

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom 770/39,
010 04 Žilina, tel. 0903 55 44 41

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. D 400419 zo dňa 24.10.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 143/2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.414 na pozemku parc.KN č.1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 1566/1 vo výške 962/10345, garáže č.s. 6686 na parc. KN č. 1577/27 k.ú. Žilina, obec Žilina, pozemku parc. KN č. 1566/1, 1577/27 k.ú. Žilina, obec Žilina, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Počet strán (z toho príloh): 47 (20)

Počet vyhotovení: 7

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.414 na pozemku parc.KN č.1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 1566/1 vo výške 962/10345, garáže č.s. 6686 na parc. KN č. 1577/27 k.ú. Žilina, obec Žilina, pozemku parc. KN č. 1566/1, 1577/27 k.ú. Žilina, obec Žilina.

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (zistenie stavebno-technického stavu): 15.11.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.11.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané objednávateľom:

- Potvrdenie s údajom o roku postavenia bytového domu
- Zmluva o nájme zo dňa 12.6.2017
- Znalecký posudok č. 139/2017 vypracovaný dňa 18.5.2019 Ing. Jánom Eliášom

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6530 čiastočného k.ú. Žilina, okres Žilina vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žilina, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

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., 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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

7.1 Definície posudzovaných veličín

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

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, 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 pohádzkou.

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, schodišťa, 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 výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, 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 nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „prilahlý 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.

7.2 Použité metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej 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

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

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

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

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

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

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

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

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

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

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

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

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

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

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

kde

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

- n - rozsah súboru (počet nehnuteľností použitých na porovnanie),
VŠH_{M_{ji}} - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,
M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

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

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav, 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.

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

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

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavbu 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 stavbu 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).

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotený byt nebol vlastníkom sprístupnený na účel obhliadky, bolo ohodnotenie vykonané na základe zadávateľom predloženého Znaleckého posudku č.139/2017 vypracovaného dňa 18.5.2019 Ing. Jánom Eliášom a na základe dostupných informácií zistených počas miestneho šetrenia dňa 15.11.2019.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda bola použitá na overenie výsledkov dosiahnutých metódou polohovej diferenciacie. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.štvrt'rok 2019 - 2,572.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6507 k.ú. Žilina, obec Žilina:

Byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.414 na pozemku parc.KN č.1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 1566/1 vo výške 962/10345, je evidovaný vo vlastníctve:

24 Baláž František r. Baláž, Bratislavská 414/13, 010 01 Žilina, SR, v spoluvlastníckom podiel 1/1

Poznámka P 719/2019 - Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva od záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653, zo záložnej zmluvy č. V 4977/2017, na nehnuteľnosti: byt číslo 4, číslo vchodu 13, 1. p., súpisné číslo stavby 414 na pozemku registra C KN parcelné číslo 1566/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 962/10345 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 1566/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 296 m², formou dobrovoľnej dražby, zákaz nakladania s nehnut. -8850/2019

Titul nadobudnutia V 5006/2017 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 19.07.2017 - 4032/17;

Ďarchy:

Záložné právo v prospech Slovenská Sporiteľňa a.s. Bratislava

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7971 k.ú. Žilina, obec Žilina:

Garáž č.s. 6686 na parc. KN č. 1577/27 k.ú. Žilina, obec Žilina a pozemok parc. KN č. 1577/27 sú evidované vo vlastníctve:

4 Baláž František r. Baláž, Bratislavská 414/13, 010 01 Žilina, SR, v spoluvlastníckom podiel 1/1

Poznámka P 719/2019 - Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva od záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653, zo záložnej zmluvy č. V 4977/2017, na nehnuteľnosti: byt číslo 4, číslo vchodu 13, 1. p., súpisné číslo stavby 414 na pozemku registra C KN parcelné číslo 1566/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 962/10345 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 1566/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 296 m², formou dobrovoľnej dražby, zákaz nakladania s nehnut. -8850/2019

Titul nadobudnutia V 5006/2017 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 19.07.2017 - 4032/17;

