

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom, 010 04 Žilina-Závodie, tel. 0903 55 44 41

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

Číslo spisu/objednávky: Objednávka D5150124 zo dňa 10.10.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 131/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.3 na 1. NP bytového domu č.s.153 na parc. KN č. 547 k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo výške 2824/67341, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Spoločenstvo bytového domu 153, so sídlom Istebné 153, 027 53 Istebné, IČO: 37 903 985.

Počet strán (z toho príloh): 28 (13)

Počet vyhotovení: 4+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.3 na 1. NP bytového domu č.s.153 na parc. KN č. 547 k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo výške 2824/67341.

2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Spoločenstvo bytového domu 153, so sídlom Istebné 153, 027 53 Istebné, IČO: 37 903 985.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 7.11.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.11.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka D5150124 zo dňa 10.10.2024
- Obývacie povolanie zn.: Výst. 1104/1955 zo dňa 28.01.1956

b) Podklady získané znalcom:

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 871 k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín, vytvorený cez katastrálny portál
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 811 k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín, vytvorený cez katastrálny portál (pozemok)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Územno-plánovacie informácie z ÚPN obce Istebné

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška 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.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky 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.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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, ktorú 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 pohnutkou.

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.

Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

§ 2

(1)

Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

(2)

Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(3)

Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu⁵⁾ ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

(4)

Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

(5)

Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výtahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

(6)

Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahý pozemok“).

(7)

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu,⁵⁾ bez plochy terás, lodžií a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania (všeobecne):

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:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) 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 tesne 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.

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, vek, poruchy,
- vybavenie, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- 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.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli 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).

Všeobecná hodnota pozemkov

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda je vylúčená z dôvodu absencie relevantných ponúk vhodných pre porovnanie. Zistené ponuky 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.štvrt'rok 2024 - 3,815.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 871 k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín, vytvorený cez katastrálny portál:

Byt č.3 na 1. NP bytového domu č.s.153 na parc. KN č. 547 k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo výške 2824/67341 je evidovaný vo vlastníctve:

33 Bomba Radovan r. Bomba, Nemocničná 1948/45, Dolný Kubín, PSČ 026 01, SR, Dátum narodenia: 18.05.1983 v podiele 1/1

Ťarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v súlade s § 15 Zák. č.182/93 Zb. v znení Zák.č. 151/95 Z.z. - 186/03, 27/13
Vlastník poradové číslo 33	Exekútorský úrad Žilina so sídlom Sad SNP 666/12, 010 01 Žilina - Mgr. Marián Janec - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.351EX 345/2019 zo dňa 15.08.2019 - Z 1209/2019 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 874 na byt č. 3 na prízemí vo vchode č.1 v bytovom dome so s.č. 153 postavenom na pozemku registra C KN parc.č. 457 s podielom 2824/67341 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu zapísaný dňa 16.08.2019 - 102/2019
Vlastník poradové číslo 33	Exekútorský úrad Žilina - Mgr. Marián Janec, Sad SNP 666/12, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 351EX 423/22-14 zo dňa 15.11.2022 a jeho doplnenie zo dňa 03.04.2023, Z-2080/2022, v prospech oprávneného Jakub Bomba, nar. 29.04.2004, Na Sihoti 25/1161, 026 01 Dolný Kubín, na byt č. 3, na prízemí, vo vchode č.1 v bytovom dome so s.č. 153 postavenom na pozemku registra C KN parc.č. 457 s podielom 2824/67341 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísaný dňa 04.04.2023 - 37/23
Vlastník poradové číslo 33	Exekútorský úrad Žilina - Mgr. Marián Janec, súdny exekútor, Sad SNP 666/12, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 351EX 894/21-6 zo dňa 04.06.2024 a jeho doplnenie zo dňa 18.06.2024, Z-755/2024, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava-mestská časť Petržalka, IČO: 35937874, na byt č. 3, na prízemí, vo vchode č.1 v bytovom dome so s.č. 153 na pozemku registra C KN parc.č. 457 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2824/67341 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísaný dňa 19.06.2024 - 103/24
Vlastník poradové číslo 33	Exekútorský úrad Žilina - Mgr. Marián Janec, súdny exekútor, Sad SNP 666/12, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 351EX 917/22-7 zo dňa 18.06.2024, Z-845/2024, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava-mestská časť Petržalka, IČO: 35937874, na byt č. 3, na prízemí, vo vchode č.1 v bytovom dome so s.č. 153 na pozemku registra C KN parc.č. 457 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2824/67341 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísaný dňa 19.06.2024 - 104/24

