

Ing. Alena Vinčurová
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo znalca : 915152
032 14 Ľubeľa č. 74
tel. číslo 0903 966 078; e-mail: vincuralena@gmail.com

Zadávatel': Dražobník, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice;

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 1.2.2024;



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 8/2024

Vo veci :

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti rodinného domu súpisné číslo 293 na pozemku parc. č. KN C 66/1 s príslušenstvom, dvojgaráže bez súpisného čísla na pozemku parc.č. KN C 66/1 a pozemku parc. č. KN C 66/1 katastrálne územie Palúdzka, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):

písaný text : 27 strán
prílohy : 14 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení: 3x zadávateľ, 1x archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti rodinného domu súpisné číslo 293 na pozemku parc. č. KN C 66/1 s príslušenstvom, dvojgaráže bez súpisného čísla na pozemku parc.č. KN C 66/1 a pozemku parc. č. KN C 66/1 katastrálne územie Palúdzka, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš.

2. Účel znaleckého posudku: Znalecký posudok je vypracovaný pre účel dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 27.2.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.2.2024 .

Predmet dražby súdnemu znalcovi nebol sprístupnený.

V zmysle §12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii t.j. Znalecký posudok č. 39/2017 vypracovaný znalcom Ing. Vladimírom Hurajom, 032 21 Trstené č. 71, ev. č. 911262;

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 011/2024 na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 1.2.2024;
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti zaslaná vlastníčkovi - Martinovi Brezinovi, Hviezdoslavova 1324/26, 031 01 L.Mikuláš;
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky;
- Znalecký posudok č. 39/2017 vypracovaný znalcom Ing. Vladimírom Hurajom, 032 21 Trstené č. 71, ev. č. 911262;

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 2284 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 19.2.2024;
- Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 19.2.2024;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;

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;

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície 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 4. štvrťrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty môže byť miera opotrebovania stavby určená analytickou metódou alebo 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).

ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

- Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$VŠHB = TH \cdot kPD \text{ [€]},$$

kde TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [€],

kPD – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-].

- Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) \text{ [€]},$$

kde M – počet merných jednotiek

RU – rozpočtový ukazovateľ

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

Pri inžinierskych stavbách, bytoch a nebytových priestoroch sa koeficienty vplyvu zastavanej plochy a vplyvu výšky podlaží spravidla nepoužívajú.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

- Technická hodnota (TH)

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

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác

$$TH = TS/100 \cdot VH \text{ [€]}$$

$$\text{alebo } TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%],

VH – východisková hodnota stavby [Sk],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [Sk].

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- **Porovnávací metóda**

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávaní:

d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch 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.

- **Výnosová metóda**

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠHPOZ = OZ/k \text{ [€]},$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

- **Metóda polohovej diferenciacie**

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, 2) pozemky v zriadených záhradkových osadách, 3) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, 4) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch 4a)

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \text{ [€]},$$

kde

M – výmera pozemku v m^2 ,

$VŠHMJ$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

$VHMJ$ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov $VHMJ$ €/m²

a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

kPD – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kF \cdot kI \cdot kZ \cdot kR \text{ [-]},$$

kde

kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

kV – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

kF – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

kI – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

kR – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku požaduje v prípade, že spolumajitelia nehnuteľnosti odmietnu sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorá bola prevzatá, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť

podľa ustanovenia § 12, ods.3, Zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení na základe dostupných podkladov. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, ods.1, Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č.492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2023.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bude v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov použitá nasledovná metóda :

- metódu polohovej diferenciacie

Porovnávacía metóda nie je použitá, pretože na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a v čase spracovania posudku nie je dostatok hodnoverných údajov o cenách dosahovaných pri predaji podobných nehnuteľností v danej lokalite. Pre použitie podkladov k výpočtu sa použijú podklady, ktoré musia byť identifikované a zároveň je potrebné vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu.

Metóda polohovej diferenciacie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciacie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciacie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

Predmetom ohodnotenia je stavba rodinného domu, stavba dvojgaráže a príslušný pozemok. Stavby sú situované v zastavanom území obce Liptovský Mikuláš.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

list vlastníctva č. : 2284 - vid' príloha znaleckého posudku

katastrálne územie : Palúdzka

Obec : Liptovský Mikuláš

Okres : Liptovský Mikuláš

Časť A : MAJETKOVÁ PODSTATA :

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape
parcela č. 66/1 výmera 572m² ; Druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie , spôsob využívania pozemku 15 , Spoločná nehnuteľnosť 1, umiest. pozemku 1;
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 293 evidovanej na pozemku parcelné číslo 66/1;

Iné údaje : Bez zápisu

Spôsob využitia 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

Súpisné číslo 293 na parcele číslo 66/1 Rodinný dom, druh stavby 10; Umiestnenie stavby 1

Iné údaje : Bez zápisu

Legenda:

druh stavby: 10 - Rodinný dom;

1 - stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B : VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 Brezina Martin r. Brezina, Hviezdoslavova 1324/26, Liptovský Mikuláš, PSČ 031 01, SR, Dátum narodenia: 18.05.1974

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia: KÚPNA ZMLUVA V 1870/2005

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky: Vl.1 Brezina Martin - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava, formou dobrovoľnej dražby, P-311/2023,

Správca : Neevidovaní

Nájomca : Neevidovaní

Iná oprávnená osoba : Neevidovaní

Časť C : ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo na KN p.č. 66/1 a stavbu s.č. 293 na p.č.66/1 v prospech záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO:151653) na základe zmluvy o splátkovom úvere č.52127714986 - V-1609/2017 vklad povolený 12.05.2017;

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátum vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Dražobná spoločnosť DRAŽOBNÍK, s.r.o. zaslala vlastníkovi - Martinovi Brezinovi, bytom Hviezdoslavova 1324/26, L.Mikuláš pod číslom 011/2024 zo dňa 1.2.2024 výzvu na sprístupnenie nehnuteľností, ktoré sú predmetom dobrovoľnej dražby. Miestna obhliadka bola naplánovaná na 27.2.2024, avšak nehnuteľnosti neboli znalcovi sprístupnené.

d) technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

Nebola doložená projektová dokumentácia, bol doložený Znalecký posudok č. 39/2017 s prílohami.