Ďarchy:

Záložné právo v prospech Slovenská Sporiteľňa a.s. Bratislava

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7827 k.ú. Žilina, obec Žilina:

Pozemok parc.KN č.1566/4 k.ú. Žilina, obec Žilina je evidovaný vo vlastníctve viacerých vlastníkov, z toho:

11 Baláž František r. Baláž, Bratislavská 414/13, 010 01 Žilina, SR v spoluvlastníckom podiel 1/5

nájomca:

12 Alena Balážová, Bratislavská 414/13, 010 01 Žilina, SR

Poznámka P 719/2019 - Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva od záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653, zo záložnej zmluvy č. V 4977/2017, na nehnuteľnosti: byt číslo 4, číslo vchodu 13, 1. p., súpisné číslo stavby 414 na pozemku registra C KN parcelné číslo 1566/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 962/10345 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 1566/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 296 m2, formou dobrovoľnej dražby, zákaz nakladania s nehnut. -8850/2019

Titul nadobudnutia V 5006/2017 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 19.07.2017 - 4032/17;

Ťarchy:

Záložné právo v prospech Slovenská Sporiteľňa a.s. Bratislava

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 15.11.2019 bez sprístupnenia hodnoteného bytu vlastníkom, za účasti znalca Ing. A. Meliškovej a zástupcu dražobnej spoločnosti. Bola vyhotovená fotodokumentácia prístupných častí bytového domu, pozemkov a garáže.

d) Technická dokumentácia:

Dokumentácia bytového domu a bytu (nákres pôdorysu bytu) nebola poskytnutá vlastníkom nehnuteľnosti. Skutkový stav bol zistený z predloženého znaleckého posudku č. 139/2017 vypracovaného dňa 18.5.2019 Ing. Jánom Eliášom.

Bytový dom bol podľa údaju z potvrdenia správcu daný do užívania v roku 1931. Byt bol súčasným vlastníkom čiastočne rekonštruovaný, rozsah rekonštrukcie je podrobne uvedený v pri stanovení východiskovej hodnoty.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.414 na pozemku parc.KN č.1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina a pozemok parc. KN č. 1566/1 je evidovaný na LV č. 6507 k.ú. Žilina. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Garáž č.s. 6686 na parc. KN č. 1577/27 k.ú. Žilina, obec Žilina a pozemok parc. KN č. 1577/27 sú evidované na LV č. 7971 k.ú. Žilina. Pozemok parc. KN č. 1566/1 je evidovaný na LV č. 7827 k.ú. Žilina. Prístup k nehnuteľnosti je po verejných komunikáciách vybudovaných na pozemkoch vo vlastníctve mesta Žilina.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia:

- Byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.414 na pozemku parc.KN č.1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 1566/1 vo výške 962/10345
- Garáž č.s. 6686 na parc. KN č. 1577/27 k.ú. Žilina, obec Žilina
- Pozemok parc. KN č. 1566/1, 1577/27 k.ú. Žilina

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.1.1 Garáž č.s. 6686 na parc. KN č. 1577/27 k.ú. Žilina, Bratislavská ul.

Garáž č.s. 6686 je postavená na parc. KN č. 1577/27, vo dvore za bytovým domom. Základy sú betónové, zvislé nosné konštrukcie sú drevené stĺpikové s vonkajším a vnútorným opláštením z trapézového ocelového pozinkovaného plechu. Strop je plochá. mierne vyspádovaná, krytina je z asfaltovej lepenky. Vonkajšie povrchové úpravy sú z nástreku, ktorý imituje brizolit. Podlahy sú betónové, vráta sú výklopné z ocelového plechu. Vnútorné povrchové úpravy nie sú vyhotovené.



