4 (92,05 m ²)

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

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

Pozemky:-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.1/1.p v RD s.č.1866 naparc.č.606/4

POPIS

Rodinný dom so s.č. 1866 je postavený na parc.č.606/4, ako samostatne stojaci. Dom má spoločné priestory ako i nebytové priestory. Byty sú bez príslušenstva k bytom náležiacich v RD. Stavba je realizovaná ako prístavba a nadstavba so stavebnotechnickým popisom uvedeným na str.5-8 v poskytnutom zn.posudku tvoriacich i prílohu môjho ZP.

Bytový dom hodnotím, ako bytový dom s výbornou údržbou.

Rekonštrukcia bytového domu bola urobená v roku 2006 tak ako je to uvedené v poskytnutom ZP. Znalkyňa píše že byt je obývaný, avšak zatiaľ neskolaudovaný. Nedokončenosť stavebných prvkov a konštrukcií je vytvorená percentami na 98,49%.

Byt je dvojizbový 1.kategórie s príslušenstvom predsieni, WC a komory.

Vybavenie bytu je uvedené na str.6 v poskytnutom ZP. Kompletne zatriedenie je detailne odpísané so zaradením do kvb ako i s určením veku jednotlivých stavebných prvkov a konštrukcií. U spoločných konštrukcií v položke dvere ktoré majú vek 50 rokov zvyšujem životnosť na 80 rokov a dopĺňam dokončenosť vonkajších omietok na 100 %.

Celkovo znalkyňa hodnotí byt, ako byt kompletne rekonštruovaný so štandardným vybavením, alebo ako v novostavbe so štandardným vybavením.

Vek stavby RD s.č.1866, č.o. 8 na parc.č.606/4, určujem na základe poskytnutých údajov - čestného prehlásenia a spájam s rokom 1938 vek pôvodnej stavby, ktorá pôvodne bola prevádzkovou budovou na skladovanie materiálu. V roku 2002 bolo vlastníkom vydané rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením s rozsahom vybudovania dvoch BJ nad existujúcimi skladmi ako i vybudovaného podkrovného podlažia s novou krovnou konštrukciou. Bližšie je uvedený popis na str.5 poskytnutého ZP. Rozostavaný byt č.1 je budovaný ako prístavba 2.N.P. Byty boli v skutočnosti skolaudované mestom D.Kubín v rou 20121 pod č.j.5685/2012/281-TS2/A10, avšak v skutočnosti ich užívanie je od roku 2007 pri vypracovaní ZP Ing. Annou Kohárovou ktorá píše o plnom užívaní bytu.

Vek stavby RD je potom k roku vypracovania.ZP 84 rokov.

Deštrukčné zmeny v základových konštrukciách resp. v obvodovom murive nie je vidieť a v ZP nie sú spomenuté. Údržba stavby RD je výborná čo som videl i pri obhliadke od suseda Budova ma 2 nadzemné podlažia a podkrovie. V 1.N.P sú dva nebytové priestory- sklady a spoločná kotolňa ako i schodisko. Stavba je napojená na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Napojenie na plynovod nie je realizované.

Životnosť stavby je určená na 100 rokov s výpočtom s analytickou metódou.

Východisková hodnota (Vh)-bytu sa vypočíta podľa vzťahu

$$Vh = M \cdot Ru \cdot kcu \cdot kk \cdot kvb \cdot km \quad (\text{Eur}), \text{ kde}$$

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

Ru je rozpočtový ukazovateľ

kcu - koeficient vyjadrujúci nárast cien

kk - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

kvb - koeficient vplyvu vybavenosti-použitie 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 3,043 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Podlahové plochy bytu odpísané z poskyt.ZP	0,00