Súlad dokumentácie so skutkovým stavom nemohol byť porovnaný z dôvodu nesprístupnenia nehnuteľností.

e) údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Na základe doložených a získaných podkladov dostupných v katastri nehnuteľností je možné konštatovať, že v kópie z katastrálnej mapy rodinný dom súpisné číslo 293 je umiestnený na pozemku p.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka a je zapísaný na liste vlastníctva č. 2284. Dvojgaráž bez súpisného čísla je situovaná

na pozemku parc.č. KN C 66/1 a je premietnutá v kópii katastrálnej mapy, nie je zapísaná na liste vlastníctva. Podľa predloženého znaleckého posudku č. 39/2017 s prílohami rodinný dom s.č. 293 bol podľa dostupných informácií, t.j. podľa čestného prehlásenia majiteľa postavený v roku 1947, dvojgaráž v roku 1977. Projektová dokumentácia a fotodokumentácia bola použitá z predchádzajúceho znal. posudku č. 39/2017 vypracovaného Ing. Vladimírom Hurajom..

f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, identifikujú sa parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

stavby

- Rodinný dom súpisné číslo 293 na pozemku parc. číslo KN C 66/1 k. ú. Palúdzka;
- Dvojgaráž bez súpisného čísla na pozemku parc. číslo KN C 66/1 k. ú. Palúdzka;
- Vonkajšie schody na pozemku parc. číslo KN C 66/1 k. ú. Palúdzka;
- NN prípojka na pozemku na parc.č. KN C 66/1 k. ú. Palúdzka;
- Vodovodná prípojka na pozemku na parc.č. KN C 66/1 k. ú. Palúdzka;
- Kanalizačná prípojka na pozemku na parc.č. KN C 66/1 k. ú. Palúdzka;
- Spevnené plochy na pozemku parc.č. KN C 66/1 k. ú. Palúdzka;
- Oplotenie

Pozemok :

parcela č. 66/1 výmera 572m² ; Druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie

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

Žiadne

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).

Podľa platného územného plánu mesta Liptovský Mikuláš, ktorý bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva Liptovský Mikuláš č. 115/2010 dňa 16.12.2010 a jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mesta Liptovský Mikuláš č. 7/VZN /2010 s účinnosťou 1.1.2011 a následne jeho zmien a doplnkov č. 1-6 Záväzná časť Územného plánu mesta Liptovský Mikuláš v znení VZN č. 3/2012 zo dňa 6.9.2012, VZN č. 7/2013 zo dňa 19.9.2013, VZN č. 4/2015 zo dňa 12.3.2015, VZN č. 12/2016 zo dňa 16.9.2016, VZN č. 3/2017 zo dňa 22.6.2017 a VZN č. 7/2020 zo dňa 13.8.2020 sa stavba rodinného domu a pozemok nachádzajú vo funkčnej ploche „zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti“. Územný plán mesta je verejne prístupný na stránke mesta Liptovský Mikuláš <https://www.mikulas.sk/samosprava/zakladne-dokumenty/uzemne-plan-y/uzemny-plan-mesta/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súpisné číslo 293 parc.č. KN C 66/1 v k.ú. Palúdzka

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súpisné číslo 293 na pozemku parc. č. KN C 66/1 v katastrálnom území Palúdzka obce Liptovský Mikuláš v lokalite zástavby rodinných domov a bytových domov. Prístup k rodinnému domu je z jestvujúcej miestnej komunikácie - ulica Demänovská, pozemok je oplotený. Stavba je napojená na verejnú kanalizáciu, vodovod na NN rozvody.

Rodinný dom je stavba nepodpivničená s dvoma nadzemnými podlažiami, s jednou bytovou jednotkou určenou na rodinné bývanie. Počas užívania boli na stavbe vykonávané bežné udržiavacie práce.

Kolaudačné resp. užívacie povolenie sa nezachovalo. Rodinný dom s.č. 293 bol podľa dostupných informácií, t.j. podľa čestného prehlásenia majiteľa (tvorí prílohu tohoto znaleckého posudku a bol súčasťou znaleckého posudku 39/2017) bol postavený v roku 1947. Vo výpočte je uvažované so začatím užívania rodinného domu v roku 1947.

Stavba rod. domu bola niekoľkokrát rekonštruovaná a modernizovaná, posledná významná rekonštrukcia a modernizácia bola zrealizovaná podľa predchádzajúceho znal. posudku č. 39/2017 v roku 2008.

Jedná sa o tehlový murovaný rodinný dom v kvalitnom vyhotovení so štandardným vybavením.

Na rod. dome bola zrealizovaná nová krytina strechy z pálenej dvojdrážkovej škridly, klampiarske konštrukcie, úprava vnútorných povrchov, boli vymenené zdvojené okná s izolačným dvojsklom a vnútornými hliníkovými žalúziami.

Počas tejto rekonštrukcie boli v oboch podlažiach realizované kúpeľne s WC, dlažby, obklady, laminátové podlahy obytných miestností, vybavenie obidvoch kuchýň, vrátane nových rozvodov teplej a studenej vody, vnútornej kanalizácie, rekonštrukcia el. siete. Ďalej boli v rod. dome inštalované nové vykurovacie telesá - el. konvektory, v 1. nadzemnom podlaží bola osadená uzavretá kozubová vložka s obmurovaním s výfukmi teplého vzduchu do 2. nadzemného podlažia.

Celková životnosť stavby vzhľadom na zistený stavebno-technický stav a dosiahnutého veku je stanovená odborným odhadom znalca na 100 rokov.

Opotrebenie s ohľadom na dosiahnutý vek stavby, jej stavebno-technický stav a vykonávanej údržbe a stavebných úprav je stanovený analytickou metódou.

Dispozičné riešenie:

1.NP obsahuje: zádverie, vstupná chodba, samostatné WC, kúpeľňa, kuchyňa a obytná hala;

2.NP obsahuje: schodiskový priestor, sklad so sklápacím rebríkom do pôjdneho priestoru, chodba, kúpeľňa spoločná s WC a 4 izby.

Technické riešenie:

Stavebnotechnické riešenie:

Technické riešenie:

- Základy - 1. NP - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou;
- Zvislé nosné konštrukcie - 1. NP - murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; 2. NP - murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. do 30 cm; deliace konštrukcie - 1. NP, 2. NP - tehlové (priečkovky);
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1. NP - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické; 2. NP - s rovným podhľadom drevené trámové;
- Schodisko - 1. NP - cementový poter; 2. NP - kovové;
- Strecha - krovy - 2. NP - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - 2. NP - pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové;
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 1. NP, 2. NP - vápenné štukové;
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1. NP, 2. NP - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - 1. NP, 2. NP - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; 1. NP, 2. NP - samostatnej sprchy; 1. NP, 2. NP - WC min. do výšky 1 m; 1. NP, 2. NP - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene);
- Výplne otvorov - dvere - 1. NP, 2. NP - hladké plné alebo zasklené; okná - 1. NP - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením; 2. NP - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - 1. NP, 2. NP - plastové;
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - 1. NP, 2. NP - parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - 1. NP, 2. NP - keramické dlažby;
- Vybavenie kuchýň - 1. NP - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); 1. NP - umývačka riadu (zabudovaná); 1. NP - odsávač pár; 1. NP, 2. NP - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; 1. NP, 2. NP - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky);

