

Znalec: doc. Ing. Daniela Kuchárová, PhD., Brodno 82, 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

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 109/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 295 na parc. č. 963 KNC s príslušenstvom a pozemkom parc. č. 963 a 964 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): 34 (13)

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. 295 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 963 a 964 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 poručiteľovi Stanislav Rosinec.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28. 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. 710 k. ú. Turie zo dňa 25. 11. 2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 963 k. ú. Turie zo dňa 25. 11. 2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákras 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 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 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:

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

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:

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

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. 710 v k. ú. Turie. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 963 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 498 m²

parc. č. 964 záhrada o výmere 451 m²

Stavby

Rodinný dom č. s. 295 na parc. č. 963

B. Vlastníci:

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Rosinec Stanislav r. Rosinec, Turie 295, Turie, PSČ 013 12, SR

Dátum narodenia : 25.05.1958 spoluvlastnícky podiel 1/2

Informatívna poznámka

UPOVEDOMENIE č.EX 2042/2004 O ZAČATÍ EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI: parcela č.963-zastavaná plocha o výmere 498m2, parcela č.964-záhrada o výmere 451m2 a dom č.s.295 na parcele č.963, Z EXEKÚTORSKÉHO ÚRADU ŽILINA, SÚDNY EXEKÚTOR JUDr.JOZEF KADUCH, MAKOVICKÉHO 11, 010 01 ŽILINA PRE OPRÁVNENÉHO: SOCIÁLNA POISŤOVŇA BRATISLAVA, NÁM. Ľ.ŠTÚRA, ŽILINA, VOČI POVINNÉMU: STANISLAVOVI ROSINCOVI, TURIE č.295 V PODIELE 1/2 PODĽA P2 173/05 ZO DŇA 22.3.2005 - 56/05

Obmedzujúca poznámka

EXEKUČNÝ PRÍKAZ č.EX 81/02K-42, P1-271/05 NA VYKONANIE EXEKÚCIE PREDAJOM NEHNUTEĽNOSTÍ: parc.č.963 - zastav.pl. o výmere 498 m2, parc.č.964 - záhrady o výmere 451 m2 a dom č.s.295 na parc.č.963 PRE ROSINCA STANISLAVA r.ROSINEC (25.5.1958) V PODIELE 1/2 OD SÚDNEHO EXEKÚTORA JUDr.MARIÁN JANEC, EXEKÚTORSKÝ ÚRAD SO SÍDLOM ULICA REPUBLIKY č.30, 010 01 ŽILINA ZO DŇA 22.4.2005 - 74/05

Obmedzujúca poznámka

EXEKUČNÝ PRÍKAZ č. EX 2042/04, P1-273/05 NA ZRIADENIE EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI: parc.č.963 - zastavaná plocha o výmere 498m2, parc.č.964 - záhrada o výmere 451m2 a rodinný dom č.s.295 na parc.č.963 PRE ROSINCA STANISLAVA r.ROSINEC (25.5.1958) Z EXEKÚTORSKÉHO ÚRADU ZA, SÚDNY EXEKÚTOR JUDr.JOZEF KADUCH, MAKOVICKÉHO 11, ZA, V PODIELE 1/2 ZO DŇA 22.4.2005 - 76/05

Obmedzujúca poznámka

NA PODIEL 1/2 PRE VLASTNÍKA B1-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.295 na parcele č.963, PARCELA č.963-zastavaná plocha o výmere 498m2 a PARCELA č.964-záhrada o výmere 451m2 PODĽA P1-548/05 - 116/05

Titul nadobudnutia KUPA RI 2536/92-3/93;

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

2 Rosinec Martin r. Rosinec, Turie 295, Turie, PSČ 013 12, SR

Dátum narodenia : 07.07.1983

spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia DAROVACIA ZMLUVA č.V 1989/05 O PREVODE VLASTNÍCTVA K NEHNUTEĽNOSTI SO ZRIADENÍM VECNÉHO BREMENA DOŽIVOTNÉHO UŽÍVANIA - 74/05

C. Ďarchy:

PRAVO DOZ.BYVANIA A UZIVANIA PRE ONDREJA DUBOVCA (27.11.1919) A IRENU R.MANGOVU (3.1.1921)- C.RI 2536/92-3/93;

EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁL.PRÁVA,č.EX 81/2002-18,EX.ÚRAD ŽILINA,SÚD.EX. JUDr.VERONIKA KUČAVÍKOVÁ,Z 2503/02-53/02

1

NA PODIEL 1/2 PRE VLASTNÍKA B1-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.295 NA PARC.Č.963,PARC.Č.963,964-Z 2336/09-135/09

1

NA PODIEL 1/2PRE VLASTNÍKA B1-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.295 NA PARC.Č.963,PARC.Č.963,964-Z 7403/09-381/09

1

NA PODIEL 1/2PRE 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.295 NA PARC.Č.963,PARC.Č.963,964-Z 6112/10-640/10

2

VECNÉ BREMENO PRE ROSINCA MARTINA r.ROSINEC SPOČÍVAJÚCE V PRÁVE ROSINCOVEJ MARTY r.DUBOVCOVEJ (nar.2.8.1959) VŠETKY NEHNUTEĽNOSTI DOŽIVOTNE UŽÍVAŤ PODĽA V 1989/05 - 74/05

Iné údaje:

UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE Z EXEKÚTORSKÉHO ÚRADU ŽILINA,J.MILCA 14,SÚDNYM EXEK.VERONIKA KUČAVÍKOVÁ, NA PARCELE KN Č.963,964 A DOM Č.S.295 NA PARCELE KN Č.963,č.EX 81/20002-21,Z 2416/02-52/02

Poznámka: 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. 61/2013 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.

Zadávateľom neposkytol stavebnú dokumentáciu stavby. Dokladom o veku domu je potvrdenie Obecného úradu Turie.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných údajoch katastra. V geodetických údajoch nie je zakreslený nový prístrešok pre autá na par.č. 964 KNC.

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

Stavby:

Dom č.s. 295 na parc. KNC č. 963

Vedľajšie stavby na parc. 963 KNC

Príslušenstvo na parc. KNC č. 963 (vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky: parc.č. 963 a 964 KNC.

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

Stavby: prístrešok pre autá na parc.č. 964 KNC (postavený bol po roku 2013).

Pozemky: žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 295

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 $kcú = 2,638$.

Rodinný dom s.č. 295 na parc. č. 963 KNC v k.ú. Turie bol podľa Potvrdenia Obecného úradu Turie postavený v r. 1958. V roku 1992 bol dom plynofikovaný a v r. 2005 bolo vymenené zariadenie kuchyne a rekonštruovaná kúpeľňa. Budova je prízemná, čiastočne podpivničená s obytným podkrovím. Budova spĺňa charakter rodinného domu podľa stavebného zákona.

Suterén

Do pivnice sa vchádza z vedľajšej stavby pristavenej k zadnej stene domu. Dispozíciu tvorí chodba, kotolňa a sklad zeleniny. Osadenie je 1,26 m pod terénom bez zvislej izolácie, steny suterénu sú betónové monolitické, omietky vápenné, strop železobetónový monolitický s rovným podhl'adom, obklad fasády z 1 strany keramický, z dvoch strán omietka, dvere rámové s výplňou, okná drevené dvojité, podlaha betónová, elektroinštalácia svetelná, rozvod vody teplej a studenej z oceleového potrubia, rozvod zemného plynu. Zdroj tepla plynový kotol attack, zdroj teplej vody plynový bojler (z r. 1992).

Prízemie

Dispozíciu tvorí chodba, špajza, WC, kuchyňa, kúpeľňa a 3 izby.