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 07.11.2024
- Zameranie podlahovej plochy bytu vykonané dňa 07.11.2024
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 07.11.2024

d) Technická dokumentácia:

Dokumentácia bytového domu a bytu (nákres pôdorysu bytu) nebola poskytnutá vlastníkom nehnuteľnosti. Skutkový stav bol zameraný na miestnej obhliadke dňa 07.11.2024 a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Vek bytového domu bol stanovený na základe Obývacieho povolenia zn.: Výst. 1104/1955 zo dňa 28.01.1956, podľa ktorého bol bytový dom daný do užívania v roku 1956. Súčasný bytový dom v minulosti slúžil ako ubytovňa a všetky byty v bytovom dome sú jednoizbové.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.3 na 1. NP bytového domu č.s.153 na parc. KN č. 547 k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo výške 2824/67341 je evidovaný na liste vlastníctva č. 871 k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín. Ako podlažie bytu je na liste vlastníctva evidované prízemie, v skutočnosti sa jedná o 1. nadzemné podlažie. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Pozemok pod bytovým domom parc. KN č. 457 k.ú. Istebné je evidovaný na liste vlastníctva č. 811 k.ú. Istebné, vo vlastníctve spoločnosti OFZ, a.s.. Prístup k bytovému domu je po miestnej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 704 k.ú. Istebné, pre ktorý v registri "C" nie je evidovaný list vlastníctva, v registri "E" na parc. KN č. 200/1 k.ú. Istebné, evidovanom na liste vlastníctva č. 1037 k.ú. Istebné, vo vlastníctve Slovenskej republiky, následne po pozemkoch 458/1, 458/6 k.ú. Istebné, evidovaných na liste vlastníctva č. 471 k.ú. Istebné, vo vlastníctve obce Istebné.

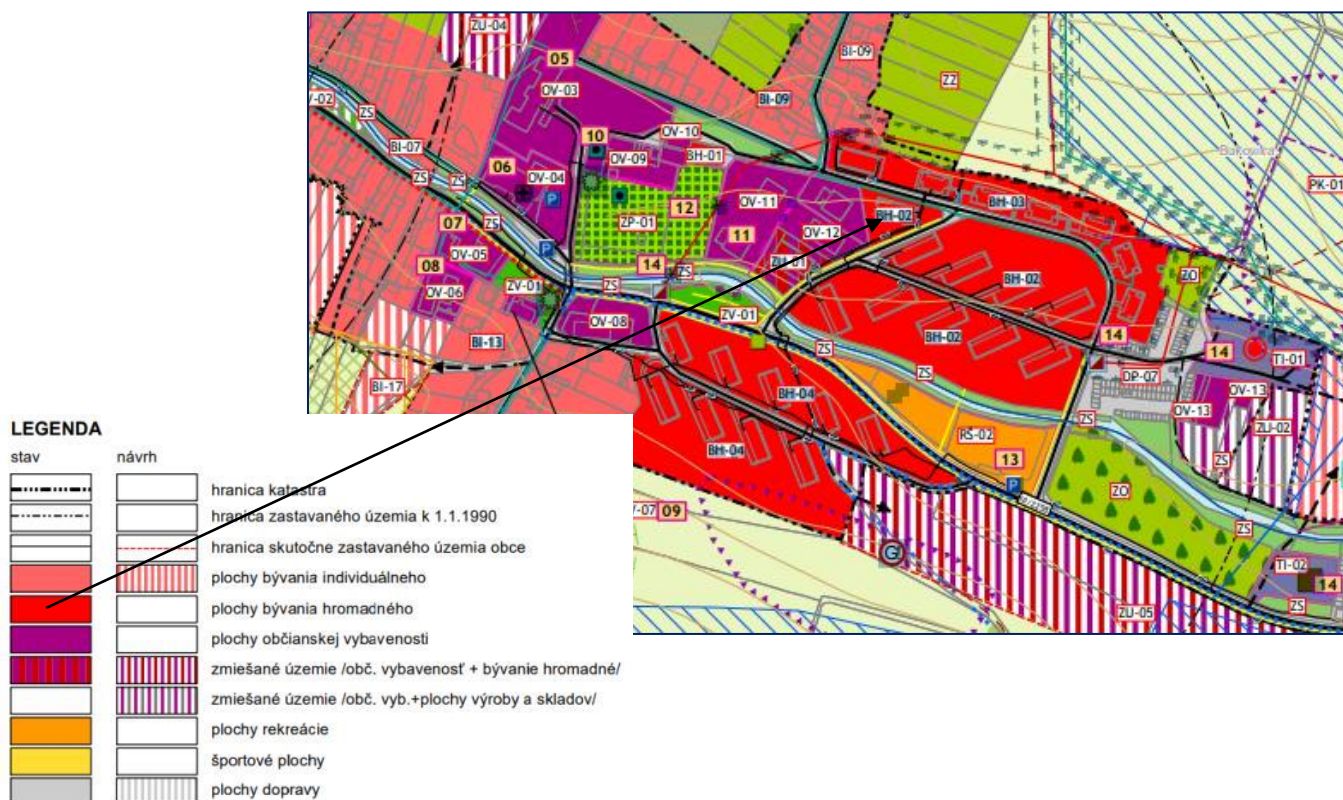
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Byt č.3 na 1. NP bytového domu č.s.153 na parc. KN č. 547 k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo výške 2824/67341

