

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41
Pod sadom 770/39, Žilina-Závodie

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D 400123 zo dňa 9.1.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 25/2023

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.456 na parc.KN č.3374/1 k.ú.Žilina,
obec Žilina vrátane príslušenstva a pozemku parc. KN č. 3374/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, ul. Štefana Furdeka
č.456/1, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na
základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

Počet strán (z toho príloh): 31(9)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.456 na parc.KN č.3374/1 k.ú.Žilina, obec Žilina vrátane príslušenstva a pozemku parc. KN č. 3374/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, ul. Štefana Furdeka č.456/1.

2.Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu): 26.1.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.2.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.a) Dodané objednávateľom:

- Neboli dodané

5.b) Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 612 k.ú.Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Snímka z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Informácie z internetového portálu www.e-obce.sk
- Ponuky z realitných portálov

6.Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- 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:

7.1 Definície posudzovaných veličín

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorý by tento mal dosiahnuť na trhu

v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

7.2 Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

$$V\check{S}H = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\check{S}H_{MJ}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnávaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Pri stavbách sa spravidla využíva prostý aritmetický priemer.

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\dot{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\dot{S}H_{MJi} \quad [€/MJ]$$

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\dot{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\dot{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/MJ]$$

kde

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ,

n - rozsah súboru (počet nehnuteľností použitých na porovnanie),

$V\dot{S}H_{MJi}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,

M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav domu, vek, poruchy,
- veľkosť hlavnej stavby – zastavaná plocha, úžitková plocha, počet podlaží, počet obytných izieb,
- vybavenie domu, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- rozsah príslušenstva (garáž, stavby plniace doplnkovú funkciu),
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Ak je zhoda kritérií medzi hodnotenou a porovnateľnými stavbami veľká, je následné použitie porovnávacej metódy jednoduché, pretože je minimálna nutnosť zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania.

Ak v údajoch medzi hodnotenou a porovnateľnou stavbou nie je zhoda väčšiny základných kritérií, je potrebné podklad vylúčiť a hľadať vhodnejší.

Ak sa znalcovi nepodarí obstarat' dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

- a - váha výnosovej hodnoty,
- b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [€]$$

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 pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpnopredajné zmluvy a ponuky) pre danú lokalitu a typ rodinného domu, zistené ponuky na predaj rodinných domov z realitných portálov majú informatívny charakter. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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.štvrt'rok 2022- 3,307.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavaný pozemok. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 612 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3374/1	129	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 456 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3374/1							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnutelnosti	Umiestnenie stavby
456	3374/1	10	DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Franeek Peter r. Franeek, Štefana Furdeka 456/1, Žilina, PSČ 01001, SR, Dátum narodenia: 21.06.1986	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva č. V 8158/10 zo dňa 2.11.2010-4992/10; R 371/2019 - Žiadosť o zmenu adresy - 2412/19;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnutelnosti
	P 953/2022 - Poznomenáva sa začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe pre Slovenská sporiteľňa, a.s. (vklad povolený pod číslom V 7709/10) na nehnuteľnosť: Dom so súp.č. 456, postavený na CKN parcele č. 3374/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 157 m2 - 6354/2022	-

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Zriadenie vecného bremena v prospech pozemku, vlastníka ktorý je oprávnený z vecného bremena v 1., 2. a 3. rade (ďalej spoločne len „oprávnení z vecného bremena“), spočívajúce v zriadení kanalizačnej pripojky, a to v rozsahu vyznačenom na geometrickom pláne č. 52-2/2009 špecifikovanom v bode II.2 tejto zmluvy, a to za podmienok stanovených v tejto zmluve, podľa č. V 8756/09-5834/09;4992/10;
Vlastník poradové číslo 3	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátna zmluva pre Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 83237 Bratislava, IČO: 00151653, na zabezpečenie pohľadávky zál. veriteľa zo Zmluvy o hypotekárnom úvere č. 0314017024 zo dňa 27.9.2010, na CKN parc. č. 3374/1 zast. pl. o výmere 157 m2, dom č. s. 456 na CKN parc. č. 3374/1, podľa č. V 7709/10-4990/10;4992/10; zápisom geom. plánu č. 51812401-13/2018 - z pôvodnej CKN parc. č. 3374/1 - vytvorená CKN parc. č. 3374/3 - 2413/19;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.1.2023
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 26.1.2023
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 26.1.2023

d) Technická dokumentácia :