izba	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:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
Počet izieb:	2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%] cp_i	RU	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	5,07	100	5,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00		1,00	18,00	18,24	100	18,24
3	Stropy	8,00		1,00	8,00	8,11	100	8,11
4	Schody	3,00		1,00	3,00	3,04	100	3,04
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00		1,00	5,00	5,07	100	5,07
6	Krytina strechy	2,00		1,00	2,00	2,03	100	2,03
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00		1,00	1,00	1,01	50	0,51
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00		1,00	3,00	3,04	100	3,04
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00		1,00	2,00	2,03	100	2,03
10	Vnútorne ker. obklady	0,50		0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	0,50		1,00	0,50	0,51	100	0,51
12	Okná	5,00		1,00	5,00	5,07	100	5,07
13	Povrchy podláh	0,50		1,00	0,50	0,51	100	0,51
14	Vykurovanie	2,50		1,00	2,50	2,53	100	2,53
15	Elektroinštalácia	2,00		1,00	2,00	2,03	100	2,03
16	Bleskozvod	1,00		1,00	1,00	1,01	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00		1,00	2,00	2,03	100	2,03
18	Vnútorná kanalizácia	2,00		1,00	2,00	2,03	100	2,03
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		1,00	2,00	2,03	100	2,03
Zariadenie bytu								
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00		1,00	4,00	4,05	100	4,05
23	Vnútorne ker. obklady	1,00		1,20	1,20	1,22	100	1,22
24	Dvere	2,00		1,10	2,20	2,23	100	2,23
25	Povrchy podláh	2,50		1,10	2,75	2,79	100	2,79
26	Vykurovanie	2,50		1,00	2,50	2,53	100	2,53
27	Elektroinštalácia	3,00		1,00	3,00	3,04	100	3,04

28	Vnútorý vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01	100	1,01
30	Vnútorý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,03	100	2,03
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,70	3,40	3,45	100	3,45
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,30	5,20	5,27	100	5,27
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	4,46	100	4,46
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,53	100	2,53
	Spolu	100,00		98,65	100,00		98,48

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 98,65 / 100 = 0,9865$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,043 * 0,939 * 0,9865 * 1,02$$

$$VH = 935,30 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu:

98,49 %

Nedokončenosť bytu:

1,51 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom:

65,39 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu:

34,61 %

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	5,15	84,00	4,33
2	Zvislé konštrukcie	18,52	50,00	9,26
3	Stropy	8,24	50,00	4,12
4	Schody	3,09	16,00	0,49
5	Zastrešenie bez krytiny	5,15	16,00	0,82
6	Krytina strechy	2,06	16,00	0,33
7	Klmpiarske konštrukcie	0,52	16,00	0,08
8	Úpravy vonk. povrchov	3,09	16,00	0,49
9	Úpravy vnút. povrchov	2,06	16,00	0,33
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	15,00	0,00
11	Dvere	0,52	50,00	0,26
12	Okná	5,15	16,00	0,82
13	Povrchy podláh	0,52	16,00	0,08
14	Vykurovanie	2,57	16,00	0,41
15	Elektroinštalácia	2,06	16,00	0,33
16	Bleskozvod	0,00	16,00	0,00
17	Vnútorý vodovod	2,06	16,00	0,33
18	Vnútorná kanalizácia	2,06	16,00	0,33
19	Vnútorý plynovod	0,00	16,00	0,00
20	Výťahy	0,00	16,00	0,00
21	Ostatné	2,06	16,00	0,33
22	Úpravy vnút. povrchov	4,11	16,00	0,66
23	Vnútorné ker. obklady	1,24	16,00	0,20

24	Dvere	2,26	16,00	0,36
25	Povrchy podláh	2,83	16,00	0,45
26	Vykurovanie	2,57	16,00	0,41
27	Elektroinštalácia	3,09	16,00	0,49
28	Vnútorný vodovod	0,00	16,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,03	16,00	0,16
30	Vnútorný plynovod	0,00	16,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,06	16,00	0,33
32	Vybavenie kuchýň	3,50	16,00	0,56
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	5,35	16,00	0,86
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,53	16,00	0,72
35	Ostatné	2,57	16,00	0,41
	Opotrebenie			28,75%
	Technický stav			71,25%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	935,30 €/m ² * 55,18m ²	51 609,85
Nedokončenosť	-1,51% z 51 609,85 €	-779,31
Východisková hodnota		50 830,54
Východisková hodnota spoločných častí	50 830,54 * 0,6539	33 238,09
Východisková hodnota bytovej časti	50 830,54 * 0,3461	17 592,45
Opotrebenie spoločných častí	71,25 % z 33 238,09 €	-9 555,95
Opotrebenie bytovej časti	71,25 % z 17 592,45 €	-5 057,83
Technická hodnota	71,25 % z 33 238,09 € + 71,25 % z 17 592,45 €	36 216,76