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

- pozemok pod bytovým domom

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov: Obec Istebné má platný územný plán obce, schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 4512021 zo dňa 27.12.2021.



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Byt č.3 na 1. NP bytového domu č.s.153 na parc. KN č. 547 k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín

Popis bytového domu:

Bytový dom č. s. 153 je postavený na parc. KN č. 457 k.ú.Istebné, v obci Istebné, v jej vstupnej časti od mesta Dolný Kubín. Obytný dom má 1 vchod, 1. podzemné podlažie a 3 nadzemné podlažia. Na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a priestory pivníc, výmenníková stanica tepla, na 1. - 3. nadzemnom podlaží sú situované byty. Súčasný bytový dom bol slúžil v minulosti ako ubytovňa a všetky byty v bytovom dome sú jednoizbové. Na bytovom dome boli rekonštruované: boli izolované obvodové konštrukcie suterénu, v roku 2004 realizácia zateplenia spojená s vyhotovením nových fasádnych omietok, obkopenie a vyhotovenie hydroizolácie pivníc, výmena okien v spoločných priestoroch, v roku 2023 boli vymenené vchodové dvere, v roku 2024 boli vymenené stupačkové rozvody.

Obvodové steny a deliace konštrukcie sú vyhotovené ako murované z plnej pálenej tehly, s exteriérovým zateplením. Stropy sú železobetónové prefabrikované, strecha obytného domu je sedlová, tvorená dreveným krovom so strešnou krytinou zo šablón z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu a z eloxovaného hliníka (parapety), konštrukcia schodiska je prefabrikovaná železobetónová, s povrchom nástupníc a podstupníc z liateho terazzo. Väčšina výplní okenných otvorov v bytoch aj v spoločných priestoroch je vymenená za okná z plastových profilov, dvere sú v spoločných priestoroch v interiéri drevené rámové/hladké, osadené do drevených/ocelových zárubní, vchodové dvere sú z ocelohliníkových vystužených profilov, presklené. Podlahy na chodbách sú z pôvodnej keramickej dlažby, na podlažiach z ďalšou vrstvou z PVC, v priestore pivníc z cementového poteru. Vnútorne omietky sú vyhotovené ako vápenné štukové, do výšky 1,4 m latexový náter sokla, vonkajšie omietky sú na báze silikátov. Dom je napojený na verejné rozvody vody, električky a kanalizácie, je vybavený rozvodom teplej a studenej vody, kanalizácie, spoločnej televíznej antény, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, domovým vrátnikom. Vykurovanie domu a dodávka TÚV je diaľková, v suteréne má bytový dom výmenníkovú stanicu tepla. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1956.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je jednoizbový byt pozostávajúci zo vstupnej chodby, kuchyne, obytnej miestnosti, kúpeľne s WC. Byt je situovaný v stredovej sekcii, na 1. nadzemnom podlaží bytového domu.

