

Znalec: Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, evidenčné číslo 912740

Tel: [REDACTED]

Zadávateľ: Dražby realít, s.r.o. Tri Vody I 28, Malinovo, PŠČ 900 45

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 26.10.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 282/2021

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 121 s príslušenstvom v Suchej Hore na účel, dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 26 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č. 121 postaveného na pozemku C KN par.č. 254 v k.ú. Suchá Hora s príslušenstvom v Suchej Hore okres Tvrdošín

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 22.11.2021
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.11.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka
- Potvrdenie obce Suchá Hora o veku domu

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 684 k. ú. Suchá Hora zo dňa 21.11.2021 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Suchá Hora zo dňa 21 novembra 2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a náskres skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.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 výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína 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 3. štvrtrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / 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 3 štvrtrok 2021

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * kPD \quad [€],$$

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).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 684 v k. ú. Suchá Hora. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Stavby

Rodinný dom súp.č. 121 na par.č. 254

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 121 nie je evidovaný v liste vlastníctva

B. Vlastníci:

2 [REDACTED]
spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.11.2021 za účasti Petra Dudáka zástupcu zadávateľa

Zameranie vykonané dňa 22.11.2021

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.11.2021

d) Technická dokumentácia:

Technická ani projektová dokumentácia neboli predložené. Stavbu som zamerala, náčrt je v prílohe posudku. Skutkový stav v čase ohodnotenia je popísaný v znaleckom posudku a vyobrazený na fotodokumentácii.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Stavba rodinného domu je evidovaná v liste vlastníctva č. 684 k.ú. Suchá Hora. Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 121 nie je evidovaný v liste vlastníctva. Stavba a pozemok sú zakreslené v katastrálnej mape.

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

Rodinný dom súp.č. 121

Príslušenstvo - plot, prípojka vody, vodomerná šachta, prípojka kanalizácie, žumpa, vonkajšie schody

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

nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č. 121

POPIS STAVBY**Umiestnenie stavby:**

Rodinný dom súp.č. 121 stojí na pozemku C KN par.č. 254 v k.ú. Suchá Hora v obci Suchá Hora v uličnej zástavbe rodinných domov. Dom je murovaný s dvomi nadzemnými podlažiami. Dom je murovaný s dvomi nadzemnými podlažiami. Odpojený je od elektrickej energie a verejného vodovodu. Kanalizácia je napojená na žumpu. Prístup je zo spevnenej komunikácie. Dom bol postavený podľa potvrdenia obce okolo roku 1974. Vek určujem odhadom na 47 rokov. Životnosť murovaného domu je spravidla 100 rokov. Rodinný dom nie je dokončený. Nie je osadené zariadenie kuchyni v obidvoch podlažiach, kúpeľne v druhom podlaží, nie sú zhotovené všetky omietky.

Dispozičné riešenie:

V prvom nadzemnom podlaží je chodba, schodište, letná kuchyňa, práčovňa, garáž, izba. V druhom nadzemnom podlaží je chodba, schodište, kuchyňa, špajza, kúpeľňa, WC, tri izby.

Technické riešenie:**1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z kvadry v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm;
- deliace konštrukcie - priečkovky, CDM,
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické,
- Schodisko - , keramická dlažba
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu žľaby a zvodny, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti práčovne - vane
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - , dosky, dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák na tuhé palivo; - drezové umývadlo smaltované;
- kuchynská linka z materiálov na báze dreva (
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; vodovodné batérie - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla

- Ostatné vybavenie - vráta garážové - rámové s výplňou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'.
- ; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja;
- zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický,
- Vnútorne rozvody kanalizácie - liatinové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z kvadry v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm;
- deliace konštrukcie - priečkovky, CDM,
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické,
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené;
- vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - dosky,
- ; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové
- kuchynská linka z materiálov na báze dreva
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové;
- záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'.
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1974	10,55*11,50	121,33	120/121,33=0,989
2. NP	1974	10,55*11,50	121,33	120/121,33=0,989

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0

6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	75	300,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	0	0,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	75	101,3
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	100	340,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	80	148,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	6590		5749,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	100	75,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	25,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	0	0,0
	36.8 drezové umývadlo ocel'ové smaltované (1 ks)	15	0	0,0