Technická dokumentácia stavby nebola poskytnutá, skutkový stav bol zameraný a je zakreslený v prílohách znaleckého posudku. Doklad o výstavbe domu nebol predložený. Podľa ústnych vyjadrení vlastníka bol rodinný dom postavený v roku 1940, súčasným vlastníkom bol rodinný dom v roku 2010 rekonštruovaný, v roku 2022 bol a vymenená prevažná časť krovu, bola vymenená strešná krytina a klampiarske konštrukcie strechy. Počas rekonštrukcie boli na rodinnom dome vymenené takmer všetky prvky krátkodobej životnosti (okrem časti suterénu), doklady pre rekonštrukciu neboli predložené.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Rodinný dom č.s.456 na parc.KN č.3374/1 k.ú.Žilina, obec Žilina a pozemok parc. KN č. 3374/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina sú evidované v súbore popisných údajov katastra nehnuteľností, na liste vlastníctva č. 662 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina. Pôdorysné zobrazenie rodinného domu na snímke z katastrálnej mapy je v súlade so skutkovým stavom. Rodinný dom je v súčasnosti užívaný spolu s pozemkami parc.KN č. 6085/11 a parc.KN č. 6085/12 (pozemky nie sú predmetom ohodnotenia, pričom sú vo vlastníctve SR-Železnice Slovenskej republiky a podľa vyjadrenia zadávateľa sú v jeho prenájme) a pozemku parc.č. 6085/9 (pozemok nie je predmetom ohodnotenia a je vo vlastníctve zadávateľa). Podľa údajov z katastrálneho portálu je prístup k nehnuteľnostiam zabezpečený prostredníctvom obecnej spevnenej komunikácie, nachádzajúcej sa na pozemku parc.č. 5964 (pozemok je vo vlastníctve mesta Žilina, list vlastníctva č. 1100, k.ú. Žilina, spôsob využívania pozemku je podľa výpisu z katastrálneho portálu 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť).

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

- Rodinný dom č.s.456 na parc.KN č.3374/1 k.ú.Žilina, obec Žilina s príslušenstvom
- Pozemok parc. KN č. 3374/1 k.ú. Žilina

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Rodinný dom č.s.456 na parc.KN č.3374/1 k.ú.Žilina, obec Žilina, ul. Štefana Furdeka č.456/1

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.456 na parc.KN č.3374/1 k.ú.Žilina, obec Žilina, ul. Štefana Furdeka č.456/1, situovaný v zastavanom území obce Žilina, v jej okrajovej časti, v rámci uličnej zástavby vedľajšej komunikácie vyústenej na hlavnú komunikáciu prechádzajúcu pozdĺž mestskej časti. Okolitú zástavbu rodinného domu tvorí pôvodná individuálna zástavba rodinných domov. Prístup k nehnuteľnosti je z existujúcej miestnej komunikácie vybudovanej na parc. KN č. 5965/2 vo vlastníctve Mesta Žilina.

Doklad o výstavbe domu nebol predložený. Podľa ústnych vyjadrení vlastníka bol rodinný dom postavený v roku 1940, súčasným vlastníkom bol rodinný dom v roku 2010 rekonštruovaný, v roku 2022 bol a vymenená prevažná časť krovu, bola vymenená strešná krytina a klampiarske konštrukcie strechy.

Počas rekonštrukcie boli na rodinnom dome vymenené takmer všetky prvky krátkodobej životnosti (okrem časti suterénu). Vzhľadom na uvedené bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou so zohľadnením skutočného opotrebenia jednotlivých konštrukčných prvkov.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, má 1 podzemné podlažie (PP), 1 nadzemné podlažie (NP) a povalový priestor. Vstup do nehnuteľnosti je možný len z úrovne 1 PP.

- 1 PP: vstupná hala, 2 x kotolňa, izba, 2 x chodba, schodisko, sklad, práčovňa a dielňa.
- 1 NP: chodba, schodisko, kúpeľňa, WC, kuchyňa a 2 izby.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS:

Základy domu tvoria základové pásy z prostého betónu, obvodové murivo a zvislé nosné konštrukcie 1. podzemného podlažia sú betónové monolitické, strop je železobetónový monolitický, omietky sú vápenno-cementové, podlahy z prevažne z keramickej dlažby, v izbe laminátové, okná sú plastové, dvere hladké osadené do ocelových zárubní. V kotolni je osadený kotol na zemný plyn a plynový zásobník na TUV, v ďalšej kotolni je kotol na pevné palivo, v izbe sú osadené krbové kachle, v práčovni je keramické umývadlo. V suteréne je rozvod zemného plynu, elektroinštalácie svetelnej a motorickej, studenej a teplej vody, kanalizácie, schodisko na 1. NP je kovové, s nástupnicami z laminátových lamiel.