- Vybavenie kúpeľní - 1. NP, 2. NP - umývadlo; 1. NP, 2. NP - samostatná sprcha; vodovodné batérie - 1. NP, 2. NP - pákové nerezové so sprchou; 1. NP, 2. NP - pákové nerezové; záchod - 1. NP - splachovací s umývadlom; 2. NP - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene;
- Ostatné vybavenie - kozub - 1. NP - s uzatvoreným ohniskom;
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - 1. NP, 2. NP - lokálne - elektrické konvertory; 2. NP - lokálne - na tuhé palivá obyčajné;
- Vnútorne rozvody vody - 1. NP, 2. NP - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - 1. NP - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním;
- Vnútorne rozvody kanalizácie - 1. NP, 2. NP - plastové potrubie;
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - 1. NP, 2. NP - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - 1. NP - s automatickým istením;

POPIS PODLAŽÍ v súlade so znaleckým posudkom č. 39/2017

1. Nadzemné podlažie

Obvodové murivo je tehelné v hr. do 0,44 m. Vnútorne priečky sú murované s vnútornými vápennými štukovými omietkami. Fasády domu sú zrealizované z vápennocementových štukových omietok. Strop je oceľobetónový s rovným omietnutým podhlľadom. Konštrukcia sedlovej strechy je drevená väznicová, krytina strechy je z pálenej dvojdrážkovej škridly. Schodisko je oceľobetónové s povrchovou úpravou stupňov z cementového poteru. Výplne otvorov okien sú z plastových okien s platovými žalúziami, dvere sú drevené hladké s osadením do oceľových zárubní. Vchodové dvere boli vymenené za plastové, vnútorné dvere sú drevené hladké. V podlaží je inštalovaný rozvod teplej a studenej vody z rúrok oceľových pozinkovaných, kanalizácia plastová ďalej je tu vedený rozvod el. prúdu 380/220 V s istením automatickými ističmi. Vykurovanie podlažia je riešené el. konvektormi v počte 3 kusy.

Vybavenie kuchyne:

Kuchynská linka na báze dreva v dĺžke 4,18. V zostave kuchynskej linky sa nachádza 4 platnička elektrická s odparovačom so zabudovanou umývačkou riadu. Kuchynská linka má zabudovaný antikorový drez s pákovou vodovodnou batériou. Keramický obklad kuchyne.

Vybavenie kúpeľne:

1x sprchovací box, 1x keramické umývadlo, obklad kúpeľne, obklad sprchy, 2x vodovod. batérie pákové nerezové, z toho 1x so sprchovou hlavicom.

Vybavenie WC:

1x WC Kombi, 1x keramické umývadlo s pákovou vodovodnou batériou s keramickým obkladom.
1 kozubová vložka liatinová s vykurovaním na tuhé palivá.

2. Nadzemné podlažie

Obvodové murivo je tehelné v hr. do 0,30 m. Vnútorne priečky sú murované s vnútornými vápennými štukovými omietkami. Fasády domu sú zrealizované z vápennocementových štukových omietok. Strop je drevený s rovným omietnutým podhlľadom.

Konštrukcia sedlovej strechy je drevená väznicová, krytina strechy je z pálenej dvojdrážkovej škridly. Schodisko do pôjd. priestoru je drevené vyklápacie.

Výplne otvorov okien sú z plastových okien s platovými žalúziami, dvere sú drevené hladké s osadením do drevených obložkových zárubní.

V podlaží je inštalovaný rozvod teplej a studenej vody z rúrok oceľových pozinkovaných, kanalizácia plastová ďalej je tu vedený rozvod el. prúdu 380/220 V. Vykurovanie podlažia je riešené el. konvektormi v počte 6 kusov.

Vybavenie kuchyne:

Kuchynská linka na báze dreva v dĺžke 4,30. V zostave kuchynskej linky sa nachádza antikorový drez s pákovou vodovodnou batériou. Ker. obklad kuchyne.

Vybavenie kúpeľne spoločne s WC:

1x sprchovací box, 1x keramické umývadlo, obklad kúpeľne, obklad sprchy, 2x vodovod. batérie pákové nerezové, z toho 1x so sprchovou hlavicom, WC so zabudovanou nádržkou v stene.

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. NP	1947	10,10*12,60	127,26	120/127,26=0,943
2. NP	1947	10,10*12,60	127,26	120/127,26=0,943

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	-
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	-
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	-	710
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.6 cementový poter	180	-
	16.9 kovové	-	210
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	Okná		
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	-	380

	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvomým zasklením	530	-
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	75	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	280
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
	Spolu	7590	3910

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	10	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (9 ks)	105	210
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (2 ks)	15	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (8.48 bm)	230	237
37	Vnútorne vybavenie		
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	75	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	35
	38.3 pákové nerezové (5 ks)	60	40
39	Záchod		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	-	80
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	-
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	20	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	15	15
42	Kozub		
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1465	877

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,661$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(7590 + 1465 * 0,943)/30,1260$	297,80
2. NP	$(3910 + 877 * 0,943)/30,1260$	157,24

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	7,01	1947	160	77	3,37
2	Zvislé konštrukcie	19,73	1947	140	77	10,85
3	Stropy	13,15	1947	120	77	8,44
4	Zastrešenie bez krytiny	4,56	1947	100	77	3,51
5	Krytina strechy	4,89	2008	80	16	0,98
6	Klmpiarske konštrukcie	0,77	2008	55	16	0,22
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,84	2008	77	16	1,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,21	1947	80	77	3,09
9	Vnútorné keramické obklady	2,12	2008	60	16	0,57
10	Schody	2,85	1947	80	77	2,74
11	Dvere	1,97	2008	80	16	0,39
12	Vráta	0,00	1947	0	0	0,00
13	Okná	5,55	2008	50	16	1,78
14	Povrchy podláh	7,38	2008	50	16	2,36
15	Vykurovanie	2,45	2008	50	16	0,78
16	Elektroinštalácia	5,84	2008	50	16	1,87
17	Bleskozvod	0,00	1947	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,04	2008	60	16	0,54
19	Vnútorná kanalizácia	0,15	2008	60	16	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,00	1987	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,47	2008	30	16	0,25
22	Vybavenie kuchýň	5,38	2008	50	16	1,72
23	Hygienické zariadenia a WC	2,08	2008	50	16	0,67
24	Výťahy	0,00	1947	0	0	0,00
25	Ostatné	2,56	2008	30	16	1,37
	Opotrebenie					46,75%
	Technický stav					53,25%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1947		
Východisková hodnota	$297,80 \text{ Eur/m}^2 * 127,26 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,02$	141 519,57
Technická hodnota	$53,25\% \text{ z } 141 519,57$	75 359,17
2. NP z roku 1947		

Východisková hodnota	157,24 Eur/m ² *127,26 m ² *3,661*1,02	74 723,10
Technická hodnota	53,25% z 74 723,10	39 790,05

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	141 519,57	75 359,17
2. nadzemné podlažie	74 723,10	39 790,05
Spolu	216 242,67	115 149,22

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Dvojgaráž na pozemku parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