	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (1 ks)	15	0	0,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	100	60,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	0,0
	Spolu	785		205,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	50	200,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	100	340,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	100	185,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	4115		3435,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	25,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.5 bm)	138	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	0,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
	Spolu	473		25,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²]
1. NP	$(6590 + 785 * 0,989) / 30,1260$	$(5749,3 + 205 * 0,989) / 30,1260$	244,52	197,57
2. NP	$(4115 + 473 * 0,989) / 30,1260$	$(3435 + 25 * 0,989) / 30,1260$	152,12	114,84

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1974	47	53	100	47,00	53,00
2. NP	1974	47	53	100	47,00	53,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1974		
Východisková hodnota	$244,52 \text{ Eur/m}^2 * 121,33 \text{ m}^2 * 2,826 * 0,95$	79 648,64
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$197,57 \text{ Eur/m}^2 * 121,33 \text{ m}^2 * 2,826 * 0,95$	64 355,39
Technická hodnota	53,00% z 64 355,39	34 108,36
2. NP z roku 1974		

Východisková hodnota	152,12 Eur/m ² *121,33 m ² *2,826*0,95	49 550,76
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	114,84 Eur/m ² *121,33 m ² *2,826*0,95	37 407,37
Technická hodnota	53,00% z 37 407,37	19 825,91

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [Eur]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	79 648,64	64 355,39	34 108,36
2. nadzemné podlažie	49 550,76	37 407,37	19 825,91
Spolu	129 199,40	101 762,76	53 934,27

Dokončenosť stavby: (101 762,76Eur / 129 199,40Eur) * 100 % = 78,76%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot

Plot je vybudovaný po západnej hranici par.č. 255. Základy má pod ocelovými stĺpkami, výplň je zo strojového pletiva. V plote sú kovové vráta a vrátka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpkov ocelových, betónových alebo drevených	58,50m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	99,45m ²	380	12,61 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 58,5 m
Pohľadová plocha výplne: 58,5*1,7 = 99,45 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot	1974	47	8	55	85,45	14,55

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(58,50\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 99,45\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,826 * 0,95$	5 268,04
Technická hodnota	14,55 % z 5 268,04 Eur	766,50

2.2.2 Prípojka vody

Prípojka vody z PE DN 25 mm je vedená po par.č. 254 a 255 v celkovej dĺžke 25 m. Užívaná je od roku 1974 . Životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1974	47	8	55	85,45	14,55

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 2,826 * 0,95$	3 965,97
Technická hodnota	14,55 % z 3 965,97 Eur	577,05

2.2.3 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta stojí na par.č. 255 pred rodinným domom . Užívaná je od roku 1974 . Životnosť predpokladám 50 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,3*1,3*1,5 = 2,54$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1974	47	8	55	85,45	14,55

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,54 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,826 * 0,95$	1 733,90
Technická hodnota	$14,55 \% \text{ z } 1\,733,90 \text{ Eur}$	252,28

2.2.4 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie z , kameninového potrubia DN 125 mm je vedená po par. č. 254 v dĺžke 8,50 m. Kanalizácia je napojená na žumpu, . Užívaná je od roku 1974 . Životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 8,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1974	47	8	55	85,45	14,55

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ Eur/bm} * 2,826 * 0,95$	696,92
Technická hodnota	14,55 % z 696,92 Eur	101,40

2.2.5 Žumpa

Žumpa o objeme 12,0 m³ stojí na pozemku par.č. 254. Užívaná je od roku 1974. Životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 12 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1974	47	8	55	85,45	14,55

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,826 * 0,95$	3 475,51
Technická hodnota	14,55 % z 3 475,51 Eur	505,69

2.2.6 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody sú vybudované z úrovne terénu do vstupu do domu. Užívané sú od roku 1974. Životnosť predpokladám 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $7*1,1*2 = 15,4$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1974	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

