

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

**Tel:** 0903806544

**Zadávateľ:** Mgr. Imrich Šimulák , správca pre konkurz a reštrukturalizáciu , ul. Slobody 43 , PSČ 022 01 Čadca

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 04.08.2021

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

číslo 250/2021

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 10 vchod č. 8B v bytovom dome súp.č.3333 na Nemocničnej ulici v Dolnom Kubíne na účel konkurzného konania.

**Počet listov (z toho príloh):** 24 (11)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4 + CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 10 vchod č. 8B v bytovom dome súp.č.3333 na Nemocničnej ulici v Dolnom Kubíne postaveného na pozemku C KN par.č. 1057/59 v k. ú. Dolný Kubín , obec Dolný Kubín , okres Dolný Kubín

## 2. Účel znaleckého posudku:

Konkurzné konanie

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 17.09.2021

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.09.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5808 k. ú. Dolný Kubín zo dňa 23.09.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Dolný Kubín . zo dňa 24. septembra 2021 vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a náčrt skutkového stavu
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu " Bytový dom Kubínske terasy " vydané Mestom Dolný Kubín
- dňa 30.05.2011 pod číslom 4062/2011/131-TS2/A10
- Pôdorys 1.P.P.
- Pôdorys 3 .N.P.
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [wwwtrh.sk](http://wwwtrh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://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 výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

#### Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

### b) Definície použitých postupov

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2021.

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

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

##### **Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:**

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

## 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.

**Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:**

Použitie 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 2 štvrťrok 2021.

Metóda polohovej diferenciacie

**Metóda vychádza zo základného vzťahu:**

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

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

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

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5808 v k. ú. Dolný Kubín . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

**A. Majetková podstata:**

Stavby

Bytový dom Kubínske terasy súp.č. 3333 na par.č. 1057/59

Byty a nebytové priestory

**Časť B:** vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko meno(názov)rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo,(IČO)  
č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Byty

Vchod 8B

2.p.

Byt č.10

podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

7460/488553

Účastník právneho vzťahu - Vlastník

94 IV. Capital, a.s., Podhora 26, Ružomberok, PSČ 034 01, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/1

**Časť C:**

**Ťarchy:**

Zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov

96 Na zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa spolu s príslušenstvom uvedených v čl. I. zmluvy sa zriaďuje záložné právo č. V 1881/09 zo dňa 17.12.2009, v prospech UNISTAV HSV spol. s r.o., Denéšova 81, 040 01 Košice, IČO: 36 172 669, na rozostavaný byt č. 10, 2.NP, vchod B, rozostavanej stavby bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.1057/59 a na spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti 7460/486543 - 894/09, 2/10

96 Exekútorický úrad JUDr. Peter Metejev, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 2390/2013-17 zo dňa 27.05.2014, Z 1029/14, v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, pobočka Liptovský Mikuláš, Štúrova 34, Liptovský Mikuláš, IČO: 30807484, na byt č. 10, 2.p., vchod: 8B, v bytovom dome č.s. 3333 na pozemku reg. C KN parc.č. 1057/59, s podielom 7460/488553 na spoločných častiach a zariadeniach domu, zapísané dňa 12.06.2014-569/14

#### Iné údaje :

g.pl 36672769-015/09

g.pl 36672769-096/10

109 Byt č. 23 sa nachádza na 5. a 6. NP - 894/09, 2/10, 575/11

**121 Manželka bytom:** Nemocničná 3333/8A, 026 01 Dolný Kubín - 1165/16, 357/20

147 Byt č. 22 sa nachádza na 5. a 6. NP - 894/09, 2/10, 575/11

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.09.2021

Zameranie vykonané dňa 20.09.2021

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.09.2021

#### d) Technická dokumentácia:

Znalcom bol získaný pôdorys 1.P.P. , pôdorys 3.N.P. Tieto sú v súlade so skutočnosťou až na pôdorys bytov č. 8 a 9. Byt som zameral, náčrt je v prílohe posudku. Skutkový stav v čase ohodnotenia je popísaný v znaleckom posudku a vyobrazený na fotodokumentácii. Vek stavby bytového domu je dokumentovaný kolaudačným rozhodnutím

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pozemok par.č. 1057/59 je evidovaný v liste vlastníctva č.5995 k.ú. Dolný Kubín, bytový dom a byt je evidovaný v liste vlastníctva č. 5808 k.ú. Dolný Kubín . Pozemky a bytový dom sú zakreslené v katastrálnej mape . Údaje z katastra sú v súlade so skutočnosťou .

