

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

**Tel:** 0903806544 , mail pilkamar@gmail.com

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

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 08.07.2022

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 165/2022

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 6 vchod č. 8A v bytovom dome súp.č.3333 na Nemocničnej ulici v Dolnom Kubíne , na účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách .

**Počet strán (z toho príloh):** 27 (12)

**Počet odovzdaných vyhotovení:**4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 6 vchod č. 8A v bytovom dome súp.č.3333 na Nemocničnej ulici v Dolnom Kubíne, a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch par.č. 1057/59,1057/71,1057/78 v k. ú. Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín

## 2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 12.07.2022  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 12.07.2022

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka
- Výzva na poskytnutie súčinnosti
- Pôdorys pivníc

### b) Podklady získané znalcom:

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5995 k. ú. Dolný Kubín zo dňa 12.07.2022 vytvorený cez katastrálny portál
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5808 k. ú. Dolný Kubín zo dňa 12.07.2022 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Dolný Kubín zo dňa 12.7.2022 vytvorená cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu " Bytový dom Kubínske terasy " vydané Mestom Dolný Kubín dňa 30.05.2011 pod číslom 4062/2011/131-TS2/A10
- Zameranie a nákres skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [wwwtrh.sk](http://wwwtrh.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 povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

#### Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1 štvrtrok 2022

Metóda polohovej diferenciacie

#### Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\text{ŠHS} = TH * kPD \quad [€],$$

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

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

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

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

#### Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

**kde** M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VHMJ – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
kPD – koeficient polohovej diferenciacie

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5995 v k. ú. Dolný Kubín  
V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č.1057/59 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1004 m<sup>2</sup>

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1057/59 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5808

parc. č.1057/71 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 86 m<sup>2</sup>

parc. č.1057/78 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 66 m<sup>2</sup>

**B. Vlastníci:**

13 EUROSTAVBY SK s.r.o. Textilná 23 Ružomberok PSČ 034 01  
spoluvlastnícky podiel 10280/488553

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

**C. Ďarchy:**

Bez zápisu.

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

Právny vzťah k parcele , na ktorej leží stavba 3333 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5995

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 8A

1 poschodie.

Byt č.6

podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

10280/488553

Účastník právneho vzťahu - Vlastník

166 EUROSTAVBY SK s.r.o. Textilná 23 Ružomberok PSČ 034 010

Spoluvlastnícky podiel 1/1

**Iné údaje:**

Bez zápisu

**Časť C:****Ďarchy:**

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

166 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. 6,1.NP, vchodA, 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 10280/486543 -894/09, 2/10, 749/12

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

Miestna obhliadka spojená s mie 2021stnym šetrením vykonaná dňa 12,07,2022 za účasti zadávateľa a zástupcu  
EUROSTAVBY SK

Zameranie vykonané dňa 12.07.2022

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.07.2022

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávatelom bol poskytnutý náčrt 1.P.P. Tento je v súlade so skutočnosťou. Byt som zamerlal, 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:**

Pozemky par.č.1057/59,71,78 sú evidované 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.6 vchod č. 8A v bytovom dome č.súp. 3333 na Nemocničnej ulici v Dolnom Kubíne vrátane spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 10280/488553 na spoločných častiach a zariadeniach domu  
- Spoluvlastnícky podiel o veľkosti 10280/488553 na pozemkoch par.č. 1057/59,71 a 78

**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. 6 vchod 8A, Nemocničná 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, chodba a pivnica 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 železobetónového skeletu 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. Výtah 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 2022 - 2011 = 11 rokov. Životnosť železobetónového skeletového domu predpokladám 100 rokov.

**Popis bytu :**

Byt č. 6 je umiestnený v prvom poschodí v strednej sekcii. Pozostáva z chodby, obývacej izby s kuchyňou, kúpeľne, WC, šatníka, troch izieb a balkóna. K bytu patrí aj pivnica umiestnená v prvom podzemnom podlaží. Byt je prístupný zo spoločnej chodby a výtahom. 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 tvárnic YTONG, stropy železobetónové. Vnútorne omietky vápenné hladké, keramiké obklady nie sú zhotovené. Vnútorne dvere nie sú osadené. Okná plastové. Podlahy plávajúce a keramiká dlažba nie sú zhotovené, 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 kuchyňa ani kúpeľňa nie sú zariadené . 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 - , výťahy, bleskozvody, teplotné vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach predstavuje 10280/488553

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba s kuchyňou 4,35*7,4	32,19
Izba 4,35* 3,0	13,05
Izba 4,35*3,0	13,05
Izba 4,35*3,10	13,49
Kúpeľňa 2,5*2,2	5,50
WC 0,95*1,3	1,24
Chodba 1,5* 6,1+2,35*2,45+2,0*1,0	16,91
Šatník 3,0*1,69	5,07
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>100,50</b>
Pivnica 2,30	2,30
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>102,80</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> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

k<sub>CU</sub> = 3,043

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

k<sub>M</sub> = 1,01

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
<b>Spoločné priestory</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	2,00	10,00	7,06	100	7,06
2	Zvislé konštrukcie	18,00	2,00	36,00	25,43	100	25,43
3	Stropy	8,00	2,00	16,00	11,30	100	11,30
4	Schody	3,00	1,50	4,50	3,18	100	3,18
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,53	100	3,53
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,41	100	1,41
7	Klampaerske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,71	100	0,71
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,12	100	2,12
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,41	100	1,41
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,35	100	0,35
11	Dvere	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
12	Okná	5,00	1,60	8,00	5,65	100	5,65