Základy sú betónové pásy s vodorovnou izoláciou, podmurovka s výškou do 50 cm s keramickým obkladom, zvislé steny hr. 43 cm murované z plných tehál, priečky tehlové. Vnútorne omietky vápenné, stropy drevené trámové s rovným podhl'adom, krov sedlový, krytina z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie - žľaby, zvody a parapety z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky vápenné. Dvere dyhované, okná drevené dvojité s doskovým ostením 3 ks a drevené zdvojené 3 ks. Podlahy - v izbách plávajúce laminátové z r. 2005, v kuchyni a

chodbe laminátová podlaha, v kúpeľni keramická dlažba (2005), v špajzi a WC betón, na ktorom je položené linoleum. Vykurovanie ústredné - ocelové radiátory, elektroinštalácia svetelná a motorická. Rozvod vody studenej a teplej z ocelového potrubia, rozvod zemného plynu do kuchyne, kanalizácia z plastového potrubia. Vybavenie kuchyne - plynový sporák s elektrickou rúrou, odsávač pár, nerezový drez, kuchynská linka na báze dreva dl. 2,0 m, páková nerezová vodovodná batéria. Vybavenie kúpeľne - umývadlo, sprchovací kút, vodovodné batérie - 1 páková so sprchou, 1 páková. Samostatné WC bez umývadla. Obklad steny kúpeľne na celú výšku, obklad WC s výškou 1,40 m, obklad kuchyne pri sporáku a dreze. Elektrický rozvádzač s poistkami

Podkrovie

Dispozíciu tvorí chodba a 3 izby. Steny sú murované z tehál s hrúbkou 43 cm, deliace steny murované, omietky vápenné, stropy drevené s rovným podhl'adom. Parapety z pozinkovaného plechu, vykurovanie ocelovými radiátormi, elektroinštalácia len 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. PP	1958	1,2*(4,20*1,79+2,0*2,50+1,17*1,65)	17,34	120/17,34=6,920
1. NP	1958	9,65*10,6+7,44*5,54	143,51	120/143,51=0,836
1. Podkrovie	1958	1,2*(4,40*3,24+3,52*3,15+3,72* 4,05 + 3,72*3,54 - 1,27*2,10)	61,09	120/61,09=1,964

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
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.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z betónu	-	110	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290	1290
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické,	1040	-	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760	760
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové	-	575	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	-	570	-

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	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	180	-
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	-	-	30
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	30	-	45
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	45	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	-	185	-
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190	-
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	-	135
	17.4 rámové s výplňou	515	-	-
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvojvrstv. zasklením	-	250	250
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníom s dvojvrstv. zasklením	340	-	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 veľkoplošné parkety (laminátové)	-	355	-
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	-	-	105
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	-
	23.6 cementový poter	50	-	50
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ.	-	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	-	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55	-
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod zemného plynu	35	35	-
	Spolu	4480	6620	3880

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	-	10	-
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač plynový (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn (1 ks)	155	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák plynový s elektrickou rúrou (1 ks)	-	60	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové (1 ks)	-	30	-

	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	-	110	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10	-
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35	-
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40	-
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30	-
	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	220	695	-

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(4480 + 220 * 6,920)/30,1260$	199,24
1. NP	$(6620 + 695 * 0,836)/30,1260$	239,03
1. Podkrovie	$(3880 + 0 * 1,964)/30,1260$	128,79

TECHNICKÝ STAV

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

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1958	62	38	100	62,00	38,00
1. NP	1958	62	38	100	62,00	38,00
1. Podkrovie	1958	62	38	100	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1958		
Východisková hodnota	$199,24 \text{ Eur/m}^2 * 17,34 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	8 658,13
Technická hodnota	$38,00\% \text{ z } 8 658,13$	3 290,09
1. NP z roku 1958		
Východisková hodnota	$239,03 \text{ Eur/m}^2 * 143,51 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	85 967,24
Technická hodnota	$38,00\% \text{ z } 85 967,24$	32 667,55
1. Podkrovie z roku 1958		
Východisková hodnota	$128,79 \text{ Eur/m}^2 * 61,09 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	19 717,45
Technická hodnota	$38,00\% \text{ z } 19 717,45$	7 492,63

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	8 658,13	3 290,09
1. nadzemné podlažie	85 967,24	32 667,55
1. podkrovné podlažie	19 717,45	7 492,63
Spolu	114 342,82	43 450,27

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Vedľajšia stavba pri dome****POPIS STAVBY**

Vedľajšia stavba na parcele č. 963 KNC pristavená k zadnej stene domu bola postavená v r. 1958. Základy sú betónové pásy bez podmurovky, steny drevené stĺpkové jednostranne obité, krov pultový, strešná krytina pozinkovaný plech, dvere drevené zvlakové, podlaha betónová, elektroinštalácia svetelná - poistky. Predpokladaná životnosť drobnej drevenej stavby s dobrou údržbou je 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1958	5,50*6,06	33,33	18/33,33=0,540