V južnom rohu pozemku sa na parcele č. 66/1 nachádza stavba dvojgaráž, ktorá v súčasnosti slúži ako sklad záhradného náradia. Konštrukčný systém hodnotenej stavby je zrealizovaný ako oceľobetónový prefabrikát, ktorého súčasťou je obvodový plášť a strop v spáde od vchodových dverí. Jedná sa o výrobok zhotoviteľa PREFA Sučany. Stavba je postavená na základovej betónovej doske. Vstup je riešený dvomi oceľovými, dvojkridlovými vrátami. Stavba nemá zrealizovanú tepelnú izoláciu. Plochá strecha má prekrytie z asfaltových natavovaných pásov. Vzhľadom na vyhotovenie je predpokladaná životnosť stavby stanovená na 80 rokov.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové;
- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov;
- Strecha - krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; krytina na plochých strechách - plechová; pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky);
- Úpravy vnútorných povrchov - nátery;
- Podlahy - hrubé betónové;

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1977	2*5,25*3,35	35,18	18/35,18=0,512

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2920

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváravé (2 ks)	590
	Spolu	590

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(2920 + 590 * 0,512)/30,1260$	106,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1977	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$106,95 \text{ Eur/m}^2 * 35,18 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,02$	14 050,01
Technická hodnota	41,25% z 14 050,01	5 795,63

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Oplotenie**

Predmetom hodnotenia je plot, ktorý lemuje pozemok parc.č. KN C 66/1 zo západnej, južnej a východnej strany. Jedná sa o plot, ktorý má pásové základy a podmurovku z prostého betónu. Stĺpiky sú z oceľových rúrok. Výplň plotu a dve brány sú zrealizované z kovových profilov s dvojnásobným ochranným náterom. Plot bol postavený v roku 1965 je v dobrom stavebnotechnickom stave, predpokladaná životnosť je vzhľadom na vyhotovenie a dosiahnutý vek stanovená na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	61,95m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	61,95m	1270	42,16 Eur/m
	Spolu:			65,40 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	63,81m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 61,95 m
Pohľadová plocha výplne: 61,95*1,03 = 63,81 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie	1965	59	1	60	98,33	1,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(61,95m * 65,40 \text{ Eur/m} + 63,81m^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 2ks * 249,12 \text{ Eur/ks}) * 3,661 * 1,02$	20 430,61
Technická hodnota	1,67 % z 20 430,61 Eur	341,19

2.3.2 Elektrická prípojka na pozemku parc.č. KN C 2053/6 a 66/1 k.ú. Pa-lúdzka

Predmetom hodnotenia je el. káblková prípojka, ktorá pripája rodinný dom na el. rozvodnú skriňu, ktorá je umiestnená v krajnom severnom dome radovej zástavby. Prípojka je vedená verejnou parcelou č. KN C 2053/6, ďalej pozemkom majiteľa p.č. KN C 66/1 a bola zrealizovaná v roku 2015. Predpokladaná životnosť je vzhľadom na vyhotovenie stanovená na 50 rokov.

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.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 51,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na pozemku parc.č. KN C 2053/6 a 66/1 k.ú.Palúdzka	2015	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$51,5 \text{ bm} * (14,77 \text{ Eur/bm} + 0 * 8,86 \text{ Eur/bm}) * 3,661 * 1,02$	2 840,45
Technická hodnota	82,00 % z 2 840,45 Eur	2 329,17

2.3.4 Vonkajšie predložené schody na parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka

Predmetom hodnotenia sú vonkajšie schody, ktoré sa nachádzajú z južnej strany rod. domu pred vstupom do 1. nadz. podlažia na parcele č. KN C 66/1.

Vonkajšie schody boli zrealizované v roku 2012, predpokladaná životnosť je vzhľadom na vyhotovenie stanovená odborným odhadom znalca na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $1,2+1,8+2,4+2*0,33+2*0,66 = 7,38$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie predložené schody na parc.č. KN C 66/1 k.ú.Palúdzka	2012	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7,38 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,661 * 1,02$	196,77
Technická hodnota	76,00 % z 196,77 Eur	149,55

2.3.5 Vodovodná prípojka na pozemku parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka

Domová vodovodná prípojka zrealizovaná od rodinného domu pripojená na verejný rozvod vody vedený v mestskej komunikácii zo západnej strany. Prípojka bola postavená v roku 1965, predpokladaná životnosť je vzhľadom na vyhotovenie stanovená na 60 rokov.

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: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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 pozemku parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	1965	59	1	60	98,33	1,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8,2 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,661 * 1,02$	1 270,45
Technická hodnota	1,67 % z 1 270,45 Eur	21,22

2.3.6 Kanalizačná prípojka na pozemku parc.č. KN C 66/1 k.ú.Palúdzka

Domová kanalizačná prípojka pripája rodinný dom na verejnú kanalizáciu vedenú v mestskej komunikácii zo západnej strany. Domová prípojka je zrealizovaná z rúr kanalizačných kameninových profilu

150 mm. Prípojka bola postavená v roku 1965, predpokladaná životnosť je vzhľadom na vyhotovenie stanovená na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 8,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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 pozemku parc.č. KN C 66/1 k.ú.Palúdzka	1965	59	1	60	98,33	1,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 35,19 \text{ Eur/bm} * 3,661 * 1,02$	1 116,96
Technická hodnota	$1,67 \% \text{ z } 1 116,96 \text{ Eur}$	18,65

2.3.7 Spevnené plochy na parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka

Predmetom hodnotenia sú spevnené plochy zo zámkovej dlažby umiestnené pred vstupom do rod. domu z jeho južnej strany, ďalej prístupový chodník od komunikácie a plochy pred dvojgarážou. Spevnené plochy sú zrealizované zo zámkovej dlažby, ktorá je položená do pieskového lôžka.

Plochy boli zrealizované v roku 1990, predpokladaná životnosť je vzhľadom na vyhotovenie stanovená odborným odhadom znalca na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $4,0*2,21+8,6*0,92+5,36*0,92+6,51*5,1 = 54,88$ m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$54,88 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,02$	1 496,02
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 1\,496,02 \text{ Eur}$	478,73

2.3.8 Vodovodná šachta na pozemku parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka

Vodomerná šachta sa nachádza na parc. KN C 66/1. Šachta je zrealizovaná z rúr oceľobetónových v priemere 1100 mm s oceľovým poklopom. Šachta bola postavená v roku 1965, predpokladaná životnosť je vzhľadom na vyhotovenie stanovená na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,5 * 3,14 * 0,55 * 0,55 = 1,42 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná šachta na pozemku parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	1965	59	1	60	98,33	1,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1,42 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 1,02$	1 348,29
Technická hodnota	$1,67 \% \text{ z } 1\,348,29 \text{ Eur}$	22,52

2.3.9 Záhonový obrubník na parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka

Predmetom hodnotenia sú záhonové obrubníky, ktoré lemujú zámkovú dlažbu, ďalej sa nachádzajú z južnej strany rod. domu v časti, ktorá je využívaná ako záhrada a vonkajšia oddychová časť. Záhonové obrubníky sú zrealizované z prefabrikovanej bet. dlažby Premac, ktorá je položená do betónového lôžka. Záhonové obrubníky boli zrealizované v roku 1990, predpokladaná životnosť je 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky
Bod: 28.4. Obrubník záhonový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $145/30,1260 = 4,81$ Eur/bm