Obvodové murivo a zvislé nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia a podkrovia sú murované zo zmiešaného muriva. Stropná konštrukcia nad 1. podzemným podlažím je železobetónová, nad 1.nadzemným podlažím je drevená trámová s rovným podhl'adom. Strecha domu je sedlová, s krytinou zo šablón z pozinkovaného plechu. Oplechovanie strechy je z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasády na dome sú brizolitové, vnútorné úpravy povrchov v dome tvorí hladká omietka, v kuchyni, kúpeľni, WC je keramický obklad stien. Okná na celom dome sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom, so žalúziami. Výplne dverných otvorov tvoria v suteréne dvere rámové a dyhované, na 1. NP drevené rámové. Podlahy na 1. nadzemnom podlaží sú laminátové lamelové, v hygienických zariadeniach sú podlahy z keramickej dlažby.

V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva s nerezovým umývadlom s odkvapkávacou plochou a pákovou batériou, el. sporákom s keramickou platňou, umývačkou riadu, digestorom. Vybavenie kúpeľne na 1. nadzemnom podlaží - keramické umývadlo, pákové batérie, smaltovaná vaňa, keramický obklad stien a vane, vybavenie WC - WC misa kombi. Vykurovanie domu je ústredné, teplovodné rebrovými radiátormi. Zdrojom vykurovania je kotol ústredného vykurovania na zemný plyn a kotol na pevné palivo, osadené v suteréne, zdrojom TUV je zásobník na zemný plyn. V dome je vyhotovený rozvod studenej a teplej vody, rozvod kanalizácie, elektroinštalácie svetelnej a motorickej, rozvod zemného plynu, odkanalizovaný je do verejnej kanalizácie. Chýbajúce/poškodené konštrukcie sú zohľadnené v poškodenosti konštrukčných prvkov.

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	1940	13,8*5,91+3,08*6,03+3,2*(3,08+0,98)	113,12	120/113,12=1,061
1. NP	1940	13,8*5,91+3,08*6,03+3,2*(3,08+0,98)	113,12	120/113,12=1,061

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	0	325,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	0	1250,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhlľadom betónové monolitické,	1040	0	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.3.a brizolit nad 1/3 do 1/2	120	50	60
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190	0	190,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	5505		5445,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač plynový (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn (1 ks)	155	0	155,0

	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	0	90,0
	35.2.b lokálne - akumulčné kachle (1 ks)ekvivalent pre krbové kachle	65	0	65,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	0	60,0
44	Vstavané skrine			
	44.1 (1 ks)	35	0	35,0
	Spolu	535		535,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	0	940,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové,	400	10	360,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové	575	0	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	0	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	0	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a brizolit nad 2/3	260	40	156
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	0	515,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	0	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
	Spolu	6790		6646,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové potrubie (3 ks)	30	0	30,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	0	200,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	150,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.3 bm)	347	0	346,5
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
44	Vstavané skrine			
	44.1 (2 ks)	70	0	70,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	1347		1347,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [Eur/m ²]
1. PP	(5505 + 535 * 1,061)/30,1260	(5445 + 535 * 1,061)/30,1260	201,57	199,58
1. NP	(6790 + 1347 * 1,061)/30,1260	(6646 + 1347 * 1,061)/30,1260	272,83	268,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	6,05	65,00	3,93
2	Zvislé konštrukcie	17,94	65,00	11,66
3	Stropy	12,88	65,00	8,37
4	Zastrešenie bez krytiny	4,12	30,00	1,24
5	Krytina strechy	4,08	2,00	0,08
6	Klmpiarske konštrukcie	0,75	35,00	0,26
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,44	40,00	2,18
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,55	80,00	1,24
9	Vnútorňé keramické obklady	1,22	35,00	0,43
10	Schody	1,36	20,00	0,27
11	Dvere	4,65	25,00	1,16

