

Znalec: doc. Ing. Daniela Kuchárová, PhD., Zábrežná 82/63, 010 14 Žilina
evidenčné číslo: 911898
telefón: 0907 16 4343

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 23. 11. 2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 110/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 248 na parc. č. 1344/4 KNC v k.ú. Turie, obec Turie, okres Žilina pre účel dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Počet strán (z toho príloh): 27 (10)

Počet vyhotovení: 4 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 23. 11. 2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č.s. 248 na parc. č. 1344/4 KNC v k. ú. Turie, obec Turie, okres Žilina.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Okresný súd Žilina so sídlom P.O. Hviezdoslava 28, 010 01 Žilina.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu) má byť dátum obhliadky. Spoluvlastník nehnuteľností neumožnil dňa 26. 11. 2020 (v dohodnutom termíne) obhliadku nehnuteľností. Na základe zákona č. 527/2002 Z.z., § 12, ods. 3 (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii) vychádzam zo znaleckého posudku č. 61/2013, ktorý som vypracovala dňa 8. 7. 2013 pre účel dedičského konania po poručiťovi Stanislav Rosinec.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29. 12. 2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 23. 11. 2020

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 439 k. ú. Turie zo dňa 25. 11. 2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1344/4 k. ú. Turie zo dňa 25. 11. 2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie Obecného úradu Turie o veku rodinného domu
- Zameranie a nákres skutkového stavu (z r. 2013)
- Fotodokumentácia (z r. 2013)
- Údaje z internetu 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. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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 3. štvrtrok 2020.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej 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.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 439 v k. ú. Turie. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Stavby

Rodinný dom č.s. 248 na parc.č. 1344/4

Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 248 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3617

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu - **vlastník.**

1 Rosincová Františka r. Pudíková, Turie, č. 248, SR

Dát. nar. 21. 09. 1934 spoluvlastnícky podiel 1/6

2 Rosincová Františka r. Pudíková, Turie, č. 248, SR

Dát. nar. 21. 09. 1934 spoluvlastnícky podiel 1/6

3 Rosinec Stanislav r. Rosinec, 013 12 Turie, č. 295, SR

Dát. nar. 25. 05. 1958 spoluvlastnícky podiel 1/6

Informatívna poznámka

UPOVEDOMENIE č.EX 2042/2004 O ZAČATÍ EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSŤ:DOM č.s.248 na parcele č.1344 Z EXEKÚTORSKÉHO ÚRADU ŽILINA, SÚDNY EXEKÚTOR JUDr.JOZEF KADUCH, MAKOVICKÉHO 11, 010 01 ŽILINA PRE OPRÁVNENÉHO: SOCIÁLNA POISŤOVŇABRATISLAVA,NÁM.L.ŠTÚRA,ŽILINA,VOČI POVINNÉMU: STANISLAVOVI ROSINCOVI, TURIE č.295, V PODIELE 1/6 PODĽA P2 173/05 ZO DŇA 22.3.2005 - 56/05

Obmedzujúca poznámka

EXEKUČNÝ PRÍKAZ č.EX 2042/04, P1-273/05 NA ZRIADENIE EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI: dom č.s.248 na parc.č.1344 PRE ROSINCA STANISLAVA r.ROSINEC (25.5.1958) Z EXEKÚTORSKÉHO ÚRADU ZA, SÚDNY EXEKÚTOR JUDr.JOZEF KADUCH, MAKOVICKÉHO 11, ZA, V PODIELE 1/6 ZO DŇA 22.4.2005 - 76/05

Obmedzujúca poznámka

NA PODIEL 1/6 PRE VLASTNÍKA B3-ROSINEC STANISLAV r.ROSINEC (25.5.1958): EXEKUČNÝ PRÍKAZ č.P1-548/05, EX 36/05-9 NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA OD SÚDNEHO

EXEKÚTORA ING.Bc.PAVOL MALÍK, EXEKÚTORSKÝ ÚRAD ŽILINA SO SÍDLOM UL.1.MÁJA č.22, ŽILINA, NA NEHNUTEĽNOSTI: RODINNÝ DOM č.s.248 na parcele č.1344 PODĽA P1-548/05 - 116/05