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	2013	5,56*3,34	18,57	18/18,57=0,969

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové	145
	Spolu	2935

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.3 výklopné s pohľadovou plochou drevenou alebo hliníkovou (1 ks)	535
	Spolu	535

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(2935 + 535 * 0,969) / 30,1260$	114,63

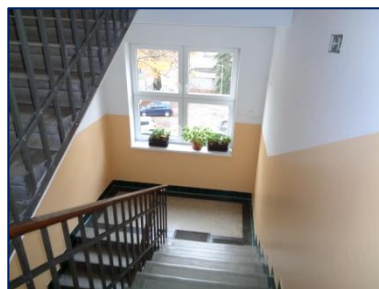
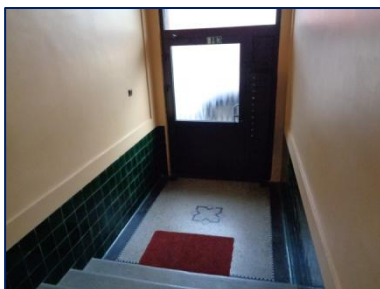
TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2013	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$114,63 \text{ Eur/m}^2 * 18,57 \text{ m}^2 * 2,572 * 1,10$	6 022,46
Technická hodnota	88,00% z 6 022,46	5 299,76

2.2 BYTY**2.2.1 Byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt domu č.s.414 na pozemku parc.KN č.1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, Bratislavská ulica 414/13****Popis domu:**

Bytový dom č.s. 414 na pozemku parc. KN č. 1566/1 k.ú. Žilina, je situovaný v krajskom meste Žilina, na ulici Bratislavská, na okraji centrálnej časti mesta Žilina. Obytný dom má 1 vchod, 1 podzemné podlažie, 4 nadzemné podlažia. Na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory (práčovňa, kočíkareň) a pivnice. Na 1.-4. nadzemnom podlaží sú situované po dva byty.

Podľa vyjadrenia správcu domu bol predmetný dom daný do užívania v roku 1930 (doklad nebol predložený). V roku 2017 boli na dome vymenené vstupné dvere do domu, v čase ohodnotenia bola vymenená väčšina výplní okenných otvorov bytov za okná z plastových profilov.

Objekt je založený na betónových základových pásoch, zvislé nosné konštrukcie a deliace konštrukcie sú vyhotovené ako murované z plnej pálenej tehly, nosné múry o skladobnej hrúbke 0,45-0,50 m. Stropy sú železobetónové. Konštrukcia strechy je sedlová, s krytinou z pozinkovaného plechu s povrchovou úpravou. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú prevažne z eloxovaného hliníka. Vnútorne omietky sú hladké s olejovým náterom sokla, vonkajšie omietky sú vápenno-cementové so štukami a zo škrabaného brizolitu. Konštrukcia schodiska je prefabrikovaná s povrchom z liateho terazzo. Podlahy na chodbách sú z dlažby terazzo a z keramickej dlažby, v priestoroch pivníc a v spoločných miestnostiach sú podlahy betónové. Okná nadzemných podlaží sú prevažne z plastových profilov. Dvere sú v suteréne drevené rámové, osadené do oceľových zárubní, vstupné dvere sú z oceľo-hliníkových profilov, presklené, s izolačným sklom. Dom je napojený na všetky inžinierske siete - rozvody vody, elektrickej energie, zemného plynu a je vybavený bleskozvodom, odkanalizovaný je do verejnej kanalizácie. Vykurovanie bytov a dodávka TÚV je riešená pre každý byt samostatne.

Technický stav bytového domu v čase ohodnotenia bol dobrý, s výnimkou vonkajších pôvodných fasádnych úprav, zodpovedal veku a rekonštrukcii bytového domu, preukazujúci primeranú bežnú údržbu.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je trojizbový byt č. 4 nachádzajúci sa na 2.nadzemnom podlaží obytného domu č.s.414 na parc. KN č. 1566/1k.ú. Žilina. Byt pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, samostatného WC, chodby, loggie. Počas užívania bytu bolo rekonštruované bytové jadro spojené s osadením nových zariadení predmetov a vybudovaním nových vnútorných rozvodov vody a kanalizácie, boli vymenené výplne dverných otvorov, obnovené povrchové úpravy stien, vymenené nášlapné vrstvy podláh. Bola vykonaná rekonštrukcia kuchyne, spojená s výmenou kuchynskej linky so spotrebičmi (sporák na zemný plyn s el. rúrou, nerezové umývadlo, páková batéria, digestor). Vybavenie kúpeľne tvorí obmurované plastová vaňa, keramické umývadlo, vo WC je WC misa kombi. Vykurovanie bytu je lokálne, kachľami na zemný plyn - gamatkami, zdrojom TÚV - je prietokový ohrievač na zemný plyn osadený v kúpeľni. V byte je vyhotovený telefónny rozvod, domáci vrátnik, spoločný TV rozvod. Príslušenstvo bytu tvorí pivnica.