Dokončenosť stavby: (50 830,54€ / 51 609,85€) * 100 % = 98,49 %

2.1.2 Byt č.2/1.p.a podkrovie v RD s.č.1866 na parc.č.606/4

POPIS

Rodinný dom so s.č. 1866 je postavený na parc.č.606/4, ako samostatne stojaci. Dom má spoločné priestory ako i nebytové priestory. Byty sú bez príslušenstva k bytom náležiacich v RD. Stavba je realizovaná ako prístavba a nadstavba so stavebnotechnickým popisom uvedeným na str.5-8 v poskytnutom zn.posudku tvoriacich i prílohu môjho ZP.

Bytový dom hodnotím, ako bytový dom s výbornou údržbou.

Rekonštrukcia bytového domu bola urobená v roku 2006, tak ako je to uvedené v poskytnutom ZP. Nedokončenosť stavebných prvkov a konštrukcií je vytvorená percentami s vyp. dokončenosťou bytu na 79,67%.

Byt je šesťizbový 1.kategórie s príslušenstvom 1 izby, kuchyne, komory, predsiene, dvoch WC na 1.poschodí-2.N.P a v podkroví sa nachádza päť izieb, chodba, kúpeľňa, WC a šatník. Časť bytu v podkroví je nad bytom č.1.

Na str.9 je popísaný skutkový stav ako i plánovaný TS. Nedokončenosť stavebných prvkov a konštrukcií je vyjadrená percentami v tabuľke rozostavanosti na 80,7%.

Vybavenie bytu je uvedené na str.10-11 v poskytnutom ZP. Kompletne zatriedenie je detailne odpísané so zaradením do kvb ako i s určením veku jednotlivých stavebných prvkov a konštrukcií. U spoločných konštrukcií v položke dvere ktoré majú vek 50 rokov zvyšujem životnosť na 80 rokov a dopĺňam dokončenosť vonkajších omietok na 100 %.

Celkovo znalkyňa hodnotí byt, ako byt kompletne rekonštruovaný so štandardným vybavením, alebo ako v novostavbe so štandardným vybavením.

Vek stavby RD s.č.1866, č.o. 8 na parc.č.606/4, určujem na základe poskytnutých údajov a spájam s rokom 1938 na základe predloženého čestného prehlásenia na vek pôvodnej stavby, ktorá pôvodne bola prevádzkovou budovou na skladovanie materiálu. V roku 2002 bolo vlastníkom vydané rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením s rozsahom vybudovania dvoch BJ nad existujúcimi skladmi ako i vybudovaného podkrovného podlažia s novou krovnou konštrukciou. Bližšie je uvedený popis na str.5 poskytnutého ZP. Rozostavaný byt č.2 je budovaný ako prístavba 2.N.P a nadstavba podkrovia. Vek stavby RD je potom k roku vypr.ZP 84 rokov.

Byty boli v skutočnosti skolaudované mestom D.Kubín v roku 2012 pod č.j.5685/2012/281-TS2/A10, avšak v skutočnosti ich užívanie je od roku 2007 kedy bol vypracovaný ZP Ing. Annou Kohárovou ktorá píše o užívaní časti bytu.

Deštrukčné zmeny v základových konštrukciách resp. v obvodovom murive nie je vidieť a v ZP nie sú spomenuté. Údržba stavby RD je výborná čo som videl i pri obhliadke od suseda Budova má 2 nadzemné podlažia a podkrovie. V 1.N.P sú dva nebytové priestory- sklady a spoločná kotolňa ako i schodisko. Stavba je napojená na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Napojenie na plynovod nie je realizované.

Životnosť stavby je určená na 100 rokov s výpočtom s analytickou metódou.