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
12	Dvere	
	12.6 drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190

Spolu	3035
-------	------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3035 + 0 * 0,540) / 30,1260$	100,74

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1958	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$100,74 \text{ Eur/m}^2 * 33,33 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	8 414,64
Technická hodnota	$11,43\% \text{ z } 8 414,64$	961,79

2.2.2 Vedľajšia stavba zadná

POPIS STAVBY

Samostatná vedľajšia stavba na parcele č. 963 KNC bola postavená v r. 1958. Je v nej dielňa a kurín. Základy sú betónové pásy bez podmurovky, steny drevené stĺpkové jednostranne obité, krov pultový, strešná krytina vlnitý pozinkovaný plech, dvere drevené zvlakové, podlaha betónová, elektroinštalácia svetelná - poistky.

Predpokladaná životnosť drobnej drevenej stavby s dobrou údržbou je 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1958	$3,08 * 6,96$	21,44	$18 / 21,44 = 0,840$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
12	Dvere	
	12.6 drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3035

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3035 + 0 * 0,840) / 30,1260$	100,74

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1958	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$100,74 \text{ Eur/m}^2 * 21,44 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	5 412,84
Technická hodnota	$11,43\% \text{ z } 5 412,84$	618,69

2.2.3 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z verejného vodovodu na parc. č. 963 KNC bola vy budovaná v r. 1958. Ide o prípojku z ocelového potrubia DN 25 mm s dĺžkou 1,70 m.

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 ocelové potrubie
Položka:	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1780/30,1260 = 59,09 Eur/bm
Počet merných jednotiek:	1,70 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 [%]
Vodovodná prípojka	1958	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1,7 bm * 59,09 Eur/bm * 2,638 * 0,95	251,75
Technická hodnota	22,50 % z 251,75 Eur	56,64

2.2.4 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka na parc. č. 963 KNC do v erejnej kanalizácie bola vybudovaná z plastového potrubia DN 110 mm v r. 2010. Predpokladaná životnosť je 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka:	2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	530/30,1260 = 17,59 Eur/bm
Počet merných jednotiek:	27,0 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	2010	10	60	70	14,29	85,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	27 bm * 17,59 Eur/bm * 2,638 * 0,95	1 190,22
Technická hodnota	85,71 % z 1 190,22 Eur	1 020,14

2.2.5 Plynová prípojka

Prípojka plynu je pred domom na parc. č. 963 KNC. Vybudovaná je z potrubia DN 25 mm s dĺžkou 1,70 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: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 1,70 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	$1,7 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,638 * 0,95$	60,11
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 60,11 \text{ Eur}$	26,45

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom s.č. 295	114 342,82	43 450,27
Vedľajšia stavba pri dome	8 414,64	961,79
Vedľajšia stavba zadná	5 412,84	618,69
Celkom za Drobné stavby	13 827,48	1 580,48
Vodovodná prípojka	251,75	56,64
Kanalizačná prípojka	1 190,22	1 020,14
Plynová prípojka	60,11	26,45
Celkom za Vonkajšie úpravy	1 502,08	1 103,23
Celkom:	129 672,38	46 133,98

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom s.č. 295 sa nachádza pri hlavnej ceste v obci Turie, v okrajovej časti. Dom je samostatne stojaci, má čiastočné podzemné podlažie, 1 nadzemné podlažie a podkrovie. 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 východ. 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. 710 časť C - sú uvedené záznamy o exekučných konaniach na ohodnocovanú nehnuteľnosť na por. číslo vlastníka 1 a vecné bremeno na poradové číslo vlastníka č. 2 spočívajúce v práve Rosincovej Marty doživotne užívať všetky nehnuteľnosti.

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 diferenciácie:

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

$$VŠHS = TH * kpd$$

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vo výške 0,7.