Byt bol v čase ohodnotenia v dobrom technickom stave vzhľadom na rozsah vykonanej rekonštrukcie, pri ktorej boli vymenené niektoré prvky krátkodobej životnosti. Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie vykonanej na byte a bytovom dome, bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba:	5,61*3,98	22,33
Izba:	6,34*3,91	24,79
Izba:	2,88*2,44	7,03
Kuchyňa:	3,20*2,40+2,43*3,17	15,38
Chodba:	2,96*2,61	7,73
Kúpeľňa:	2,42*1,66	4,02
WC:	1,11*0,91	1,01
Komora:	0,95*1,27	1,21
Vypočítaná podlahová plocha		83,50

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m²

Koeficient konštrukcie:

k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 2,572

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
 Počet izieb: 3

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	5,27
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,43
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,16
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	5,80
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,32
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,16
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,11
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,20	0,10	0,11
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,58
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,33
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,11
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,11
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,11
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,05
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,11
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,22
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,05
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,11
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,64
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,64
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,16
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,05
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,05
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,53
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,05
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,74
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,60	2,40	2,53
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,22
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,64
Spolu		100,00		94,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 94,85 / 100 = 0,9485$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [Eur/m²]
 $VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,572 * 0,939 * 0,9485 * 1,10$
 $VH = 819,69 \text{ Eur/m}^2$

TECHNICKÝ STAV

Byt bol v čase ohodnotenia v dobrom technickom stave vzhľadom na rozsah vykonanej rekonštrukcie, pri ktorej boli vymenené niektoré prvky krátkodobej životnosti. Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie vykonanej na byte a bytovom dome, bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	5,27	60,00	3,16
2	Zvislé konštrukcie	18,98	60,00	11,39
3	Stropy	8,43	60,00	5,06
4	Schody	3,16	60,00	1,90

5	Zastrešenie bez krytiny	5,80	65,00	3,77
6	Krytina strechy	2,32	30,00	0,70
7	Klampiarske konštrukcie	1,05	40,00	0,42
8	Úpravy vonk. povrchov	3,16	70,00	2,21
9	Úpravy vnút. povrchov	2,11	50,00	1,06
10	Vnútorne ker. obklady	0,11	40,00	0,04
11	Dvere	0,58	40,00	0,23
12	Okná	6,33	40,00	2,53
13	Povrchy podláh	0,53	50,00	0,27
14	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,11	40,00	0,84
16	Bleskozvod	1,05	50,00	0,53
17	Vnútorný vodovod	2,11	40,00	0,84
18	Vnútorná kanalizácia	2,11	40,00	0,84
19	Vnútorný plynovod	1,05	40,00	0,42
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,11	30,00	0,63
22	Úpravy vnút. povrchov	4,22	40,00	1,69
23	Vnútorne ker. obklady	1,05	20,00	0,21
24	Dvere	2,11	40,00	0,84
25	Povrchy podláh	2,64	30,00	0,79
26	Vykurovanie	2,64	40,00	1,06
27	Elektroinštalácia	3,16	40,00	1,26
28	Vnútorný vodovod	1,05	20,00	0,21
29	Vnútorná kanalizácia	1,05	20,00	0,21
30	Vnútorný plynovod	0,53	30,00	0,16
31	Ohrev teplej vody	1,05	20,00	0,21
32	Vybavenie kuchýň	2,74	40,00	1,10
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	2,53	20,00	0,51
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,22	40,00	1,69
35	Ostatné	2,64	40,00	1,06
	Opotrebenie			47,84%
	Technický stav			52,16%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	819,69 Eur/m ² * 83,5m ²	68 444,12
Technická hodnota	52,16% z 68 444,12 Eur	35 700,45