Počet merných jednotiek:

$4,0+2,21+1,25+8,6+5,36+4,59+10,1+2,08+1,6+9,9+5,$

$0+10,8+5,5 = 70,99$ bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhonový obrubník na parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$70,99 \text{ bm} * 4,81 \text{ Eur/bm} * 3,661 * 1,02$	1 275,09
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 1 275,09 \text{ Eur}$	408,03

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom súpisné číslo 293 parc.č. KN C 66/1 v k.ú. Palúdzka	216 242,67	115 149,22
Dvojgaráž na pozemku parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	14 050,01	5 795,63
Oplotenie	20 430,61	341,19
Vonkajšie úpravy		
Elektrická prípojka na pozemku parc.č. KN C 2053/6 a 66/1 k.ú. Palúdzka	2 840,45	2 329,17
Vonkajšie predložené schody na parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	196,77	149,55
Vodovodná prípojka na pozemku parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	1 270,45	21,22
Kanalizačná prípojka na pozemku parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	1 116,96	18,65
Spevnené plochy na parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	1 496,02	478,73
Vodovodná šachta na pozemku parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	1 348,29	22,52

Záhonový obrubník na parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	1 275,09	408,03
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 544,03	3 427,87
Celkom:	260 267,32	124 713,91

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom s príslušenstvom a dvojgaráže. Stavby sa nachádzajú v zastavanej časti mesta Liptovský Mikuláš, v jeho prímestskej časti Plalúdzka ktorá sa nachádza západne od jeho centra. Prevládajúcu zástavbu v bezprostrednom okolí tvoria stavby jestvujúcich rodinných domov medzi obchodným domom Kaufland a diaľničným kruhovým objazdom D1 v L. Mikuláši. V súlade s ÚPN mesta Liptovský Mikuláš s možnosťou zástavby 40% pozemkov a max. výškou 3 nadzemné podlažia. V tesnej blízkosti sú vedené inžinierske siete - verejný vodovod, kanalizácia, elektrická energia a STL plyn. Objekty sú osadené v rovinnom teréne, s orientáciou obytných miestností prevažne juhovýchod a juhozápad.

Napojenie na železničnú dopravu je priamo v meste Liptovský Mikuláš. Mesto Liptovský Mikuláš má cca 31 000 obyvateľov, je okresné mesto na strednom Slovensku v strede Liptovskej kotliny, pri hlavnej ceste zo Žiliny do Vysokých Tatier. V blízkosti mesta sa nachádza lyžiarske stredisko Demänovská dolina - Jasná centrum turistického a lyžiarskeho ruchu, Demänovská jaskyňa slobody a Ľadová jaskyňa, neďaleko sa nachádzajú termálne kúpaliská Ráztoky, Bešeňová a Liptovský Ján a ďalšie turisticko-rekreačné oblasti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom bez suterénu, s dvoma podlažiami bez obytného podkrovia. Iné využitie stavby sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mali vplyv na využívanie nehnuteľnosti.

V LV č. 2284 v časti Poznámky je uvedené nasledovné :

Vl.1 Brezina Martin - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom, Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava, formou dobrovoľnej dražby, P-311/2023,

V časti : ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo na KN p.č. 66/1 a stavbu s.č. 293 na p.č.66/1 v prospech záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO:151653) na základe zmluvy o splátkovom úvere č.52127714986 - V-1609/2017 vklad povolený 12.05.2017;

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej vybavenosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnosti v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,6. Koeficient zodpovedá dobrej polohe rodinných domov v novej radovej zástavbe prístupnej odbočením z Ulice Demänovská, kde je dopyt vyrovnaný s ponukou. Hodnotený rod. dom je od centra mesta vzdialený cca 5 min. automobilom, na zastávku mestskej a prímestskej autobusovej dopravy je to cca 4 min. chôdze.

V mieste je možnosť napojenia sa na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a rozvod el. prúdu. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z asfaltovej mestskej komunikácie. Občianska a obchodná vybavenosť a vyššia občianska vybavenosť je viazaná na okresné mesto Lipt. Mikuláš, v blízkosti sa nachádza obchodný dom KAUFAND a nemocnica.

Súčasný technický stav nehnuteľností je hodnotený tak, že je vo veľmi dobrom stavebnotechnickom stave, rod. dom je po rekonštrukcii a modernizácii s nadštandardným vybavením. Typ nehnuteľnosti je hodnotený ako dobrý v radovej zástavbe. Pracovné možnosti obyvateľstva sú do 10 % nezamestnanosti. V mieste stavby je hodnotená malá hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám je východ - západ. Terén na ktorom sú nehnuteľnosti postavené je rovinatý. Poloha nehnuteľnosti je hodnotená s dopadom na životné prostredie, ktoré je znehodnotenú diaľničným privádzacom Lipt. Mikuláš - diaľnica D1 a z toho vyplývajúcou hlučnosťou a prašnosťou.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

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 _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	6	10,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť 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 železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	10	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,64
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný 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 dobrá nehnuteľnosť	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			180	188,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 188,7 / 180$	1,048
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 124\,713,91 \text{ Eur} * 1,048$	130 700,18 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 List vlastníctva č. 2284

POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza v Lipt. Mikuláši, mestská časť Palúdzka, v katastrálnom území Palúdzka. Pozemok je v krajnej južnej polohe mestskej časti Palúdzka, je prístupný z mestskej asphaltovej komunikácie z Ulice Demänovská. Jedná sa o lokalitu, ktorá je pomerne atraktívna na výstavbu rod. domov, rekreačných domov, príp. penziónov a to vzhľadom na turistický ruch a požadovaný dopyt na prenájom nehnuteľností.

Podľa platného územného plánu mesta Liptovský Mikuláš, ktorý bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva Liptovský Mikuláš č. 115/2010 dňa 16.12.2010 a jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mesta Liptovský Mikuláš č. 7/VZN /2010 s účinnosťou 1.1.2011 a následne jeho zmien a doplnkov č. 1-6 Záväzná časť Územného plánu mesta Liptovský Mikuláš v znení VZN č. 3/2012 zo dňa 6.9.2012, VZN č. 7/2013 zo dňa 19.9.2013, VZN č. 4/2015 zo dňa 12.3.2015, VZN č. 12/2016 zo dňa 16.9.2016, VZN č. 3/2017 zo dňa 22.6.2017 a VZN č. 7/2020 zo dňa 13.8.2020 sa stavba rodinného domu a pozemok nachádzajú vo funkčnej ploche „zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti“, s 40% zastavanosťou a 3.NP.

Pozemok je zo severnej strany lemovaný zástavbou rodinného domu, z východnej strany je lemovaný diaľničným privádzačom z mesta Lipt. Mikuláš na diaľnicu D1.

V miestnej komunikácii sú vedené inžinierske siete - verejný vodovod, verejná kanalizácia a vzdušný rozvod el. prúdu. Prístup na pozemok je zabezpečený zo západnej strany z verejnej komunikácie.