Titul nadobudnutia
C.D 756/81-17-64/81;

C. Ťarchy:

3

NA PODIEL 1/6 PRE VLASTNÍKA B3-ROSINEC STANISLAV r.ROSINEC (25.5.1958):EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA EX 1333/06 OD SÚDNY EXEKÚTOR JUDR.KUČAVÍKOVÁŽILINA OPRÁVNENÉMU ING.IVAN CHABAN,TRNOVÉ NA DOM Č.248 NA PARC.Č.1344-Z 1185/07-70/07

3

NA PODIEL 1/6 PRE VLASTNÍKA B3-ROSINEC STANISLAV r.ROSINEC (25.5.1958):EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHN.EX 878/2008-6 OD SÚDNY EXEKÚTOR JUDR.ING.MALÍK-ŽILINA OPRÁVNENÉMU VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISŤOVŇA BRATISLAVA,POB.ŽILINA,P.O.HVIEZDOSLAVA 26,ŽILINA,IČO:17333954 NA DOM Č.248 NA PARC.Č.1344-Z 2336/09-135/09

3

NA PODIEL 1/2PRE VLASTNÍKA B3-ROSINEC STANISLAV r.ROSINEC (25.5.1958):EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHN.EX 1535/07 OD SÚDNY EXEKÚTOR JUDR.MRÁZ OPRÁVNENÉMU Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 826 19 Bratislava, IČO 00 33 28 NA DOM Č.248 NA PARC.Č.1344-Z 7403/09-381/09

3

NA PODIEL PRE VLASTNÍKA B1-ROSINEC STANISLAV r.ROSINEC (25.5.1958):EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHN.EX 1005/2010 OD SÚDNY EXEKÚTOR JUDR.ING.MALÍK-ŽILINA OPRÁVNENÉMU VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISŤOVŇA BRATISLAVA,POB.ŽILINA,P.O.HVIEZDOSLAVA 26,ŽILINA,IČO:17333954 NA DOM Č.248 NA PARC.Č.1344-Z 6112/10-640/10

3

Na podiel 1/6 spoluvlastníka: Rosinec Stanislav rod. Rosinec je zriadené exekučné záložné právo na základe Rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 894/340/72298/11/Hru od Daňového úradu II so sídlom Dolné Rudiny

1, Žilina na nehnuteľnosti-dom so s. č. 248 na parcele reg. C KN 1344. Zákaz nakladať so zálohom bez súhlasu správcu dane. Podľa č. Z 872/12 - 9/12

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka nebola pánom Martinom Rosincom dňa 26. 11. 2020 umožnená, údaje potrebné k vypracovaniu znaleckého posudku sú prevzaté zo znaleckého posudku č. 60/2013 a obhliadky spojenej s miestnym šetrením vykonanej dňa 13. 6. 2013 za účasti p. Martina Rosinca a p. Rosincovej.

Zameranie prevzaté z obhliadky vykonanej dňa 13. 6. 2013.

Fotodokumentácia prevzatá z obhliadky vykonanej dňa 13. 6. 2013.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľ neposkytol projektovú dokumentáciu stavby. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

Zadávateľ neposkytol stavebnú dokumentáciu stavby. Dokladom o veku domu je potvrdenie Obecného úradu a reliéf roku 1931 na severnom štíte domu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. V popisných údajoch tvoria vlastnícke podiely v celkovom súčte len 1/2. Geodetické údaje sú v súlade so skutočnosťou.

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

Stavby:

Dom č.s. 248 na parc. KNC č. 1344/4

Príslušenstvo na parc. KNC č. 1344/3 (vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky: žiadne.

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

Stavby: žiadne

Pozemky: žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom s.č. 248****POPIS STAVBY**

TH = VH - HO

Technická hodnota stavby sa rovná východiskovej hodnote stavby VH zníženej o hodnotu opotrebovania HO. Výpočet východiskovej hodnoty VH je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov ÚSI ŽU Žilina, uvedených v programovom vybavení HYPO, ohodnocovanie nehnuteľností, Kros, s.r.o. Žilina.

