

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

Tel: mail pilkamar@gmail.com

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 19.04.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 129/2022

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.93 vchod č. 46 v bytovom dome súp.č.1923 na ulici I. Houdeka v Ružomberku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 23 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.93 vchod č. 46 v bytovom dome súp.č.1923 na ulici I. Houdeka v Ružomberku a spoluvlastníckeho podielu na pozemku C-KN par.č.4363 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok .

2. Účel znaleckého posudku:

výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby .

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 11.05.2022
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.05.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka
- Potvrdenie o veku domu vydané SVB - I Houdeka 36-46 zo dňa11.05.2022
- Pôdorys časti 7 poschodia s bytom

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6373 . k. ú. Ružomberok zo dňa 11.5.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Ružomberok zo dňa 11.5.2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.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
- 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 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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2022.

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 1 štvrtrok 2022

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\text{ŠHS} = TH * kPD \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa prílohy č. 3 tabuľky č. E.3.1. vyhlášky 492/2004 v znení noviel

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\text{ŠHPOZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6373 v k. ú. Ružomberok V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 6373 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1218 m²

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 93 vchod č.46 ul. I.Houdeka s.č.1923

POPIS

Popis domu

Bytový dom súp.č.1923 stojí na pozemku KN na par.č. 4363 v k.ú. Ružomberok na ulici I.Houdeka na sídlisku Baničné. Dom má podzemné podlažie a osem nadzemných podlaží. V podzemnom podlaží sú 3 práčovne, 6 sušiarňí, 2 žehliarne, 6 kočíkárňí, 6 miestností pre bicykle, 3 miestnosti upratovačky, + 3 WC, miestnosť pre meranie ÚK a pivničné kobky, chodby, schodište a výťahové šachty. Bytový dom je prístupný z asfaltového chodníka a parkoviska pred domom. Napojený je na elektrickú energiu, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, diaľkové ústredné vykurovanie. Dom je panelový systému NKS - PS ZA, konštrukčnej hrúbky obvodových stien 33 cm. Založený je na základových pásoch. Zvislé konštrukcie sú panelové. Deliace konštrukcie panelové. Stropy železobetónové prefabrikované. Schody montované s povrchom liate terazo. Dom je s plochou strechou, krytina z hydroizolačnej fólie, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Dom je zateplený extrudovanými polystyrénovými doskami so silikátovou omietkou. Vnútorne omietky vápenné hladké. Dvere spoločných priestorov hladké a zasklené. Vstupné dvere plastové. Okná spoločných priestorov plastové. Okná bytch plastové. Podlaha prevláda betónová s poterom. V práčovni je keramická dlažba. Elektroinštalácia svetelná a motorická. Dom je opatrený bleskozvodom. Vykurovanie ústredné vykurovacie telesá z ocelových radiátorov. Výťahy sú pre tri osoby. Dom je užívaný podľa potvrdenia SBD Ružomberok od roku 1980. Vek domu a bytu k roku hodnotenia je 2017-1980 = 37 rokov. Dom bol v roku 2007 zateplený, menená bola krytina

Popis bytu

Byt nebol spístupnený. Podľa § 12 ods3 zákona 527/2002 Z.z. - zákon o dobrovoľných dražbách ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Byt č. 93 je umiestnený v siedmom poschodí vo vchode č. 46 v strednej sekcii. Pozostáva z troch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, chodby, predsieň, špajze, šatníka, lóžie. K bytu patrí aj pivnica umiestnená v podzemnom podlaží. Nosné steny sú panelové, deliace steny panelové. Vnútorne úprava povrchu vápenné omietky hladké. Dvere sú hladké a zasklené. Okná plastové. Vykurovanie ústredné, radiátory plechové. Elektroinštalácia je svetelná a motorická istená automatmi. Rozvod teplej a studenej vody. Kanalizácia z plastového potrubia. Teplá voda je dodávaná z centrálného zdroja. Vybavenie kuchyne a kúpeľne štandardné. Do bytu je privedená káblová televízia, domáci telefón s vrátnikom.