Parcela č. 66/1 je zastavaná stavbou rodinného domu, montovanou dvojgarážou, je oplotená, ďalej sa na nej nachádzajú hodnotené vonkajšie úpravy.

Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti na Liptove, blízkosť Nízkych a Západných Tatier, blízkosť vodného diela Lipt. Mara a vysledovanú cenu pozemkov určených pre radovú zástavbu v tejto lokalite je podľa prílohy č. 3 upravený koeficient zvyšujúcich faktorov vo výške 2,3.

Pretože rod. dom s príslušenstvom je postavený pod násypom diaľničného privádzača D1, kde je zvýšený hlučnosť je použitý aj koeficient redukujúcich faktorov za zvýšenú hlučnosť.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
KN C 66/1	zastavaná plocha a nádvorie	572,00	1/1	572,00

Obec:

Liptovský Mikuláš

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 16,60 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske 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, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport 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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,30
k _R koeficient redukujúcich faktorov	5. ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia	0,99

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,30 * 0,99$	5,3282
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ Eur/m}^2 * 5,3282$	88,45 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. KN C 66/1	$572,00 \text{ m}^2 * 88,45 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	50 593,40
Spolu		50 593,40

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa:

Zadávateľom neboli položené žiadne otázky na ktoré by bolo potrebné odpovedať.

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti rodinného domu súpisné číslo 1846 parc. č. KN C 5430/2 s príslušenstvom, garáží bez súpisného čísla na pozemku parc.č. KN C 5430/2 a pozemkov parc. č. KN C 5430/2 a 5430/3 katastrálne územie Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš pre účel uzatvorenia úverového obchodu a záložnej zmluvy. Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2. Odpovede na otázky:

Neboli položené žiadne otázky.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom súpisné číslo 293 parc.č. KN C 66/1 v k.ú. Palúdzka	120 676,38
Dvojgaráž na pozemku parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	6 073,82
Oplotenie	357,57
Vonkajšie úpravy	
Elektrická prípojka na pozemku parc.č. KN C 2053/6 a 66/1 k.ú. Palúdzka	2 440,97
Vonkajšie predložené schody na parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	156,73
Vodovodná prípojka na pozemku parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	22,24
Kanalizačná prípojka na pozemku parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	19,55
Spevnené plochy na parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	501,71
Vodovodná šachta na pozemku parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	23,60
Záhonový obrubník na parc.č. KN C 66/1 k.ú. Palúdzka	427,62
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 592,41
Spolu stavby	130 700,18
Pozemky	
List vlastníctva č. 2284 - parc. č. KN C 66/1 (572 m ²)	50 593,40
Všeobecná hodnota celkom	181 293,58
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	181 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemdesiatjedentisíc Eur	



V Ľubeli, dňa 03.03.2024

Alena Vinčurová
Ing. Alena Vinčurová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 011/2024 na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 1.2.2024;
- Výpis z listu vlastníctva č. 2284 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 19.2.2024;
- Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 19.2.2024;
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti zaslaná vlastníčkovi - Martinovi Brezinovi, Hviezdoslavova 1324/26, 031 01 L.Mikuláš;
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky;
- Čestné prehlásenie majiteľa o výstavbe rodinného domu
- Pôdorysy rodinného domu Situácia, 1.NP, 2.NP ; Pôdorys garáží;
- Fotodokumentácia ktorá tvorila súčasť Znaleckého posudku č. 39/2017, ktorý vypracoval znalcom Ing. Vladimírom Hurajom, 032 21 Trstené č. 71, ev. č. 911262;

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 505 Liptovský Mikuláš Dátum vyhotovenia : 19.2.2024
 Obec : 510262 Liptovský Mikuláš Čas vyhotovenia : 9:06:50
 Katastrálne územie : 832766 Palúdzka Údaje platné k : 16.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2284

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
66/1	572	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 293 evidovanej na pozemku parcelné číslo 66/1

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 nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
293	66/1	10	ROD.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 NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Brezina Martin r. Brezina, Hviezdoslavova 1324/26, Liptovský Mikuláš, PSČ 031 01, SR, Dátum narodenia: 18.05.1974	1/1
	Titul nadobudnutia	
	KÚPNA ZMLUVA V 1870/2005	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	VI.1 Brezina Martin - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom, Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava, formou dobrovoľnej dražby, P-311/2023,	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

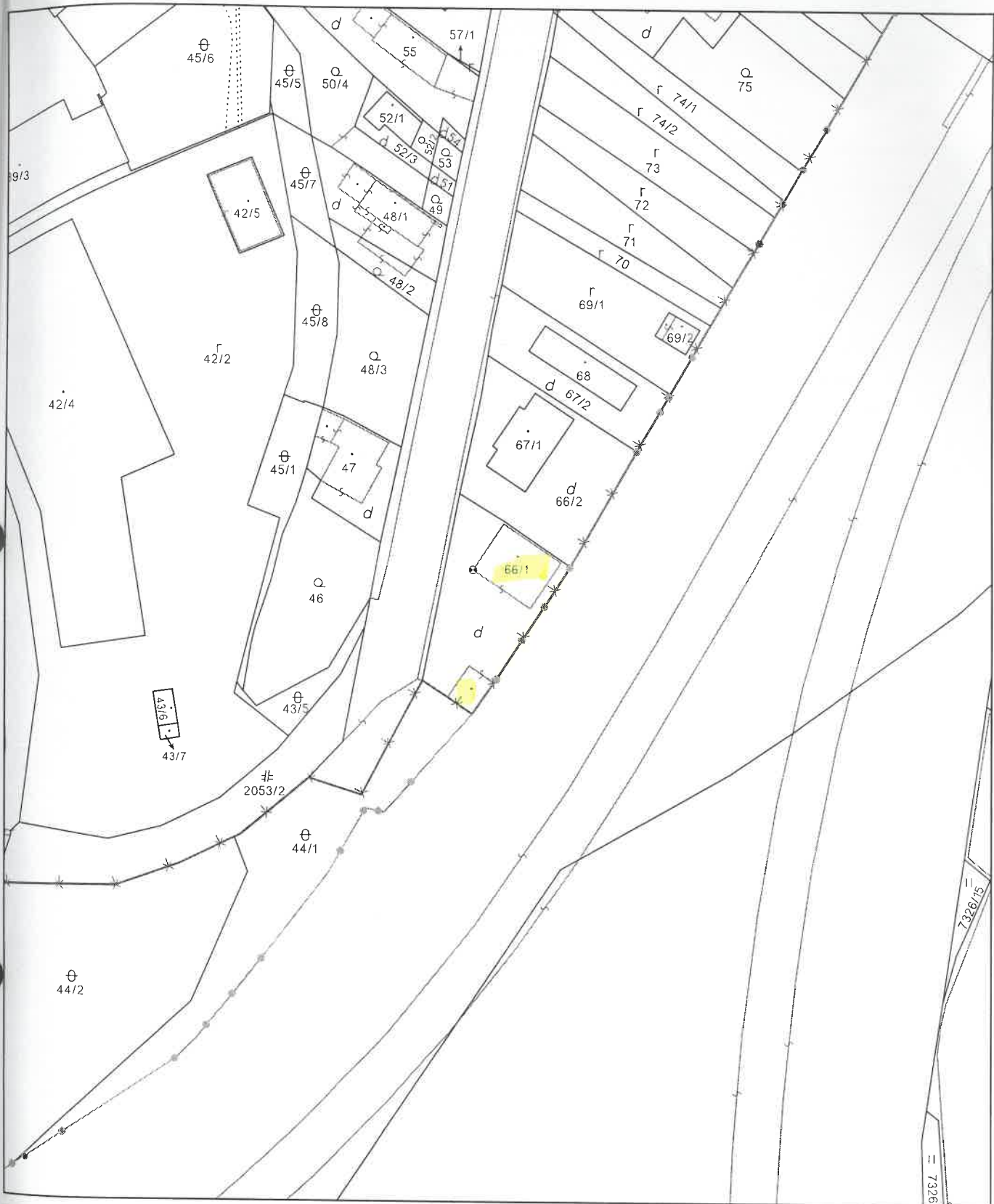
ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah

lastník poradové číslo 1

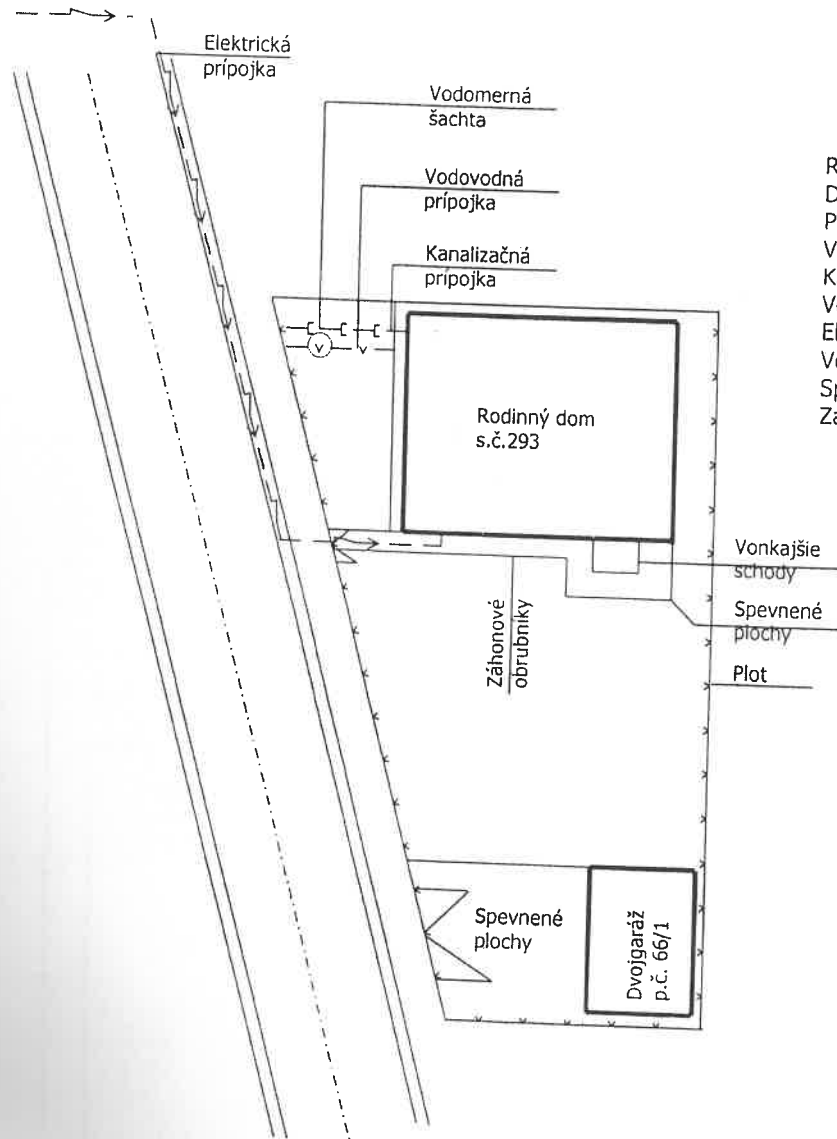
Záložné právo na KN p.č. 66/1 a stavbu s.č. 293 na p.č.66/1 v prospech záložného veriteľa:
Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO:151653) na základe zmluvy o splátkovom úvere
č.52127714986 - V-1609/2017 vklad povolený 12.05.2017;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

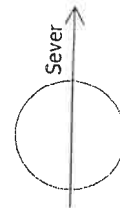


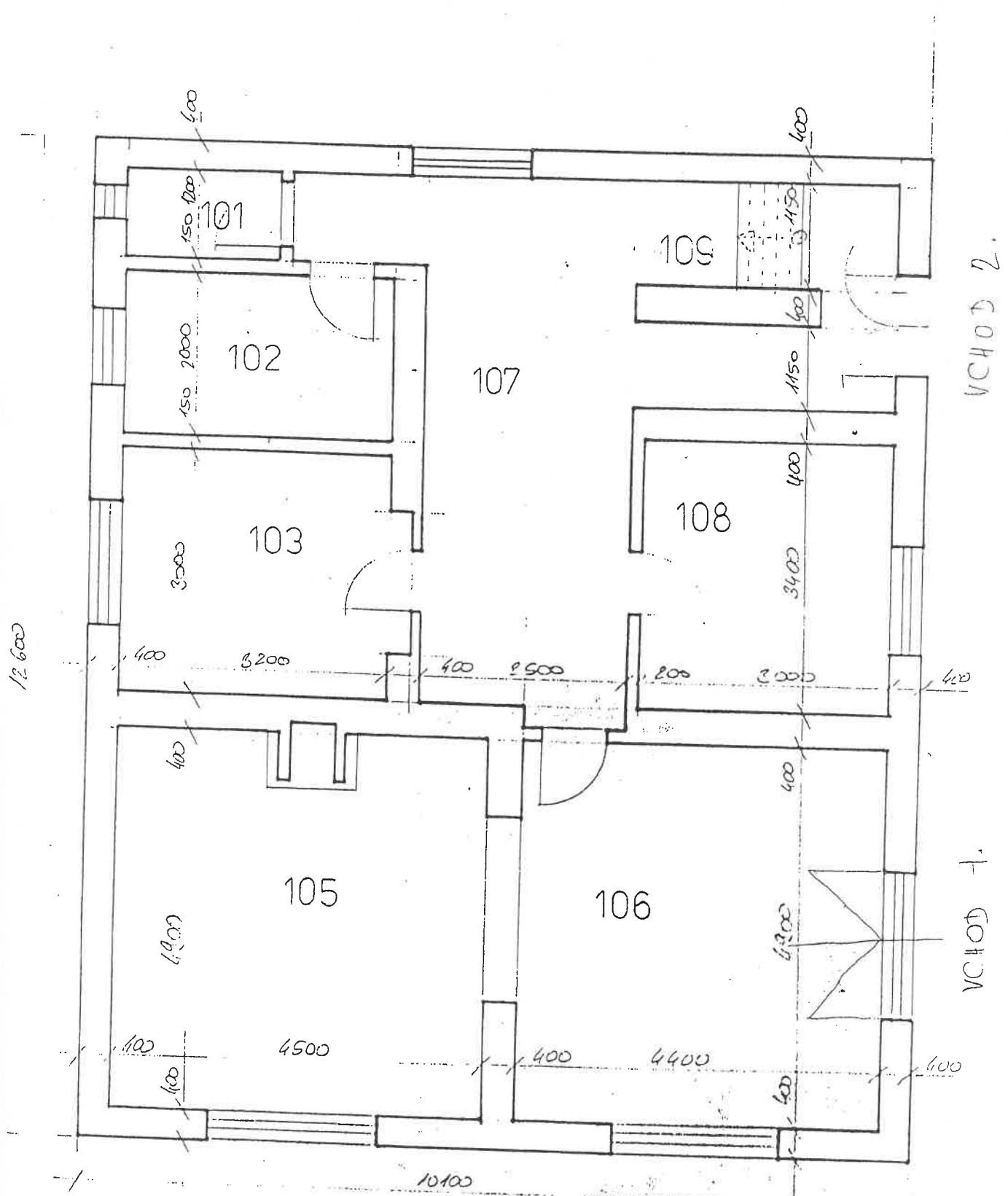
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Liptovský Mikuláš	Obec Liptovský Mikuláš	Katastrálne územie Palúdzka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 66/1			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	19.2.2024 9:08:40	Bez autorizácie	
Údaje platné k	16.2.2024 18:00:00		