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien od 4. Q 1996 po 3. Q 2020 pre odbor stavebníctvo ako celok je určený Štatistickým úradom SR $k_{cu} = 2,638$.

Rodinný dom s.č. 248 na parc. č. 1344/4 KNC v k.ú. Turie bol podľa Potvrdenia Obecného úradu Turie a podľa reliéfu na severnom štíte domu postavený v r. 1931. Budova je prízemná, čiastočne podpivničená, tvorí súčasť dvojdomu na parc. č. 1344/4 a 1343/3. Dispozíciu domu tvorí zádverie, kuchyňa, 1 izba a špajza. Do pivnice, ktorú tvorí 1 miestnosť, sa vchádza zvonku - po vonkajších schodoch zo severnej strany domu. Budova spĺňa charakter rodinného domu podľa stavebného zákona.

Suterén

Osadenie je v priemere 1,30 m pod terénom bez zvislej izolácie, steny suterénu sú betónové monolitické, strop železobetónový monolitický s rovným podhl'adom, podlaha - hlina, fasádne omietky vápenné - severná stena so vstupom.

Prízemie

Základy sú betónové pásy s vodorovnou izoláciou, podmurovka s výškou do 50 cm omietaná, zvislé steny hr. 45 cm murované z plných tehál, priečky tehlové. Vnútorne omietky vápenné, stropy drevené trámové s rovným podhl'adom, krov sedlový, krytina škridla jednodrážková. Klampiarske konštrukcie - žľaby, zvody a parapety z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky vápenné na 3 stenách. Dvere hladké plné a presklené, okná drevené dvojité. Podlahy - v izbe dosky, v kuchyni a chodbe keramická dlažba, v špajzi betón. Vykurovanie - plynové gamatky v izbe a kuchyni, elektroinštalácia svetelná. Rozvod vody studenej z oceleového potrubia, kanalizácia z kuchynského drezu z plastového potrubia do trativodu. Vybavenie kuchyne - plynový sporák s elektrickou rúrou, sporák na tuhé palivo, drez oceleový smaltovaný, kuchynská linka na báze dreva dl. 1,50+0,90 m, obyčajná vodovodná batéria. Obklad steny v kuchyni pri sporáku a dreze. Elektrický rozvádzač s poistkou.

Predpokladaná životnosť budovy určenej na bývanie s hrúbkou múrov z tehál 40 cm - 50 cm je 100 rokov. Opotrebovanie sa počíta lineárnou metódou.

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. PP	1931	1,2*(5,40*4,20)	27,22	120/27,22=4,409
1. NP	1931	7,67*7,55	57,91	120/57,91=2,072

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná,	-	165
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové	-	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhlľadom betónové monolitické	1040	-
	7.1.b s rovným podhlľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové	-	575
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.c pálené škridlové obyčajné jednodrážkové	-	535
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody	-	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	135
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	15	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
	17.4 rámové s výplňou	515	-
18	Okná		
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvojvrstv. zasklením	-	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.8 dosky	-	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	-	30
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod zemného plynu	-	35
	Spolu	3380	5645

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	-	10

35	Zdroj vykurovania		
	35.2.c lokálne - plynové kachle (2 ks)	-	120
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák plynový s elektrickou rúrou (1 ks)	-	60
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	-	20
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	-	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	-	132
38	Vodovodné batérie		
	38.4 ostatné (1 ks)	-	15
40	Vnútorne obklady		
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145
	Spolu	-	532

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(3380 + 0 * 4,409)/30,1260$	112,20
1. NP	$(5645 + 532 * 2,072)/30,1260$	223,97

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1931	89	11	100	89,00	11,00
1. NP	1931	89	11	100	89,00	11,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1931		
Východisková hodnota	$112,20 \text{ Eur/m}^2 * 27,22 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	7 653,84
Technická hodnota	11,00% z 7 653,84	841,92
1. NP z roku 1931		
Východisková hodnota	$223,97 \text{ Eur/m}^2 * 57,91 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	32 504,37
Technická hodnota	11,00% z 32 504,37	3 575,48