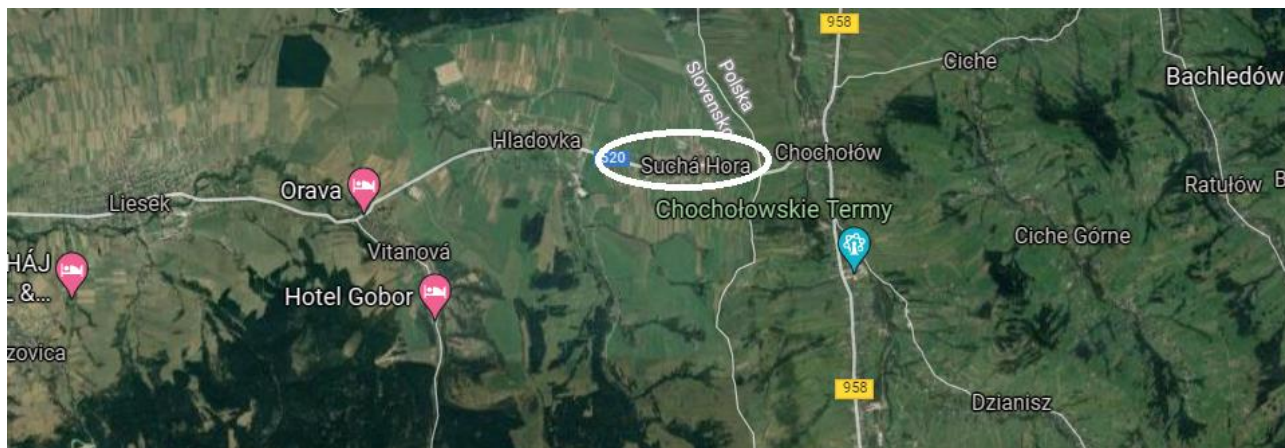
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$15,4 \text{ bm stupňa} * 18,09 \text{ Eur/bm stupňa} * 2,826 * 0,95$	747,92
Technická hodnota	41,25 % z 747,92 Eur	308,52

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom súp.č. 121	101 762,76	53 934,27
Plot	5 268,04	766,50
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	3 965,97	577,05
Vodomerná šachta	1 733,90	252,28
Prípojka kanalizácie	696,92	101,40
Žumpa	3 475,51	505,69
Vonkajšie schody	747,92	308,52
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 620,22	1 744,94
Celkom:	117 651,02	56 445,71

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:





Rodinný dom stojí v zastavanom území obce Suchá Hora mimo centra . Obec má podľa internetovej stránky 1359 obyvateľov. Leží na rozhraní Oravskej kotliny a Skorušinských vrchov í na hranici s Poľskom . Od okresného mesta Tvrdošín vzdialená 19,5 km od mesta Trstená 14,0 km. V obci je základná škola, materská škola , obchodná vybavenosť služby, penzión , knižnica , futbalové ihrisko kostol K zastávke autobusu je cca 5 minút cesty peši. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu . Dom je murovaný s dvomi nadzemnými podlažiami. . Prístup k domu je zo spevnenej komunikácie.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Dom bol stavaný na účel bývanie. V čase obhliadky nie je dokončený ani užívania schopný.

je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa dá/nedá predpokladať.

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

Neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti . Na nehnuteľnosť nie sú viazané žiadne ťarchy ani vecné bremená .

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

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

$V\check{S}H_S$ - všeobecná hodnota stavieb

TH - technická hodnota

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. 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 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,900	30	27,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,450	8	3,60
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,450	10	4,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,350	6	8,10
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,900	5	4,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,450	7	3,15
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,248	7	1,74
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,450	10	4,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,248	8	1,98
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,350	9	12,15
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,450	7	3,15
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	121,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 121,35 / 180$	0,674
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 56\,445,71 \text{ Eur} * 0,674$	38 044,41 Eur

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom súp.č. 121	36 351,70
Plot	516,62
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	388,93
Vodomerná šachta	170,04
Prípojka kanalizácie	68,34
Žumpa	340,84
Vonkajšie schody	207,94
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 176,09
Všeobecná hodnota celkom	38 044,41
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	38 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťosemtisíc Eur	

V Dolnom Kubíne , dňa 02.12.2021

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva č. 684
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Pôdorys domu
5. Potvrdenie o veku
6. 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 282/2021

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

Dolný Kubín dňa 02.12.2021

Ing. Marián PILKA