2.3 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.3.1 Pivnica v suteréne bytového domu s.č. 414 na parc. KN č.1566/1 k.ú. Žilina

Predmetom ohodnotenia je pivnica v suteréne bytového domu prislúchajúca k bytu č.4. Podlahy v pivnici sú betónové, vnútorné povrchové úpravy sú z vápennocementových omietok, dvere sú drevené rámové osadené do ocelevej zárubne. Z rozvodov inžinierskych sietí je vyhotovená len svetelná elektroinštalácia.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
4,17*2,94	12,26
Vypočítaná podlahová plocha	12,26

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:	$k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$
Počet miestností:	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	6,64
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	23,92
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,62
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,98
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	7,30
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,92
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,98
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,66
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,66
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,66
12	Okná	5,00	1,00	5,00	6,64
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,66
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,66
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,33
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,66
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,66
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,33
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,66
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,31
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	2,12
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,32
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,98
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		75,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 75,30 / 100 = 0,753$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,572 * 0,939 * 0,7530 * 1,10$$

$$VH = 650,74 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie vykonanej na bytovom dome, bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	6,64	60,00	3,98
2	Zvislé konštrukcie	23,92	60,00	14,35
3	Stropy	10,62	60,00	6,37
4	Schody	3,98	60,00	2,39
5	Zastrešenie bez krytiny	7,30	60,00	4,38
6	Krytina strechy	2,92	30,00	0,88
7	Klampiarske konštrukcie	1,33	40,00	0,53
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,98	60,00	2,39
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,66	50,00	1,33
10	Vnútorné keramické obklady	0,66	40,00	0,26
11	Dvere	0,66	40,00	0,26
12	Okná	6,64	40,00	2,66
13	Povrchy podláh	0,66	50,00	0,33
14	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,66	40,00	1,06
16	Bleskozvod	1,33	50,00	0,67
17	Vnútorný vodovod	2,66	40,00	1,06
18	Vnútorná kanalizácia	2,66	40,00	1,06
19	Vnútorný plynovod	1,33	40,00	0,53
20	Výt'ahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,66	30,00	0,80
22	Úpravy vnútorných povrchov	5,31	60,00	3,19
23	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,12	60,00	1,27
25	Povrchy podláh	3,32	60,00	1,99
26	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,98	50,00	1,99
28	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	0,00	0,00	0,00
	Opotrebenie			53,73%
	Technický stav			46,27%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