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	7 653,84	841,92
1. nadzemné podlažie	32 504,37	3 575,48
Spolu	40 158,21	4 417,40

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta na parc. č. 1344/3 KNC tesne pri rodinnom dome bola vybudovaná v r. 1965 ako betónová s liatinovým poklopom. Predpokladaná životnosť je 60 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, ocelový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,30*1,50*1,80 = 3,51$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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	1965	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,51 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	2 236,66
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 2 236,66 \text{ Eur}$	186,31

2.2.2 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka na parc. č. 1344/3 KNC pre odtok vody z kuchynského drezu do potoka bola vybudovaná z kameninového potrubia DN 125 mm v r. 1965. Predpokladaná životnosť je 60 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: 10,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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 [%]
Kanalizačná prípojka	1965	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 30,54 \text{ Eur/bm} * 2,638 * 0,95$	765,36
Technická hodnota	8,33 % z 765,36 Eur	63,75

2.2.3 Plynová prípojka

Prípojka plynu z STL plynovodu je na parc. č. 1344/3 KNC. Vybudovaná je z potrubia DN 25 mm s dĺžkou 6,5 m. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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 [%]
Plynová prípojka	1992	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,638 * 0,95$	229,85
Technická hodnota	44,00 % z 229,85 Eur	101,13

2.2.4 Chodník popri dome

Chodník popri dome z bočnej - vstupnej strany a z čelnej strany bol vybudovaný v r. 1931 ako betónový monolitický hr. do 150 mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: $7,55*0,60 + 7,67*1,05 - 3,80*0,70 = 9,92 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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 [%]
Chodník popri dome	1931	89	1	90	98,89	1,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9,92 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,638 * 0,95$	1 031,46
Technická hodnota	$1,11 \% \text{ z } 1\,031,46 \text{ Eur}$	11,45

2.2.5 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody na parc. č. 1344/3 KNC, ktoré slúžia pre vstup do pivnice boli vybudované v r. 1931 ako betónové monolitické. Predpokladaná životnosť 90 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:** 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $215/30,1260 = 7,14 \text{ Eur/bm}$ stupňa**Počet merných jednotiek:** $13 * 0,70 = 9,1 \text{ bm}$ stupňa**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,638$ **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	1931	89	1	90	98,89	1,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9,1 \text{ bm}$ stupňa * $7,14 \text{ Eur/bm}$ stupňa * $2,638 * 0,95$	162,83
Technická hodnota	$1,11 \% \text{ z } 162,83 \text{ Eur}$	1,81

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom s.č. 248	40 158,21	4 417,40
Vodomerná šachta	2 236,66	186,31
Kanalizačná prípojka	765,36	63,75
Plynová prípojka	229,85	101,13
Chodník popri dome	1 031,46	11,45
Vonkajšie schody	162,83	1,81
Celkom za Vonkajšie úpravy	4 426,16	364,45
Celkom:	44 584,37	4 781,85

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom s.č. 248 sa nachádza v obci Turie. Dom je súčasť dvojdomu, má čiastočné podzemné podlažie a 1 nadzemné podlažie. Od krajského mesta je obec Turie vzdialená približne 10 km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 20 min, autom 12 min. V obci je základná občianska vybavenosť - obecný úrad, materská a základná škola, pošta, základné obchody a služby. Lokalita sa zaraďuje do okrajovej časti vhodnej na bývanie. Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na sever a západ. Inžinierske siete v blízkosti - elektrina, voda, plyn, kanalizácia.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

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

Vo výpise z listu vlastníctva č. 439 časť C - sú uvedené záznamy o exekučných konaniach na ohodnocovanú nehnuteľnosť na por. číslo vlastníka 3.

Prístup na pozemok parc. č. 1344/3 KNC a do ohodnocovaného rodinného domu je cez dvor parc. č. 1343 KNC, na ktorý nie je založený list vlastníctva.