Byt bol v čase obhliadky po staršej rekonštrukcii - rekonštrukcia jadra, kuchyne, výmena okien, výmena nášlapných vrstiev podláh, výmena zariadenia kúpeľne a WC.

Okná sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom, so žalúziami, s oplechovaním parapetov, dvere sú hladké, osadené do ocelových zárubní, vstupné dvere sú dyhované, osadené do ocelovej zárubne. Omietky sú hladké vápenno-cementové. Podlahy v obytnej miestnosti a kuchyni sú laminátové, na chodbe z PVC, v kúpeľni s WC z keramickej dlažby. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva, s nerezovým umývadlom, elektrický sporák s el. rúrou. Bytové jadro je murované, vybavenie kúpeľne tvorí keramické nábytkové umývadlo, sprchový kút, pákové batérie, WC misa kombi. Vykurovanie bytu a dodávka tepla je diaľková, liatinovými radiátormi. Byt je vybavený centrálnym vrátnikom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba:	4,16*3,45	14,35
Kuchyňa:	3,43*2,49	8,54
Chodba:	1,63*1,60	2,61
Kúpeľňa s WC:	1,70*1,57-0,88*0,24	2,46
Vypočítaná podlahová plocha		27,96

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Počet izieb:	1

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,11
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,45
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,18
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,07
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,11
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,04
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,37
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,04
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,56
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,62
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,55
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,04
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,04
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,04
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,04
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,09
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	2,00	2,00	2,04
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,04
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,55
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,55
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,07
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,02
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,04
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,04
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,09
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,09
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,55
Spolu		100,00		97,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 97,85 / 100 = 0,9785$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [\text{Eur/m}^2]$
	$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,815 * 0,939 * 0,9785 * 0,95$
	$VH = 1\,083,25 \text{ Eur/m}^2$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na výmenu častí konštrukčných prvkov na bytovom dome a byte bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou so zohľadnením skutočného opotrebenia jednotlivých konštrukčných prvkov. Byt bol v čase ohodnotenia síce po staršej rekonštrukcii, ale so zanedbanou bežnou údržbou.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