Popis jednotlivých znakov pre výpočet koeficientu polohovej diferenciácie :

V danej lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou vyšší, nehnuteľnosť sa nachádza v okrajovej časti obce. Prístup na pozemok je po miestnej komunikácii. Nehnuteľnosť je v dobrom technickom stave, prevládajúca zástavba v okolí - rodinné domy, príslušenstvo nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti. Typ nehnuteľnosti - priaznivý - samostatný dom, s dobrým dispozičným riešením, s predzáhradkou, dvorom a záhradou. V mieste je dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, miera nezamestnanosti je podľa posledných údajov UPSVAR za mesiac november 2020 pre okres Žilina 5,40 %, t.j. do 10 %, priemerná hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti - sever, východ, 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 trojnásobná, nehnuteľnosť bez výnosu. Názor znalca - dobrá nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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
	časti 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, šport,				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,400	10	14,00
	priaznivý typ - dom samostatne stojaci - so zázemím, s vyhovujúcim 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 - SV				
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				
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, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,700	8	5,60
	les, vodná nádrž, park, 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	IV.	0,385	7	2,70
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,070	4	0,28

	nehnutelnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,400	20	28,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	206,05

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 206,05 / 180$	1,145
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 46\,133,98 \text{ Eur} * 1,145$	52 823,41 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemok parc. č. 963 KNC - zastavané plochy - a parc. č. 964 - záhrady - sa nachádza v k.ú. Turie, okr. Žilina. Obec má cca 2012 obyvateľov, východisková cena pozemku je 3,32 €/m². Keďže ceny nezastavaných stavebných pozemkov sa v súčasnosti pohybujú okolo 50 – 80 €/m², uvažuje sa východisková hodnota pozemku 80 % z 26,56 €/m², čo je hodnota pre mesto Žilina.

Parcely sa nachádzajú v zastavanom území obce, v jej okrajovej časti, v zástavbe rodinných domov. Dopravné spojenie s mestom Žilina - prímestská autobusová doprava, autom do centra Žiliny cca 12 min. Pozemok je rovinný, sklon do 5 %, inžinierske siete v blízkosti - elektrina, voda, plyn, kanalizácia, káblová televízia. Prístup ku pozemku je po miestnej asfaltovej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
963	zastavané plochy a nádvorja	498,00	1/1	498,00
964	záhrada	451,00	1/1	451,00
Spolu výmera				949,00

Obec:

Turie

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 21,25 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,15 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,3455
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 1,3455$	28,59 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 963	$498,00 \text{ m}^2 * 28,59 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	14 237,82
parcelsa č. 964	$451,00 \text{ m}^2 * 28,59 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	12 894,09
Spolu		27 131,91

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu domu č. s. 295 s príslušenstvom a pozemkov parc. CKN č. 963 a 964 k.ú. Turie, obec Turie, okres Žilina. Ide o prízemný dom s čiastočne využiteľným podkrovím.

V ponuke na www.nehnutelnosti.sk sú v obci Turie tri rodinné domy, pričom pri jednom sa uvádza cena dohodou, poschodový dom s dvomi bytovými jednotkami a pozemkom 625 m² je v ponuke za 165 000,- € a dom v pôvodnom stave s pozemkom 375 m² je v ponuke za 120 000,- €.

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 1/2 z 80 000,- € = 40 000,- €.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 295	49 750,56
Vedľajšia stavba pri dome	1 101,25
Vedľajšia stavba zadná	708,40
Spolu za Drobné stavby	1 809,65
Vodovodná prípojka	64,85
Kanalizačná prípojka	1 168,06
Plynová prípojka	30,29
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 263,20
Spolu stavby	52 823,41
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 963 (498 m ²)	14 237,82
Pozemky - parc. č. 964 (451 m ²)	12 894,09
Spolu pozemky (949,00 m²)	27 131,91
Všeobecná hodnota celkom	79 955,32
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	80 000,00

Slovom: Osemdesiatisíc Eur

V Žiline dňa 28.12.2020

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. 710 k. ú. Turie zo dňa 25. 11. 2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 963 k. ú. Turie zo dňa 25. 11. 2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie Obecného úradu Turie o veku rodinného domu
- Nákrasy jednotlivých podlaží (z r. 2013)
- Inzeráty
- Fotodokumentácia (z r. 2013) + aktuálny pohľad z ulice

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 109/2020 znaleckého denníka.

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