V danej lokalite neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na hodnotu nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota stavieb sa vypočíta ako súčin technickej hodnoty a koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v danom mieste a čase.

$$VŠHS = TH * kpd$$

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností a kvalitu použitých materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, možnosti prístupu na pozemok, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,7.

Popis jednotlivých znakov pre výpočet koeficientu polohovej diferenciacie :

V danej lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe, nehnuteľnosť sa nachádza v centre obce. Prístup na pozemok je po miestnej komunikácii a cez parcelu č. 1343, ku ktorej nie je evidovaný právny vzťah na liste vlastníctva. Nehnuteľnosť je v dobrom technickom stave, prevládajúca zástavba v okolí - rodinné domy, príslušenstvo nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti. Typ nehnuteľnosti - priemerný - súčasť dvojdomu, s dobrým dispozičným riešením, bez sociálneho zariadenia. V mieste je dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, miera evidovanej nezamestnanosti podľa posledných údajov UPSVAR za mesiac november 2020 pre okres Žilina je 5,4 %, t.j. do 10 %, priemerná hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti - sever, západ, konfigurácia terénu rovinatý, inžinierske siete v blízkosti stavby - elektrina, voda, plyn, kanalizácia. Doprava v okolí nehnuteľnosti - autobus, občianska vybavenosť - obecný úrad, pošta, základná škola s materskou školou, obchody s potravinami, základné služby. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby - les vo vzdialenosti do 1000 m. V bezprostrednom okolí stavby je bežný hluk a prach od dopravy. V zástavbe sa nepredpokladajú stavebné zmeny, možnosť rozšírenia žiadna, nehnuteľnosť bez výnosu. Názor znalca - priemerná nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	1,400	13	18,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,400	30	42,00
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,400	8	11,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	2,100	7	14,70
	objekty pre bývanie,				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,700	10	7,00
	priemerný - dom so spoločným dvorom, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,400	9	12,60
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,400	6	8,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	IV.	0,385	5	1,93
	orientácia hlavných miestností k SZ				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,100	6	12,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,700	7	4,90
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,385	7	2,70
	autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,385	10	3,85
	obecný úrad, pošta, základná škola, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,700	8	5,60
	les, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,400	9	12,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,700	8	5,60
	bez zmeny				

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,070	4	0,28
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,700	20	14,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	182,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 182,84 / 180$	1,016
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 4\,781,85 \text{ Eur} * 1,016$	4 858,36 Eur

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu domu č. s. 248 na parc. CKN č. 1344/4 k.ú. Turie, obec Turie, okres Žilina. Dom je v pôvodnom stave, tvorí ho 1 izba, kuchyňa, chodba a špajza, v suteréne jedna miestnosť prístupná zvonku. Pozemok nie je predmetom ohodnotenia. V ponuke realitných kancelárií sa porovnateľné nehnuteľnosti neuvádzajú. Na stránke www.nehnuteľnosti.sk je v ponuke dom v pôvodnom stave v obci Višňové s pozemkom 700 m² za 89 900,- € (stavebné pozemky sú v ponuke za 110,- až 170,- €/m²).

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota vlastníckeho podielu po Stanislavovi Rosincovi je 1/6 zo 4860,- € = 810,- €.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 248	4 488,08
Vodomerná šachta	189,29
Kanalizačná prípojka	64,77
Plynová prípojka	102,75
Chodník popri dome	11,63
Vonkajšie schody	1,84
Spolu za Vonkajšie úpravy	370,28
Všeobecná hodnota celkom	4 858,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	4 860,00

Slovom: Štyritisícosemstošestdesiat Eur

V Žiline dňa 29.12.2020

Doc. Ing. Daniela Kuchárová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 23. 11. 2020
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 439 k. ú. Turie zo dňa 25. 11. 2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1344/4 k. ú. Turie zo dňa 25. 11. 2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie Obecného úradu Turie o veku rodinného domu
- Situácia a náčrt domu (z r. 2013)
- Inzerát
- Fotodokumentácia (z r. 2013)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911898.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 110/2020 znaleckého denníka.

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