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

- Byt č.10 vchod č. 8B v bytovom dome č.súp. 3333 na Nemocničnej ulici  
v Dolnom Kubíne vrátane spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 7460/488553  
na spoločných častiach a zariadeniach domu

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

nie sú

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.10 vchod č. 8B ul. Nemocničná s.č. 3333

##### POPIS

##### Popis domu:

Bytový dom súp. č. 3333 stojí na par. KN č.1057/59 v k.ú. Dolný Kubín na Nemocničnej ulici v sídliskovej zástavbe bytových domov. Dom má dve podzemné podlažia a osem nadzemných podlaží. V dome sú dva vchody a 55 bytov. Stojí v svahovitom teréne. V prvom podzemnom podlaží sú štyri byty , chodby a pivnice k bytom v

druhom podzemnom podlaží sú garáže a garážové státi. V nadzemných podlažiach sú byty. Dom je napojený na elektrickú energiu, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, diaľkové ústredné vykurovanie. Prístup je z chodníka a parkoviska pred domom. Prístup k bytom je aj z garážových státí v druhom podzemnom podlaží. Základy sú betónové pätky pod stĺpmi skeletu a pásy pod stenami. Podzemné podlažia sú so zvislou izoláciou. Nosná konštrukcia je z železobetónový skelet monolitický v kombinácii tehlového muriva. Výplňové murivo medzi stĺpmi skeletu Porotherm. Stropy železobetónové. Schody železobetónové s povrchom keramiká dlažba. Dom je s plochou strechou, krytina s hydroizolačnej fólie. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky silikónové na zateplenie systémom ETICS. Vnútorne omietky vápenné hladké. Dvere spoločných priestorov hladké a zasklené. Vstupné dvere sú plastové. Vráta do garáží plastové. Okná spoločných priestorov a na bytoch plastové šesťkomorové. Podlaha leštený betón a keramiká dlažba. Vykurovanie ústredné napojené na centrálnu sieť, vykurovacie telesá z ocelových radiátorov. Regulácia kúrenia a teplá voda získavaná z KOST staníc (Kompaktná Odovzdávacia Stanica Teplá) Elektroinštalácia svetelná a motorická. Dom je chránený bleskozvodom. V dome je rozvod teplej a studenej vody v plastovom potrubí. Kanalizácia v plastovom potrubí. Každý byt má domáci telefón s vrátnikom. Výt'ah vo vchode je pre štyri osoby. Stavba bola povolená Mestom Dolný Kubín v roku 2008. Kolaudačné rozhodnutie číslo 4062/2011/131-TS2/A10 bolo vydané Mestom Dolný Kubín dňa 30.05.2011. Vek domu a bytu k roku ohodnotenia je 2021 - 2011 = 10 rokov. Životnosť železobetónového skeletového domu predpokladám 100 rokov.

#### Popis bytu :

Byt č. 10 je umiestnený v druhom poschodí (3.N.P.) v strednej sekcii. Pozostáva z chodby, kuchynského kúta, WC, kúpeľne, obývacej izby s jedálňou, izby, lóžie. K bytu patrí aj pivnica umiestnená v prvom podzemnom podlaží. Byt je prístupný zo spoločnej chodby a výt'ahom. Napojený je na elektrickú energiu, teplú a studenú vodu, kanalizáciu, diaľkové ústredné vykurovanie. Byt nie je dokončený ani užívaný. Obvodové múry sú murované, deliace priečky murované z tvárnice YTONG, stropy železobetónové. Vnútorne omietky a keramiká obklad je v kúpeľni s obloženou vaňou a vo WC. Vnútorne dvere nie sú osadené. Okná plastové. Podlahy plávajúce a keramiká dlažba, v pivnici betónová s poterom. Vykurovanie je ústredné, regulácia dodávky tepla z vlastnej KOST stanice. Teplá voda dodávaná tak isto s tejto stanice. Radiátory plechové typ KORAD. Elektroinštalácia svetelná. Rozvod teplej a studenej vody v plastovom potrubí. Kanalizácia z plastového potrubia. Teplá voda dodávaná centrálné. V Kúpeľni je vaňa osadená, WC Kuchynská linka nie sú osadené. Do bytu je privedená 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, priečelie. Spoločnými zariadeniami sú -, výt'ahy, bleskozvody, teplonosné vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky. Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach predstavuje 7460/488553

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 5 Domy obytné netypové  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy  
**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Chodba 10,5	10,50
Kuchynský kút 7,4	7,40
Obývačka + jedáleň 30,1	30,10
Izba 19,4	19,40
Kúpeľňa 4,1	4,10
WC 1,1	1,10
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>72,60</b>
Pivnica 2,0	2,00
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>74,60</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m<sup>2</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