Východisková hodnota (Vh)-bytu sa vypočíta podľa vzťahu

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

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

Ru je rozpočtový ukazovateľ

kcu - koeficient vyjadrujúci nárast cien

kk - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

kvb - koeficient vplyvu vybavenosti-použitie 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 3,043 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Podlahové plochy bytu odpísané z poskyt,ZP	0,00
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 7,60	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 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00
Počet izieb: 5

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%] cp _i	RU	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	5,19	100	5,19
2	Zvislé konštrukcie	18,00		1,00	18,00	18,70	100	18,70
3	Stropy	8,00		1,00	8,00	8,30	100	8,30
4	Schody	3,00		1,00	3,00	3,11	100	3,11
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00		1,00	5,00	5,19	100	5,19
6	Krytina strechy	2,00		1,00	2,00	2,07	100	2,07
7	Klamiarske konštrukcie	1,00		1,00	1,00	1,04	50	0,52
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00		1,00	3,00	3,11	100	3,11
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00		1,00	2,00	2,07	100	2,07
10	Vnútorné ker. obklady	0,50		0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	0,50		1,00	0,50	0,52	100	0,52
12	Okná	5,00		1,00	5,00	5,19	100	5,19
13	Povrchy podláh	0,50		1,00	0,50	0,52	100	0,52
14	Vykurovanie	2,50		1,00	2,50	2,59	100	2,59
15	Elektroinštalácia	2,00		1,00	2,00	2,07	100	2,07
16	Bleskozvod	1,00		1,00	1,00	1,04	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00		1,00	2,00	2,07	100	2,07
18	Vnútorná kanalizácia	2,00		1,00	2,00	2,07	100	2,07
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		1,00	2,00	2,07	100	2,07
Zariadenie bytu								
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00		1,00	4,00	4,15	25	1,04
23	Vnútorné ker. obklady	1,00		1,00	1,00	1,04	20	0,21
24	Dvere	2,00		1,00	2,00	2,07	10	0,21
25	Povrchy podláh	2,50		1,00	2,50	2,59	25	0,65
26	Vykurovanie	2,50		1,00	2,50	2,59	25	0,65
27	Elektroinštalácia	3,00		1,00	3,00	3,11	100	3,11
28	Vnútorný vodovod	1,00		1,00	1,00	1,04	100	1,04
29	Vnútorná kanalizácia	1,00		1,00	1,00	1,04	100	1,04
30	Vnútorný plynovod	0,50		0,00	0,00	0,00	100	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00		1,00	2,00	2,07	100	2,07
32	Vybavenie kuchýň	2,00		1,20	2,40	2,49	0	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00		1,00	4,00	4,15	30	1,25
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00		1,00	4,00	4,15	100	4,15
35	Ostatné	2,50		1,00	2,50	2,59	0	0,00
Spolu		100,00			96,40	100,00		80,76

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 96,40 / 100 = 0,964$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$
 $VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,043 * 0,939 * 0,9640 * 1,00$
 $VH = 896,04 \text{ €/m}^2$

Rozostavanosť bytu: 80,76 %
Nedokončenosť bytu: 19,24 %
Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom: 66,92 %
Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu: 33,08 %

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	6,43	84,00	5,40
2	Zvislé konštrukcie	23,16	50,00	11,58
3	Stropy	10,28	50,00	5,14
4	Schody	3,85	16,00	0,62
5	Zastrešenie bez krytiny	6,43	16,00	1,03
6	Krytina strechy	2,56	16,00	0,41
7	Klmpiarske konštrukcie	0,64	16,00	0,10
8	Úpravy vonk. povrchov	3,85	16,00	0,62
9	Úpravy vnút. povrchov	2,56	16,00	0,41
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	16,00	0,00
11	Dvere	0,64	50,00	0,32
12	Okná	6,43	16,00	1,03
13	Povrchy podláh	0,64	16,00	0,10
14	Vykurovanie	3,21	16,00	0,51
15	Elektroinštalácia	2,56	16,00	0,41
16	Bleskozvod	0,00	16,00	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,56	16,00	0,41
18	Vnútorná kanalizácia	2,56	16,00	0,41
19	Vnútorný plynovod	0,00	16,00	0,00
20	Výťahy	0,00	16,00	0,00
21	Ostatné	2,56	16,00	0,41
22	Úpravy vnút. povrchov	1,29	15,00	0,19
23	Vnútorne ker. obklady	0,26	15,00	0,04
24	Dvere	0,26	15,00	0,04
25	Povrchy podláh	0,80	15,00	0,12
26	Vykurovanie	0,80	15,00	0,12
27	Elektroinštalácia	3,85	16,00	0,62
28	Vnútorný vodovod	1,29	16,00	0,21
29	Vnútorná kanalizácia	1,29	16,00	0,21
30	Vnútorný plynovod	0,00	15,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,56	16,00	0,41
32	Vybavenie kuchýň	0,00	15,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	1,55	15,00	0,23