13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,35	100	0,35
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,77	100	1,77
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,41	100	1,41
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,71	100	0,71
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,41	100	1,41
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,41	100	1,41
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,41	100	1,41
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,41	100	1,41
	<b>Zariadenie bytu</b>						
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	3,39	100	3,39
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,30	1,30	0,92	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,41	12	0,17
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	2,65	50	1,33
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,77	100	1,77
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,12	100	2,12
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,71	100	0,71
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,71	100	0,71
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,35	100	0,35
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,41	100	1,41
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,41	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	2,82	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	5,65	100	5,65
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	2,65	50	1,33
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>141,60</b>	<b>100,00</b>		<b>90,96</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 141,60 / 100 = 1,416$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,043 * 0,939 * 1,4160 * 1,01$$

$$VH = 1\,329,34 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

**Rozostavanosť bytu:** 90,96 %  
**Nedokončenosť bytu:** 9,04 %

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 6 vchod 8A, Nemocničná č. 3333	2011	11	89	100	11,00	89,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota dokončeného bytu	1 329,34 Eur/m <sup>2</sup> * 102,8m <sup>2</sup>	136 656,15
Nedokončenosť	-9,04% z 136 656,15 Eur	-12 353,72
Východisková hodnota		124 302,43
Technická hodnota	89,00% z 124 302,43 Eur	110 629,16

**Dokončenosť stavby:** (124 302,43Eur / 136 656,15Eur) \* 100 % = 90,96 %



### 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.6 je umiestnený v prvom 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 nehnuteľnosť nie sú viazané žiadne i vecné bremená. Zriadené je záložné právo v prospech UNISTAV HSV spol. s r.o., Denéšova 81, 040 01 Košice, IČO 36 172 669,

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

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

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

TH – technická hodnota bytu

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

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

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

**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	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,400	10	14,00
<b>2</b>	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,100	7	14,70
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	bez príslušenstva	V.	0,070	6	0,42
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,400	10	14,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	8	11,20
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,700	6	4,20
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,400	5	7,00
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,100	9	18,90
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,700	7	4,90
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,400	7	9,80
<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.	0,700	6	4,20
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	4	1,54

<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry byt	II.	1,400	20	28,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>192,36</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 192,36 / 145$	1,327
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 110\,629,16 \text{ Eur} * 1,327$	<b>146 804,90 Eur</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$VŠHPOZ = M * VŠHMJ$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$VŠHMJ = VHMJ * k_{PD}$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

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

$k_s$  - koeficient všeobecnej situácie

$k_v$  - koeficient intenzity využitia

$k_d$  - koeficient dopravných vzťahov

$k_f$  - koeficient funkčného využitia územia

$k_i$  - koeficient technickej infraštruktúry

$k_z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov

$k_r$  - koeficient redukujúcich faktorov

#### 3.2.1.1 LV 5995

##### POPIS

Pozemky KN par.č.1057/59,71,78 ležia v zastavanom území mesta Dolný Kubín na sídlisku Brezovec v severovýchodnej časti mesta vedľa Nemocničnej ulice. Na parc.č. 1057/59 stojí bytový dom súp.č.3333 , pozemky par.č. 1057/71 a 1057/78 sú parkoviská pred domom. Mesto má podľa internetovej stránky 19 400 obyvateľov. Je sídlom okresu. V okolí je zástavba panelových bytových domov nemocnica, predajňa potravín. K zástávke autobusu je do 3 minút cesty peši. Z hľadiska polohy v meste ide o obytnú. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu kanalizácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1057/59	zastavaná plocha a nádvorie	1004,00	10280/488553	21,13
1057/71	zastavaná plocha a nádvorie	86,00	10280/488553	1,81
1057/78	zastavaná plocha a nádvorie	66,00	10280/488553	1,39
<b>Spolu výmera</b>				<b>24,33</b>

**Obec:**  
**Východisková hodnota:**

Dolný Kubín  
 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. -, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, -	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu,	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	4,6800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 4,6800$	<b>46,61 Eur/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1057/59	$1\ 004,00 \text{ m}^2 * 46,61 \text{ Eur/m}^2 * 10280/488553$	984,68
parcela č. 1057/71	$86,00 \text{ m}^2 * 46,61 \text{ Eur/m}^2 * 10280/488553$	84,34
parcela č. 1057/78	$66,00 \text{ m}^2 * 46,61 \text{ Eur/m}^2 * 10280/488553$	64,73
<b>Spolu</b>		<b>1 133,75</b>

# III. ZÁVER

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>		
Byt č. 6 vchod 8A , Nemocničná č. 3333	1/1	146 804,90
<b>Pozemky</b>		
LV 5995 - parc. č. 1057/59 (21,13 m <sup>2</sup> )	10280/488553	984,68
LV 5995 - parc. č. 1057/71 (1,81 m <sup>2</sup> )	10280/488553	84,34
LV 5995 - parc. č. 1057/78 (1,39 m <sup>2</sup> )	10280/488553	64,73
<b>Spolu pozemky (24,33 m<sup>2</sup>)</b>		<b>1 133,75</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>147 938,65</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>148 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťosemtisíc Eur</b>		

V Dolnom Kubíne , dňa 18.07.2022

Ing. Marián Pilka

## IV. PRÍLOHY

- 1.Objednávka
- 2.List vlastníctva č. 5808
- 3.List vlastníctva č. 5995
- 4.Kópia z katastrálnej mapy
- 5.Pôdorys bytu
- 6.Pôdorys 1.P.P.
- 7.Kolaudačné rozhodnutie
- 8.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 165/2022

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

Dolný Kubín dňa 18.07.2022

Ing. Marián PILKA