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva. Spoločnými časťami sú, základy, strecha, vchody, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, schodiská, obvodové múry, pričelie. Spoločnými zariadeniami sú STA, bleskozvody, teplonosné vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky, 3 práčovne, 6 sušiarňí, 2 žehliarne, 6 kočíkárňí, 6 miestností pre bicykle, 3 miestnosti upratovačky, + 3 WC, miestnosť pre meranie ÚK.

Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach predstavuje 767/71821.

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 [m ²]
Izba 18,27	18,27
Izba 16,0	16,00
Izba 12,0	12,00
Kuchaňa 10,28	10,28
Predsieň 10,45	10,45
Chodba 2,14	2,14

Špajza 1,14	1,14
Šatňa 1,59	1,59
WC 0,97	0,97
Kúpeľňa 2,56	2,56
Výmera bytu bez pivnice	75,40
Pivnica 1,32	1,32
Vypočítaná podlahová plocha	76,72
Lóggia 3,39	3,39

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
Spoluvlastnícky podiel:	1/4

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	2,00	10,00	7,03
2	Zvislé konštrukcie	18,00	2,00	36,00	25,28
3	Stropy	8,00	2,00	16,00	11,25
4	Schody	3,00	2,00	6,00	4,22
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	4,22
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,41
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,70
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	3,16
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,41
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,35
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,35
12	Okná	5,00	2,00	10,00	7,03
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,35
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,76
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,41
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,70
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,41
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,41
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,41
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,11
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	2,81
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,70
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,41
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	1,76
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,76
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,11

28	Vnútorý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,70
29	Vnútorá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,70
30	Vnútorý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,41
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,41
33	Vnútoré hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	2,81
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	2,81
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	2,64
	Spolu	100,00		142,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 142,25 / 100 = 1,4225$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,043 * 1,037 * 1,4225 * 1,02$$

$$VH = 1\,489,42 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	7,03	45,00	3,16
2	Zvislé konštrukcie	25,28	45,00	11,38
3	Stropy	11,25	45,00	5,06
4	Schody	4,22	45,00	1,90
5	Zastrešenie bez krytiny	4,22	45,00	1,90
6	Krytina strechy	1,41	12,00	0,17
7	Klmpiarske konštrukcie	0,70	12,00	0,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,16	12,00	0,38
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,41	40,00	0,56
10	Vnútoré keramické obklady	0,35	45,00	0,16
11	Dvere	0,35	40,00	0,14
12	Okná	7,03	12,00	0,84
13	Povrchy podláh	0,35	40,00	0,14
14	Vykurovanie	1,76	40,00	0,70
15	Elektroinštalácia	1,41	40,00	0,56
16	Bleskozvod	0,70	12,00	0,08
17	Vnútorý vodovod	1,41	40,00	0,56
18	Vnútorá kanalizácia	1,41	40,00	0,56
19	Vnútorý plynovod	0,00	46,67	0,00
20	Výťahy	1,41	40,00	0,56
21	Ostatné	2,11	35,00	0,74
22	Úpravy vnútorných povrchov	2,81	30,00	0,84
23	Vnútoré keramické obklady	0,70	35,00	0,25
24	Dvere	1,41	40,00	0,56
25	Povrchy podláh	1,76	30,00	0,53
26	Vykurovanie	1,76	35,00	0,62
27	Elektroinštalácia	2,11	35,00	0,74

28	Vnútorný vodovod	0,70	35,00	0,25
29	Vnútorná kanalizácia	0,70	35,00	0,25
30	Vnútorný plynovod	0,00	35,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,41	35,00	0,49
32	Vybavenie kuchýň	1,41	35,00	0,49
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	2,81	35,00	0,98
34	Bytové jadro bez rozvodov	2,81	35,00	0,98
35	Ostatné	2,64	35,00	0,92
Opotrebenie				37,53%
Technický stav				62,47%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 489,42 Eur/m ² * 76,72m ²	114 268,30
Technická hodnota	62,47% z 114 268,30 Eur	71 383,41