34	Bytové jadro bez rozvodov	5,14	16,00	0,82
35	Ostatné	0,00	15,00	0,00
	Opotrebenie			31,92%
	Technický stav			68,08%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	896,04 €/m ² * 213,49m ²	191 295,58
Nedokončenosť	-19,24% z 191 295,58 €	-36 805,27
Východisková hodnota		154 490,31
Východisková hodnota spoločných častí	154 490,31 * 0,6692	103 384,92
Východisková hodnota bytovej časti	154 490,31 * 0,3308	51 105,39
Opotrebenie spoločných častí	68,08 % z 103 384,92 €	-33 000,47
Opotrebenie bytovej časti	68,08 % z 51 105,39 €	-16 312,84
Technická hodnota	68,08 % z 103 384,92 € + 68,08 % z 51 105,39 €	105 177,00

Dokončenosť stavby: (154 490,31€ / 191 295,58€) * 100 % = 80,76 %

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byty		
Byt č.1/1.p v RD s.č.1866 naparc.č.606/4	50 830,54	36 216,76
Byt č.2/1.p.a podkrovie v RD s.č.1866 na parc.č.606/4	154 490,31	105 177,00
Celkom:	205 320,85	141 393,76

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č.1 /1.p v RD s.č.1866

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa nachádza v obci Dolný Kubín na Staničnej ulici s prístupom cez parc.č.602/2 v bežnej zástavbe IBV s autobusovou a železničnou stanicou cez cestu. Dom je samostatne stojaci s prízemím s nebyt.priestormi poschodím ako i s podkrovím. Nedokončenosť stavebných prvkov a konštrukcií je uvedené v percentuálnom vyjadrení. Dopravné spojenie je s autobusovou ako i s vlakovou dopravou. Orientáciu obytných miestností je určená dop do Južnej strany ako prevažujúca u oboch bytov.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie s vytvorenými 2 mi bytmi. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Pre okresné mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Dolný Kubín, určujem koeficient predajnosti 0,88 pre bytové budovy, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerný koeficient 0,4-0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,88

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,880 + 1,760)	2,640
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,760
III. trieda	Priemerný koeficient	0,880
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,484
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,880 - 0,792)	0,088

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	0,880	10	8,80
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,880	30	26,40
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,760	7	12,32
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,760	5	8,80
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,088	6	0,53
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,760	10	17,60
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,760	8	14,08
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	2,640	6	15,84
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	2,640	5	13,20
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,760	9	15,84
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	2,640	7	18,48
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,640	7	18,48
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,640	6	15,84
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,880	4	3,52
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,760	5	8,80

16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,760	20	35,20
	Spolu			145	233,73

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 233,73 / 145$	1,612
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 36\,216,76 \text{ €} * 1,612$	58 381,42 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciacie, podľa vzťahu
 $VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj}$,

kde

M - výmera pozemkov v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Euro/m²

$$VŠH_{mj} - V_{Hmj} * k_{pd} \text{ (Euro/m}^2\text{)},$$

kde

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}

Euro/m²

d./ Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov 9,96.-Euro,
 kde patrí aj mesto Dolný Kubín, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z VH 26,56.-Euro
 t.j. z krajského mesta Žiliny.

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne v intraviláne obce Dolný Kubín. V predmetnej lokalite je vybudovaná verejná vodovodná sieť, kanalizácia, plynovod, káblová televízia atď. Na pozemku je postavený RD s.č.1866.

Miesto osadenia predmetného RD a pozemku je s vyhovujúcou polohou vzhľadom k centru obce.

Pozemok je prístupný z miestnej prístupovej komunikácie - Staničnej ulice. Prístup v zmysle predloženej "Kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena" by mal byť cez p.č. 602/2. Vecné bremeno - právo prechodu nie je evidované na LV.