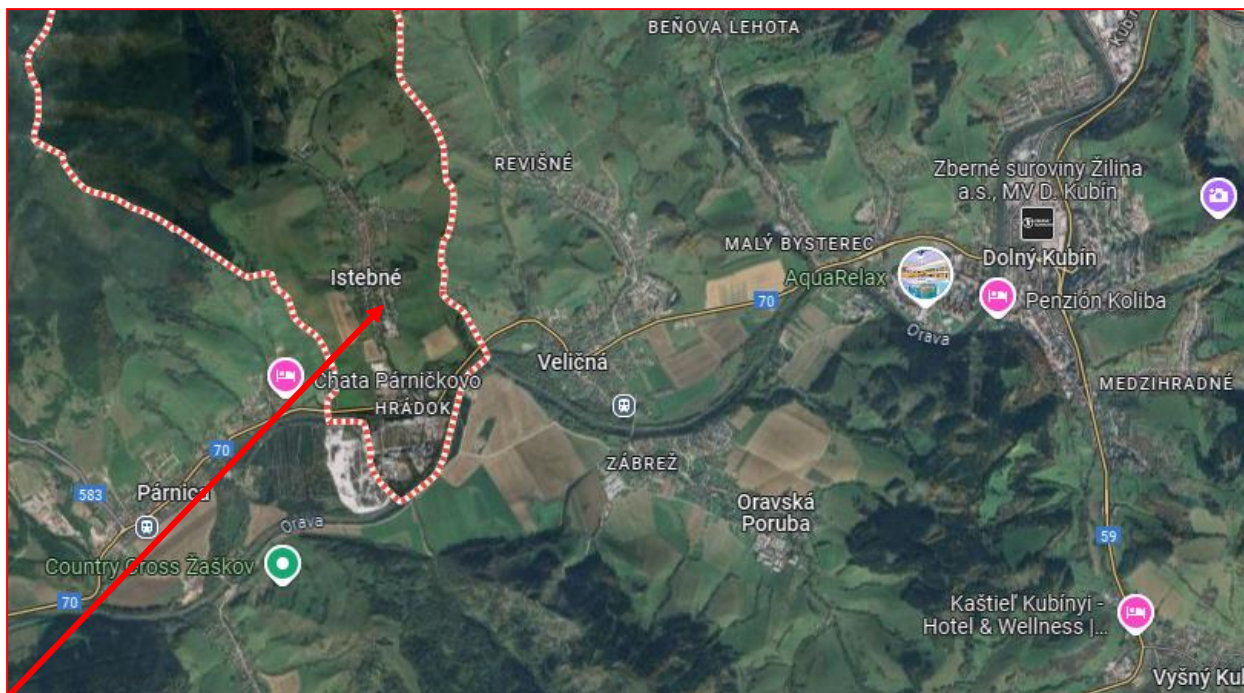
Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	5,11	55,00	2,81
2	Zvislé konštrukcie	18,45	55,00	10,15
3	Stropy	8,18	55,00	4,50
4	Schody	3,07	60,00	1,84
5	Zastrešenie bez krytiny	5,11	60,00	3,07
6	Krytina strechy	2,04	60,00	1,22
7	Klmpiarske konštrukcie	1,02	25,00	0,26
8	Úpravy vonk. povrchov	3,37	20,00	0,67
9	Úpravy vnút. povrchov	2,04	60,00	1,22
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,56	25,00	0,14
12	Okná	5,62	25,00	1,41
13	Povrchy podláh	0,51	40,00	0,20
14	Vykurovanie	2,55	1,00	0,03
15	Elektroinštalácia	2,04	50,00	1,02
16	Bleskozvod	1,02	20,00	0,20
17	Vnútorný vodovod	2,04	1,00	0,02
18	Vnútorná kanalizácia	2,04	1,00	0,02
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,04	30,00	0,61
22	Úpravy vnút. povrchov	4,09	40,00	1,64
23	Vnútorne ker. obklady	2,04	20,00	0,41
24	Dvere	2,04	60,00	1,22
25	Povrchy podláh	2,55	40,00	1,02
26	Vykurovanie	2,55	65,00	1,66
27	Elektroinštalácia	3,07	40,00	1,23
28	Vnútorný vodovod	1,02	40,00	0,41
29	Vnútorná kanalizácia	1,02	40,00	0,41
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,04	40,00	0,82
32	Vybavenie kuchýň	2,04	30,00	0,61
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,09	30,00	1,23
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,09	30,00	1,23
35	Ostatné	2,55	50,00	1,28
	Opotrebenie			42,56%
	Technický stav			57,44%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,083,25 \text{ Eur/m}^2 \cdot 27,96 \text{ m}^2$	30 287,67
Technická hodnota	57,44% z 30 287,67 Eur	17 397,24

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Bytový dom č. s. 153 je postavený na parc. KN č. 457 k.ú.Istebné, v obci Istebné, v jej vstupnej časti od mesta Dolný Kubín. Obytný dom má 1 vchod, 1. podzemné podlažie a 3 nadzemné podlažia. Na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a priestory pivníc, výmenníková stanica tepla, na 1. - 3. nadzemnom podlaží sú situované byty. Bytový dom je situovaný vo vstupnej časti obce Istebné od mesta Dolný Kubín.

Obec Istebné sa nachádza na dolnej Orave, asi 4 km západne od Dolného Kubína, v údolí Istebnianky. Obec ohraničuje západný okraj Oravskej vrchoviny, východný okraj vytvára rieka Orava. Južným okrajom prechádza cesta I/70 a železničná trať Kral'ovany – Trstená. Na brehu rieky Orava sa nachádza významný závod na výrobu ferozliatin, Oravské ferozliatinárske závody. Okrem pamiatok v obci a okolitých obciach ponúka okolie vhodné podmienky na cykloturistiku, horskú cyklistiku aj turistiku.