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Bytový dom súp.č.1923 je umiestnený v zástavbe bytových domov na sídlisku Baničné v juhozápadnej časti mesta Ružomberok na ulici I. Houdeka. Mesto má podľa internetovej stránky 28 145 obyvateľov. Sú tu úrady, základné, stredné a vysoká škola, hotely, pobočky bánk, obchodná vybavenosť, služby, športoviská, supermarkety, nemocnica, súd. Napojenie na komunikácie je z parkoviska pred domom. Na sídlisku je obchodná vybavenosť služby. Dostupnosť do centra je do 10 min cesty autom. K zastávke autobusu do 2 min cesty peši. Bytový dom je napojený na elektrickú energiu, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, diaľkové ústredné kúrenie. Byt č. 93 je umiestnený v siedmom poschodí vo vchode č. 46 v strednej sekcii. Prístupný je zo spoločného schodišťa a výtahom

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je dispozične usporiadaný na celoročné bývanie. Iné využitie bytu nepredpokladám

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 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

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

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

TH – technická hodnota bytu

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

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,7.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,600	10	16,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,600	30	48,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,400	7	16,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,800	6	4,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,440	10	4,40
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,600	8	12,80

	nezamestnanosť v okrese je podľa UPSVaR 5,73 %				
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,800	6	4,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,800	5	4,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,800	9	7,20
	byt na siedmom poschodí				
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,600	7	11,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,800	6	4,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,440	4	1,76
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,600	20	32,00
	Spolu			145	198,16

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 198,16 / 145$	1,367
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 71\,383,41 \text{ Eur} * 1,367$	97 581,12 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$VŠHPOZ = M * VŠHMJ$$

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$VŠHMJ = VHMJ * k_{PD}$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

$$k_{PD} = k_s * k_v * k_d * k_f * k_i * k_z * k_r$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_d koeficient dopravných vzťahov

k_f - koeficient funkčného využitia územia

k_i - koeficient technickej infraštruktúry

k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov

kr- koeficient redukujúcich faktorov

3.2.1.1 LV č. 6373**POPIS**

Pozemok KN par.č.4363 leží v zastavanom území mesta Ružomberok na sídlisku Baničné . Mesto má podľa internetovej stránky 28 145 obyvateľ'ov. Sú tu úrady, základné ,stredné a vysoká škola , hotely, pobočky bánk, obchodná vybavenosť ,služby, športoviská , supermarkety, nemocnica, súd. Na sídlisku je obchodná vybavenosť, služby, škola, škôlka , reštaurácia. Na pozemku stojí bytový dom súp.č.1923.Dostupnosť do centra je do 10 minút cesty autom. K zastávke autobusu je do 2 minút cesty peši. V okolí sú bytové domy , obchody ,reštaurácia. Z hľadiska plohy v meste ide o obchodnú a byty . Pozemok je rovinatý . V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu kanalizácie .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
4363	zastavaná plocha a nádvorie	1218,00	767/71821	1/4	3,25

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _{KS} koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 t do 50 000 obyvateľ'ov	1,00
k _{KV} koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, -	1,00
k _{KD} koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _{KF} koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k _{KI} koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k _{KZ} koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	1,01
k _{KR} koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 1,01 * 1,00$	1,4544
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 1,4544$	14,49 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 767/71821 * 1/4 * 17$ 648,82 Eur	47,12 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 4363	$1\ 218,00 \text{ m}^2 * 14,49 \text{ Eur/m}^2 * 767/71821 * 1/4$	47,12
Spolu		47,12

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č. 93 vchod č.46 ul. I.Houdeka s.č.1923	1/4	24 395,28
Pozemky		
LV č. 6373 - parc. č. 4363 (3,25 m ²)	767/71821 z 1/4	47,12
Všeobecná hodnota celkom		24 442,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		24 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťštyritisícštyristo Eur		

V Dolnom Kubíne , dňa 21.05.2022

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva č. 6373
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Pôdorys časť poschodia s bytom u
5. Potvrdenie SBD o veku domu
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 129/2022

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

Dolný Kubín dňa 21.05.2022

Ing. Marián PILKA