V KM je však nový zákres na základe zápisu iného GP kde došlo k novému členeniu a tak parcela 602/2 prestáva byť prístupovou k predmetnej stavbe a k bytom, avšak vlastníkom zostáva Femakers.r.o. Mne poskytnutý GP má číslo 2/2006 zo dňa 17.2.2006 vypracovaný Jozefom Dibdiakom kde parcela 602/2 je s priamym prístupom z ulice.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{pd} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z \text{ (-)}, \text{ kde}$$

-k _s je koeficientom všeobecnej situácie	(0,70-2,0),
-k _v je koeficient intenzity využitia	(0,50-2,0),
-k _d je koeficient dopravných vzťahov	(0,80-1,20)
-k _p je koeficient funkčného využitia územia	(0,80-2,0)
-k _i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku	(0,80-1,50)
-k _z je koeficient zvyšujúcich faktorov	(1,0-3,0)
-k _r je koeficient redukujúcich faktorov	(0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
606/4	zastavaná plocha a nádvorie	168,00	1/1	5518/38962	23,79

Obec:

Dolný Kubín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 26,56 €/m² = 21,25 €/m²

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient situácie	všeobecnej	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
k _V koeficient 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
k _D koeficient vzťahov	dopravných	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient využitia územia	funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k _I koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient faktorov	povyšujúcich	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,40
k _R koeficient faktorov	redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 2,40 * 1,00$	3,7800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 3,7800$	80,33 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 5518/38962 * 13 495,44 \text{ €}$	1 911,29 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 606/4	$168,00 \text{ m}^2 * 80,33 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5518/38962$	1 911,29
Spolu		1 911,29

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č.2/1.p a podkrovie v RD s.č.1866

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 BYTY**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Pre okresné mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Dolný Kubín, určujem koeficient predajnosti 0,685 pre bytové budovy, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerný koeficient 0,4-0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,685

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,685 + 1,370)	2,055
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,370
III. trieda	Priemerný koeficient	0,685
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,377
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,685 - 0,617)	0,069

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,685	10	6,85
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,685	30	20,55
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,370	7	9,59
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,370	5	6,85
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,069	6	0,41
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,370	10	13,70
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,370	8	10,96
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	2,055	6	12,33
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	2,055	5	10,28
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,370	9	12,33
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	2,055	7	14,39
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,055	7	14,39
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,055	6	12,33
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				

	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,685	4	2,74
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,370	5	6,85
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,370	20	27,40
	Spolu			145	181,94

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 181,94 / 145$	1,255
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 105 177,00 \text{ €} * 1,255$	131 997,14 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciacie, podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}},$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Euro/m²

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} * k_{\text{pd}} \text{ (Euro/m}^2\text{)},$$

kde

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}

Euro/m²

d./ Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov

9,96.-Euro,

kde patrí aj mesto Dolný Kubín, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z VH 26,56.-Euro t.j. z krajského mesta Žiliny.

Pozemok sa nachádza v rovinatome teréne v intraviláne obce Dolný Kubín. V predmetnej lokalite je vybudovaná verejná vodovodná sieť, kanalizácia, plynovod, káblová televízia atď. Na pozemku je postavený RD s.č.1866.

Miesto osadenia predmetného RD a pozemku je s vyhovujúcou polohou vzhľadom k centru obce.

Pozemok je prístupný z miestnej prístupovej komunikácie - Staničnej ulice. Prístup v zmysle predloženej "Kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena" by mal byť cez p.č. 602/2. Vecné bremeno - právo prechodu nie je evidované na LV.

V KM je však nový zákres na základe zápisu iného GP kde došlo k novému členeniu a tak parcela 602/2 prestáva byť prístupovou k predmetnej stavbe a k bytom, avšak vlastníkom zostáva Femakers.r.o. Mne poskytnutý GP má číslo 2/2006 zo dňa 17.2.2006 vypracovaný Jozefom Dibdiakom kde parcela 602/2 je s priamym prístupom z ulice.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{pd} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z \text{ (-)}, \text{ kde}$$

-k_s je koeficientom všeobecnej situácie

(0,70-2,0),

-k_v je koeficient intenzity využitia

(0,50-2,0),

-k_d je koeficient dopravných vzťahov

(0,80-1,20)