Obec Istebné má približne 1 300 obyvateľov, občianska vybavenosť zahŕňa obecný úrad, poštu, základná a materská škola, stredné odborné učilište s internátom, ambulancia obvodného lekára, opatrovateľská služba, športová hala a ihrisko, základná obchodná sieť a základné služby, kultúrny dom, reštauračné prevádzky, podnikateľské subjekty – ferozliatinárske závody a novopostavený výrobný objekt pre výrobu tepelných čerpadiel Hoval. Ostatná občianska vybavenosť je dostupná v okresnom meste Dolný Kubín. V blízkosti obce sa nachádza lyžiarske stredisko Kubínska Hoľa a Kuzmínovo.

Technická vybavenosť obce zahŕňa verejné rozvody vody, kanalizácie (obec má vlastnú čističku odpadových vôd), rozvody NN a zemného plynu, verejné osvetlenie.

Byt sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží obytného domu, v stredovej sekcii, s orientáciou obytných miestností na juhozápad.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je jednoizbový byt pozostávajúci zo vstupnej chodby, kuchyne, obytnej miestnosti, kúpeľne s WC. Byt je situovaný na 1. nadzemnom podlaží, v stredovej sekcii obytného domu. Svojim dispozičným riešením, vybavením a situovaním je určený na celoročné bývanie. Iný účel využitia sa nepredpokladá. Byt bol v čase ohodnotenia síce po staršej rekonštrukcii, ale so zanedbanou bežnou údržbou.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Finančné prostriedky potrebné na odstránenie vplyvu zanedbanej údržby
- Záložné právo evidované na liste vlastníctva č. 871 k.ú. Istebné
- Zápisy v poznámkach na LV
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie bytu

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Koeficient polohovej diferenciacie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu bytu, veľkosť podlahovej plochy a dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,65 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných bytov v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,650 + 3,300)	4,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,300
III. trieda	Priemerný koeficient	1,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,908
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,650 - 1,485)	0,165

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,650	10	16,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,650	30	49,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,300	7	23,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,950	5	24,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, výmenníková stanica	II.	3,300	6	19,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením	II.	3,300	10	33,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	3,300	8	26,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,300	6	19,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,300	5	16,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí	III.	1,650	9	14,85
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,908	7	6,36
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	3,300	7	23,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,650	6	9,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,650	4	6,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,300	5	16,50
16	Názor znalca				

	priemerný byt	III.	1,650	20	33,00
	<i>byt vyžadujúci čiastočne odstránenie vplyvu zanedbanej údržby</i>				
	Spolu			145	339,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 339,66 / 145$	2,342
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 17\,397,24 \text{ Eur} * 2,342$	40 744,34 Eur

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.3 na 1. NP bytového domu č.s.153 na parc. KN č. 547 k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo výške 2824/67341, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Spoločenstvo bytového domu 153, so sídlom Istebné 153, 027 53 Istebné, IČO: 37 903 985.

Odpoveď: Všeobecná hodnota bytu č.3 na 1. NP bytového domu č.s.153 na parc. KN č. 547 k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo výške 2824/67341, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Spoločenstvo bytového domu 153, so sídlom Istebné 153, 027 53 Istebné, IČO: 37 903 985 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Byt č.3 na 1. NP bytového domu č.s.153 na parc. KN č. 547 k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín,	40 744,34
Všeobecná hodnota celkom	40 744,34
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	40 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťtisíc sedemsto Eur	

V Žiline, dňa 11.11.2024

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka D5150124 zo dňa 10.10.2024
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 871 k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín, vytvorený cez katastrálny portál
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 811 k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín, vytvorený cez katastrálny portál (pozemok)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Istebné, obec Istebné, okres Dolný Kubín, vytvorená cez katastrálny portál
- Obývacie povolenie zn.: Výst. 1104/1955 zo dňa 28.01.1956
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 131/2024.

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