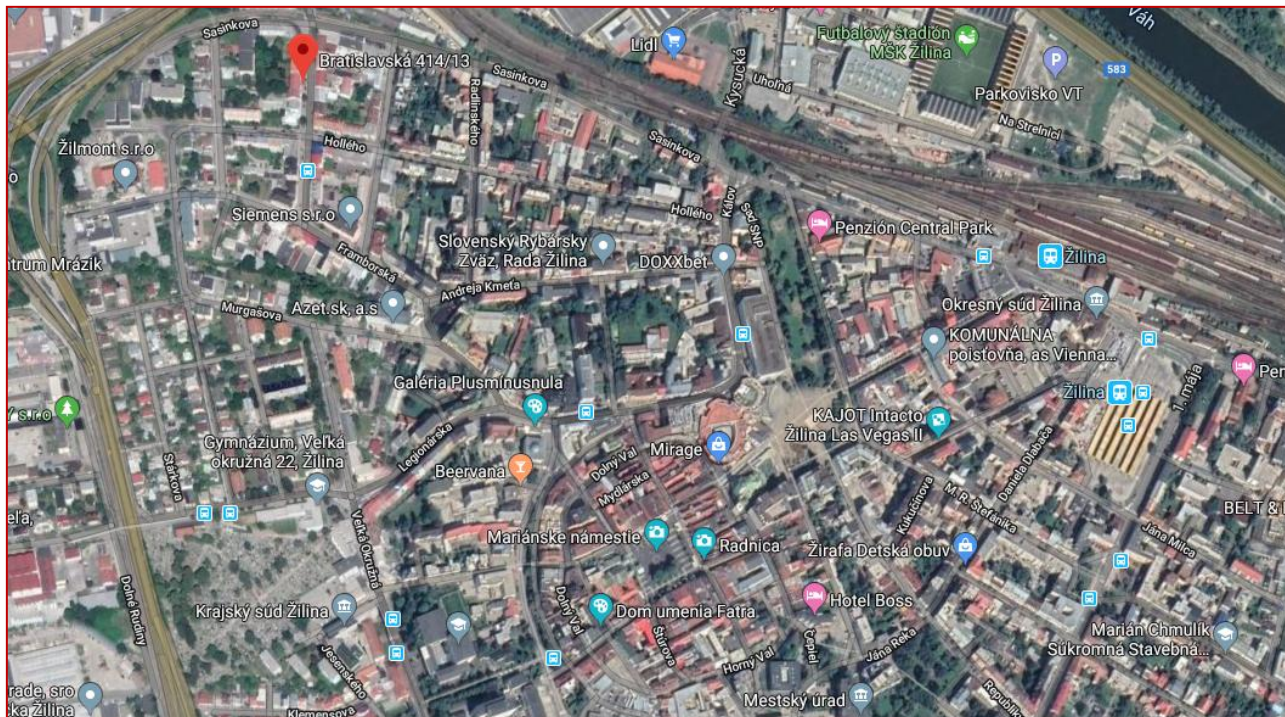
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$650,74 \text{ Eur/m}^2 \cdot 12,26 \text{ m}^2$	7 978,07
Technická hodnota	$46,27\% \text{ z } 7 978,07 \text{ Eur}$	3 691,45

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.414 na pozemku parc.KN č.1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, Bratislavská ulica 414/13		
Byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.414 na pozemku parc.KN č.1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, Bratislavská ulica 414/13	68 444,12	35 700,45
Pivnica v suteréne bytového domu s.č. 414 na parc. KN č.1566/1 k.ú. Žilina	7 978,07	3 691,45
Spolu pre skupinu: Byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.414 na pozemku parc.KN č.1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, Bratislavská ulica 414/13	76 422,19	39 391,90
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Garáž č.s. 6686 na parc. KN č. 1577/27 k.ú. Žilina, obec Žilina, Bratislavská ul.		
Garáž č.s. 6686 na parc. KN č. 1577/27	6 022,46	5 299,76
Spolu pre skupinu: Garáž č.s. 6686 na parc. KN č. 1577/27 k.ú. Žilina, obec Žilina, Bratislavská ul.	6 022,46	5 299,76
Celkom:	82 444,65	44 691,66

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.414 na pozemku parc.KN č.1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, Bratislavská ulica 414/13

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Bytový dom č.s. 414 na pozemku parc. KN č. 1566/1 k.ú. Žilina je situovaný v krajskom meste Žilina, na ulici Radlinského, na okraji centrálnej časti mesta Žilina, v lokalite s pešou dostupnosťou do centra mesta Žilina s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou krajskému mestu, s obchodnými centrami (Mirage, Aupark) do 10 minút. Jedná sa o prevažne obytnú lokalitu, okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie (bytové domy a rodinné domy) a objekty občianskej vybavenosti (objekty úradov, reštauračné zariadenia, budovy pre administratívu, gymnázium, poliklinika Krankas). Pešia centrálna zóna mesta s obchodmi a kompletnou občianskou vybavenosťou, mestské divadlo, autobusová a železničná stanica - všetko v dosahu do 5-10 min. pešo. V danej lokalite je možnosť

napojenia na všetky inžinierske siete.