-k_p je koeficient funkčného využitia územia

(0,80-2,0)

-k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku

(0,80-1,50)

-k_z je koeficient zvyšujúcich faktorov

(1,0-3,0)

-k_r je koeficient redukujúcich faktorov

(0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
606/4	zastavaná plocha a nádvorie	168,00	1/1	21349/38962	92,05

Obec:

Dolný Kubín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 26,56 €/m² = 21,25 €/m²

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient situácie	všeobecnej	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
k _V koeficient 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
k _D koeficient vzťahov	dopravných	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient využitia územia	funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k _I koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient faktorov	povyšujúcich	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,40
k _R koeficient faktorov	redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 2,40 * 1,00$	3,7800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 3,7800$	80,33 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 21349/38962 * 13 495,44 \text{ €}$	7 394,75 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 606/4	$168,00 \text{ m}^2 * 80,33 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 21349/38962$	7 394,75
Spolu		7 394,75

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.1/1.p v RD s.č.1866 naparc.č.606/4		0,00	55,18	1
Byt č.2/1.p.a podkrovie v RD s.č.1866 na parc.č.606/4		0,00	213,49	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	606/4	23,79
zastavaná plocha a nádvorie	606/4	92,05

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č.1 /1.p v RD s.č.1866		
Byt č.1/1.p v RD s.č.1866 naparc.č.606/4	1/1	58 381,42
Pozemky		
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 606/4 (23,79 m ²)	1/1 z 5518/38962	1 911,29
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č.1 /1.p v RD s.č.1866		60 292,71
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č.2/1.p a podkrovie v RD s.č.1866		
Byt č.2/1.p.a podkrovie v RD s.č.1866 na parc.č.606/4	1/1	131 997,14
Pozemky		
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 606/4 (92,05 m ²)	1/1 z 21349/38962	7 394,75
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č.2/1.p a podkrovie v RD s.č.1866		139 391,89
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		199 684,60
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		200 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestotisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Prístup na pozemok je cez parcelu č.602/6 cez ktorú nie je uzatvorené VB, organizovanie dobrovoľnej dražby, exekučné záložné právo ako i plomba uvedená v LV, realizácia dvoch kôl bezúspešnej dražby v roku 2021 atď.

V Zlatých Moravciach, dňa 24.05.2022

Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka Dupos spol s r.o. vypr. ZPbytu č.1/1.poschodie, vchod č.8, rodinný dom s.č.1866 na parc.KN č.606/4 s podielom priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu i na príslušenstve, ako i na pozemku v podiele 5518/38962, ako i byt č.2/1 poschodie, vchod č.8 s podielom priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu i na príslušenstve, ako i na pozemku 21349/38962, nachádzajúce sa v k.ú. Dolný Kubín, obce Dolný Kubín k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
- 2-11. Strany5-14 z poskyt. ZP č.37/2007.
- 12-14. Geometrický plán na zameranie predajne parc.č.606/1 vyhotovený Jozefom Dibdiakom zo dňa 17.2.2006 s úradným overením dňa 27.02.2006 pod č.j.54/06.
- 15-19. Stavebné povolenie vydané OÚ v Dolnom Kubíne pod č.j.2000/00674/ZKT/FX9/A10 zo dňa 21.01.2000.
- 20-23. Rozhodnutie vydané OÚ v Dolnom Kubíne zo dňa 21.06.2002 s nad.právoplatnosti dňa 1.7.2002.
24. Čestné prehlásenie Marty Feixovej oveku stavby zo dňa 11.04.2006.
- 25-27. Kúpna zmluva s zmluv o zriadení VB medzi FEMAKER s.r.o. ako i manželmi Feixovými.
28. Rozhodnutie vydané mestom Dolný Kubín pod č.j.5685/2012/281-TS 2/A10 zodňa 25.06.2012 prestavba na byty dom č.609 a 610 na stavebniny.
29. Pôdorys bytu č.1.
30. Pôdorys bytu č.2.
- 31-32. Fotodokumentácia z poskyt. ZP.
33. Fotodokumentácia z neuskut. obhliadky.

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, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 70/2022 znaleckého denníka.

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

Podpis znalca