**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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
<b>Spoločné priestory</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	2,50	12,50	8,58	100	8,58
2	Zvislé konštrukcie	18,00	2,00	36,00	24,69	100	24,69
3	Stropy	8,00	2,00	16,00	10,98	100	10,98
4	Schody	3,00	1,50	4,50	3,09	100	3,09
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	3,77	100	3,77
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,51	100	1,51
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,69	100	0,69
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	3,09	100	3,09
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,37	100	1,37
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,34	100	0,34
12	Okná	5,00	1,60	8,00	5,49	100	5,49
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,34	100	0,34
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,72	100	1,72
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,37	100	1,37
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,69	100	0,69
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,37	100	1,37
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,37	100	1,37
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,37	100	1,37
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	1,78	100	1,78
<b>Zariadenie bytu</b>							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	3,29	100	3,29
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,30	1,30	0,89	100	0,89
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	1,65	14	0,23
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	2,57	100	2,57
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,72	100	1,72
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,06	100	2,06
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,69	100	0,69
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,69	100	0,69
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,37	100	1,37
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	1,51	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	2,74	80	2,19
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	5,49	100	5,49
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	1,72	50	0,86
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>145,75</b>	<b>100,00</b>		<b>95,66</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 145,75 / 100 = 1,4575$   
 Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$  [Eur/m<sup>2</sup>]

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,707 * 0,993 * 1,4575 * 1,01$$

$$VH = 1\,287,22 \text{ Eur/m}^2$$

Rozostavanosť bytu: 95,66 %  
Nedokončenosť bytu: 4,34 %

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.10 vchod č. 8B ul. Nemocničná s.č. 3333	2011	10	90	100	10,00	90,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota dokončeného bytu	$1\,287,22 \text{ Eur/m}^2 * 74,6\text{m}^2$	96 026,61
Nedokončenosť	-4,34% z 96 026,61 Eur	-4 167,55
Východisková hodnota		91 859,06
Technická hodnota	90,00% z 91 859,06 Eur	82 673,15

Dokončenosť stavby:  $(91\,859,06\text{Eur} / 96\,026,61\text{Eur}) * 100 \% = 95,66 \%$

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:



Bytový dom je umiestnený v zástavbe bytových domov na sídlisku Brezovec na Nemocničnej ulici v Dolnom Kubíne. Mesto má podľa internetovej stránky 19 400 obyvateľov. Sú tu úrady, školy, kultúrne a športové zariadenia obchody supermarkety. Sídlisko leží v severovýchodnej časti mesta. Na sídlisku je nemocnica s poliklinikou obchodná vybavenosť, služby, škola škôlky, pošta. Napojenie na komunikácie je z parkoviska pred domom. Dostupnosť do centra je do 5 min cesty autom, k zastávke MHD do 5 min cesty peši. Bytový dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, diaľkové ústredné kúrenie, elektrickú energiu. Byt č.10 je umiestnený v druhom poschodí vo vchode 8A v strednej sekcii. Prístupný je zo spoločného schodišťa a výťahom.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je svojim dispozičným riešením určený na bývanie. V čase obhliadky nie je dokončený ani užívaný

#### 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 byt sú zriadené záložné a exklučné práva



### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

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

$V\check{S}H_B$  – 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 0,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65

##### Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,300	10	13,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,950	7	13,65
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	5	9,75
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	bez príslušenstva	V.	0,065	6	0,39
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,300	10	13,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,300	8	10,40
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				

	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,650	6	3,90
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,358	5	1,79
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,950	9	17,55
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,650	7	4,55
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,300	7	9,10
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,650	6	3,90
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,358	4	1,43
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry byt	II.	1,300	20	26,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>173,91</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 173,91 / 145$	1,199
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 82\,673,15 \text{ Eur} * 1,199$	<b>99 125,11 Eur</b>

# III. ZÁVER

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
Byt č.10 vchod č. 8B ul. Nemocničná s.č. 3333	99 125,11
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>99 125,11</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>99 100,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatdeväťtisícsto Eur</b>	

V Dolnom Kubíne, dňa 27.09.2021

Ing. Marián Pilka

## IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 5808
2. Kópia z katastrálnej mapy
3. Pôdorys bytu
4. Pôdorys časti 3.N.P.
5. Pôdorys 1.P.P.
6. Kolaudačné rozhodnutie
7. 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 250/2021

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

Dolný Kubín dňa 27.09.2021

Ing. Marián PILKA