12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	7,59	20,00	1,52
14	Povrchy podláh	7,23	30,00	2,17
15	Vykurovanie	9,09	30,00	2,73
16	Elektroinštalácia	4,83	30,00	1,45
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,18	30,00	0,35
19	Vnútorná kanalizácia	0,29	30,00	0,09
20	Vnútorný plynovod	0,25	25,00	0,06
21	Ohrev teplej vody	0,47	20,00	0,09
22	Vybavenie kuchýň	5,41	20,00	1,08
23	Hygienické zariadenia a WC	0,72	30,00	0,22
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	2,90	30,00	0,87
Opotrebenie				41,45%
Technický stav				58,55%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1940		
Východisková hodnota	201,57 Eur/m ² *113,12 m ² *3,307*1,10	82 945,37
Východisková hodnota poškodeného podlažia	199,58 Eur/m ² *113,12 m ² *3,307*1,10	82 126,50
Technická hodnota	58,55% z 82 126,50	48 085,07
1. NP z roku 1940		
Východisková hodnota	272,83 Eur/m ² *113,12 m ² *3,307*1,10	112 268,62
Východisková hodnota poškodeného podlažia	268,05 Eur/m ² *113,12 m ² *3,307*1,10	110 301,67
Technická hodnota	58,55% z 110 301,67	64 581,63

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [Eur]	Východisková hodnota poškodenej stavby [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	82 945,37	82 126,50	48 085,07
1. nadzemné podlažie	112 268,62	110 301,67	64 581,63
Spolu	195 213,99	192 428,17	112 666,70

Poškodenosť stavby: $(195\,213,99\text{Eur} - 192\,428,17\text{Eur}) / 195\,213,99\text{Eur} * 100\% = 1,43\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka na parc. KN č. 3374/1 k.ú. Žilina

Predmetom ohodnotenia je prípojka vody z PE potrubia DN 25 vedená zemou, daná do užívania v roku 2003.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 2,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 3374/1 k.ú. Žilina	2003	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,307 * 1,10$	301,86
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 301,86 \text{ Eur}$	181,12

2.2.2 Plynová prípojka na parc. KN č. 3374/1 k.ú. Žilina

Predmetom ohodnotenia je plynová prípojka z ocelového potrubia DN 25 vedená zemou, daná do užívania v roku 2003.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc. KN č. 3374/1 k.ú. Žilina	2003	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,307 * 1,10$	102,66
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 102,66 \text{ Eur}$	61,60

2.2.3 Kanalizačná prípojka na parc. KN č.3375 k.ú. Žilina

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka z PVC potrubia DN 125 vedená po parc. KN č. 3375, na ktorej je zriadené vecné bremeno, daná do užívania v roku 2009.

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: 3,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.3375 k.ú. Žilina	2009	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 3,307 * 1,10$	191,96
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 191,96 \text{ Eur}$	138,21

2.2.4 Prípojka NN na parc. KN č.3374/1 k.ú. Žilina

Predmetom ohodnotenia je prípojka NN vedená vzduchom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.p) káblová prípojka vzdušná Cu 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,57 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 17,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN na parc. KN č.3374/1 k.ú. Žilina	2003	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

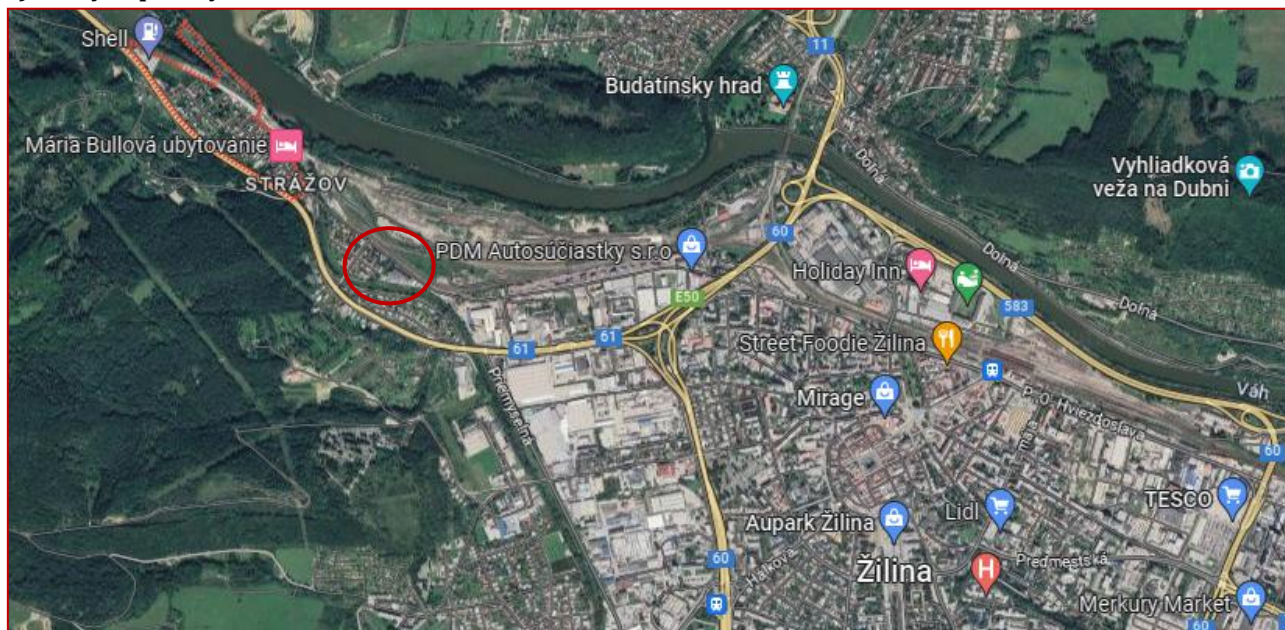
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$17,5 \text{ bm} * (10,95 \text{ Eur/bm} + 0 * 6,57 \text{ Eur/bm}) * 3,307 * 1,10$	697,07
Technická hodnota	60,00 % z 697,07 Eur	418,24