Situačný náčrt



Rodinný dom s.č. 293
Dvojgaráž p.č. 66/1
Plot p.č. 66/1
Vodovodná prípojka p.č. 66/1
Kanalizačná prípojka p.č. 66/1
Vodomerná šachta p.č. 66/1
Elektrická prípojka p.č. 2053/6, 66/1
Vonkajšie schody p.č. 66/1
Spevnené plochy p.č. 66/1
Záhonové obrubníky p.č. 66/1





12600

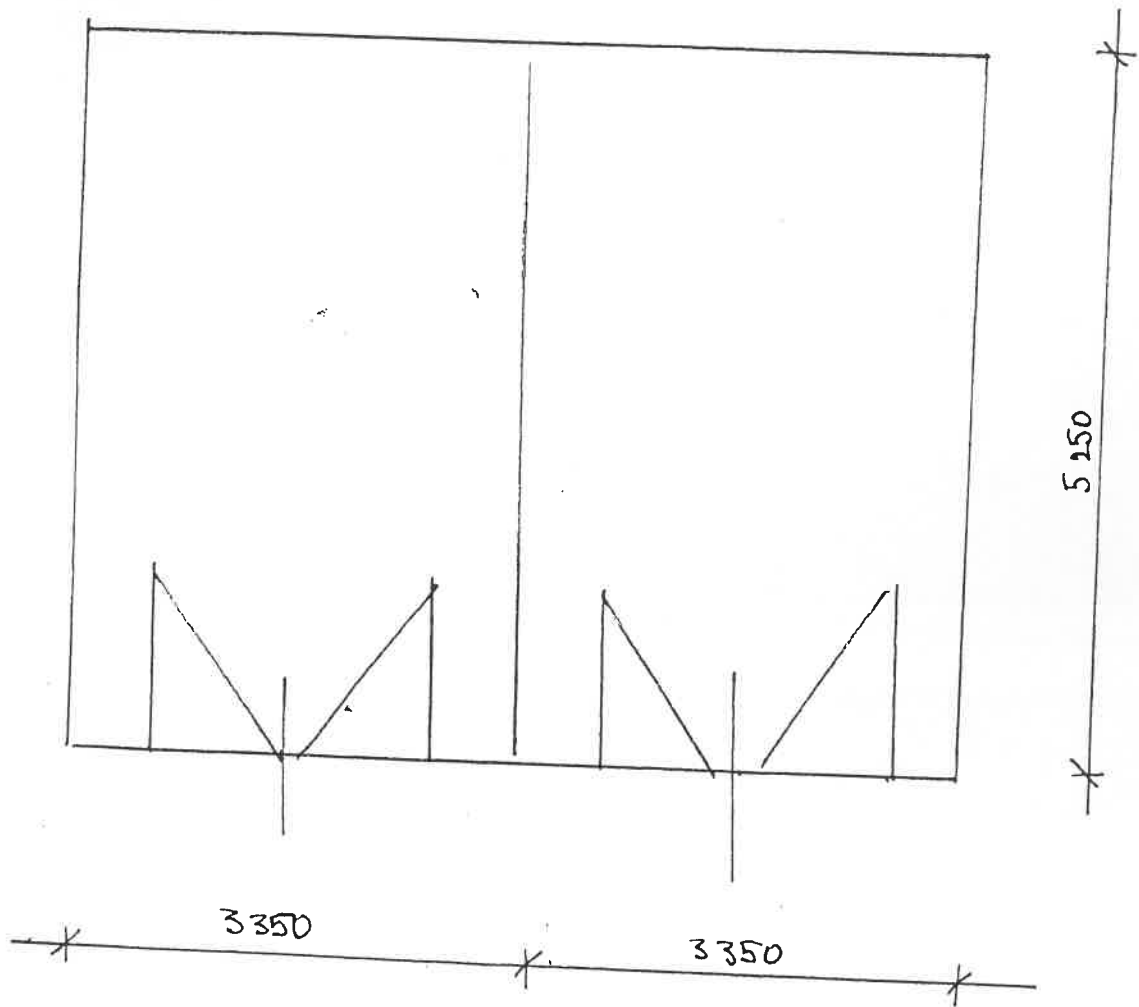
VCHOD 2.

VCHOD 1.

7000279 PIZIETA

Handwritten signature

VEDĽAJŠIA STAVBA - DVOGRÁŽ NA P.Č. 66/1





Rod. dom s.č. 293 – pohľad juhozápadný



Rod. dom s.č. 293 – pohľad južný



Rod. dom s.č. 293 – pohľad juhovýchodný



Rod. dom s.č. 293 – pohľad severovýchodný



Rod. dom, 1 NP – obytná hala



Rod. dom, 1 NP – chodba



Rod. dom, 1 NP – izba



Rod. dom, 1 NP – kuchyňa

Imo v mo... 32/2



Rod. dom, 1 NP – WC



Rod. dom, 1 NP – kúpeľňa



Rod. dom, 2 NP – chodba



Rod. dom, 2 NP –



Rod. dom, 2 NP – WC



Rod. dom, 2 NP – izba



Rod. dom, 2 NP – izba



Rod. dom, 2 NP – izba

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915152.
Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom : 8/2024.

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



Ing. Alena Vinčurová