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s.456 na parc.KN č.3374/1 k.ú.Žilina, obec Žilina, ul. Štefana Furdeka č.456/1	192 428,17	112 666,70
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 3374/1 k.ú. Žilina	301,86	181,12
Plynová prípojka na parc. KN č. 3374/1 k.ú. Žilina	102,66	61,60
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.3375 k.ú. Žilina	191,96	138,21
Prípojka NN na parc. KN č.3374/1 k.ú. Žilina	697,07	418,24
Celkom za Vonkajšie úpravy	1 293,55	799,17
Celkom:	193 721,72	113 465,87

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.456 na parc.KN č.3374/1 k.ú.Žilina, obec Žilina, ul. Štefana Furdeka č.456/1, situovaný v zastavanom území obce Žilina, v jej okrajovej časti, v rámci uličnej zástavby vedľajšej komunikácie vyústenej na hlavnú komunikáciu prechádzajúcu pozdĺž obytnej lokality. Okolitosť zástavbu rodinného domu tvorí pôvodná individuálna zástavba rodinných domov. Prístup k nehnuteľnosti je z existujúcej miestnej komunikácie vybudovanej na parc. KN č. 5965/2 k.ú. Žilina.

V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, nezamestnanosť v regióne je do 5%. Občiansku vybavenosť v rámci lokality tvoria základné obchody, služby, kultúrny dom, reštaurácia, podnikateľské subjekty. Ostatná občianska vybavenosť je dostupná v rámci centrálnej časti krajského mesta Žilina. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je veľmi dobrá - verejný rozvod vody, zemného plynu, elektrickej energie, kanalizácie. Dopravná dostupnosť v rámci mesta je autobusovou a trolejbusovou dopravou, dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou a železničnou dopravou.

Posudzovaná lokalita je od centrálnej časti mesta Žilina je vzdialená približne 3,0 km. Pozitívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti má najmä jej situovanie v rámci mesta Žilina, s rýchlou dostupnosťou do centra mesta a jeho ostatných častí, redukovujúcim faktorom je situovanie domu v blízkosti železničnej trate (hluk, prašnosť, vibrácie) a vodného kanála, jej technický stav vyžadujúci dokončenie rekonštrukcie v nižšom kvalitatívnom štandarde, Usporiadanie pozemkov užívaných ako príslušenstvo domu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom situovaný v lokalite s objektami individuálnej bytovej výstavby, ktorý je svojim stavebno-technickým, materiálovým a dispozičným riešením určený na celoročné bývanie. Rodinný dom je samostatne stojaci, má 1 podzemné podlažie (PP), 1 nadzemné podlažie (NP) a povalový priestor. Vstup do nehnuteľnosti je možný len z úrovne 1 PP. 1 PP: vstupná hala, 2 x kotolňa, izba, 2 x chodba, schodisko, sklad, práčovňa a dielňa. 1 NP: chodba, schodisko, kúpeľňa, WC, kuchyňa a 2 izby. Iné využitie vzhľadom na situovanie stavby a jej dispozičnú nie je pravdepodobné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Finančné prostriedky potrebné na dokončenie rekonštrukcie rodinného domu
- Záložné právo evidované na LV 612k.ú.Žilina
- Situovanie domu v blízkosti železničnej trate (hluk, prašnosť, vibrácie) a vodného kanála
- Usporiadanie pozemkov užívaných ako príslušenstvo domu: Rodinný dom je v súčasnosti užívaný spolu s pozemkami parc.č. 6085/11 a parc.č. 6085/12 (pozemky nie sú predmetom ohodnotenia, pričom sú vo vlastníctve SR-Železnice Slovenskej republiky a podľa vyjadrenia zadávateľa sú v jeho prenájme) a pozemku parc.č. 6085/9 (pozemok nie je predmetom ohodnotenia a je vo vlastníctve zadávateľa).
- V danej lokalite neboli zistené iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľností

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie vyplývajúci z mesta Žilina, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,6, ktorý objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou hodnotených stavieb a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase ohodnotenia.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,600	13	7,80
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,600	30	18,00
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	III.	0,600	8	4,80
	nehnutel'nosť vyžaduje opravu nehnutel'nosť vyžadujúca dokončenie rekonštrukcie				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,200	7	8,40
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod. lokalita so zástavbou IBV v susedstve s priemyselnými objektami, v blízkosti železničnej trasy				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,600	10	6,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,800	9	16,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,200	6	7,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	IV.	0,330	5	1,65
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,800	6	10,80
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,200	7	8,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,200	7	8,40
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Obč. vybav.(úrady,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	I.	1,800	10	18,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,330	8	2,64
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				

15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť rodinný dom s dvorom a záhradou na pozemkov v prenájme, nedokončená rekonštrukcia v nižšom štandarde	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	144,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 144,75 / 180$	0,804
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 113\,465,87 \text{ Eur} * 0,804$	91 226,56 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia pozemok parc. KN č. 3374/1 k.ú. Žilina obec Žilina, situovaný v zastavanom území obce Žilina, v jej okrajovej časti, na ul. Štefana Furdeka, v rámci uličnej zástavby vedľajšej komunikácie vyústenej na hlavnú komunikáciu prechádzajúcu pozdĺž obytnej lokality. Okolitú zástavbu rodinného domu tvorí pôvodná individuálna zástavba rodinných domov. Prístup k nehnuteľnosti je z existujúcej miestnej komunikácie vybudovanej na parc. KN č. 5965/2 k.ú. Žilina. Pozemok je rovinatý, zastavaný rodinným domom. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je veľmi dobrá - verejné rozvody vody, elektrickej energie, zemného plynu a verejnej kanalizácie. Pozitívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti má jej situovanie v rámci krajského mesta Žilina.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3374/1	zastavaná plocha a nádvorie	129,00	1/1	129,00

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, so štandardným vybavením	1,05
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 (obytná poloha) <i>zmiešaná lokalita s objektami IBV a priemyslu</i>	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R	0. nevyskytuje sa	1,00

koeficient redukujúcich faktorov		
----------------------------------	--	--

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,40 * 1,00$	2,9429
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 2,9429$	78,16 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 3374/1	$129,00 \text{ m}^2 * 78,16 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	10 082,64
Spolu		10 082,64

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.456 na parc.KN č.3374/1 k.ú.Žilina, obec Žilina vrátane príslušenstva a pozemku parc. KN č. 3374/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, ul. Štefana Furdeka č.456/1.

Odpoveď: Všeobecná hodnota rodinného domu č.s.456 na parc.KN č.3374/1 k.ú.Žilina, obec Žilina vrátane príslušenstva a pozemku parc. KN č. 3374/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, ul. Štefana Furdeka č.456/1 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom č.s.456 na parc.KN č.3374/1 k.ú.Žilina, obec Žilina, ul. Štefana Furdeka č.456/1	90 584,03
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 3374/1 k.ú. Žilina	145,62
Plynová prípojka na parc. KN č. 3374/1 k.ú. Žilina	49,53
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.3375 k.ú. Žilina	111,12
Prípojka NN na parc. KN č.3374/1 k.ú. Žilina	336,26
Spolu za Vonkajšie úpravy	642,53
Spolu stavby	91 226,56
Pozemky	
pozemok - parc. č. 3374/1 (129 m ²) k.ú. Žilina, obec Žilina	10 082,64
Všeobecná hodnota celkom	101 309,20
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	101 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstojedentisíc Eur	

V Žiline, dňa 13.02.2023

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 612 k.ú.Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Snímka z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Pôdorysy jednotlivých podlaží rodinného domu,
- Fotodokumentácia
- Ponuky realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913954

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 25/2023 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.