Byt sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží, v stredovej sekcii, s orientáciou obytných miestností na východ a západ. Na všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti má vplyv najmä jej dobré situovanie v rámci sídelného útvaru, v centre mesta a dobrý technický stav bytu a bytového domu vzhľadom na čiastočnú rekonštrukciu. Vzhľadom na rozdielne typy hodnotených nehnuteľností boli tieto pre účel ohodnotenia rozdelené do dvoch skupín.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je trojizbový byt s vykonanou čiastočnou rekonštrukciou, ktorý je svojím dispozičným riešením a vybavením určený na celoročné bývanie. Vzhľadom na jeho situovanie v rámci lokality a bytového domu v budúcnosti nie je predpoklad na iné využitie ako v čase ohodnotenia. Predmetom ohodnotenia je prízemná garáž vybudovaná v dvorovej časti pozemkov okolitých bytových domov. Vzhľadom na je situovanie a stavebno-technické vybavenie nie je predpoklad jej iného využitia ako na garážovanie osobného motorového vozidla.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva poznamenaná na LV č. 6507, 7971, 7827
- Nájomná zmluva na prenájom bytu a garáže zo dňa 12.6.2017 na dobu neurčitú
- Záložné právo v prospech Sporiteľňa a.s. Bratislava.
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká obmedzujúce užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou 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 1,4 (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 % = (1,400 + 2,800)	4,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,770
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,400 - 1,260)	0,140

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 vyšší	II.	2,800	10	28,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,800	30	84,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,800	7	19,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,800	5	14,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,770	6	4,62

6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,400	10	14,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,200	8	33,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	4,200	6	25,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,400	5	7,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,200	9	37,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,800	7	19,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,800	7	19,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,200	6	25,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,400	4	5,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,800	5	14,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,400	20	28,00
	<i>nájomná zmluva na dobu neurčitú, v okolí čiastočne marginalizované skupiny obyvateľstva</i>				
	Spolu			145	379,82

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 379,82 / 145$	2,619
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 39\ 391,90 \text{ Eur} * 2,619$	103 167,39 Eur

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Pre porovnanie boli v danom mieste a čase zistené ponuky na predaj obdobných bytov prostredníctvom internetového portálu www.nehnuteľnosti.sk. Mernou jednotkou porovnávania je 1 m² podlahovej plochy bytu, porovnanie je vykonané percentuálnymi prírážkami alebo zrážkami z ponukovej ceny na mernú jednotku. Z ponúk boli vybrané 3-izbové byty s porovnateľným umiestnením v rámci sídelného útvaru - centrum mesta Žilina, s porovnateľným stavebno-technickým stavom a vybavením (pôvodné a čiastočne rekonštruované byty). Vybraté boli 3 ponuky bytov, ktoré boli upravené o vplyvy:

- ekonomické - v ekonomických faktoroch je zohľadnená najmä skutočnosť, že ide o nerealizované predaje, jedná sa o ponukové ceny porovnateľných bytov, nie prevody nehnuteľností s predpokladom úpravy ceny, cena bola upravená o 5,0 % nadol)
- polohové - porovnané byty sú situované v porovnateľnej lokalite z titulu dostupnosti občianskej vybavenosti a vzdialenosti od centra mesta, hodnotený byt je situovaný v mierne horšej lokalite z titulu záujmu o kúpu nehnuteľností (čiastočne marginalizované skupiny obyvateľstva).
- fyzické - vo fyzických faktoroch bola zohľadnená najmä vybavenie bytu a stupeň a úroveň vykonanej rekonštrukcie. Porovnané byty boli vo všeobecnosti pôvodné alebo čiastočne zrekonštruované, v zateplených bytových domoch, hodnotený byt je po čiastočnej staršej rekonštrukcii, v priemernej kvalite, v nezateplenom bytovom dome, s lokálnym kúrením.

Ponukové ceny boli objektivizované znížením o predpokladanú hodnotu spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom.

Počet MJ stavby: 83,50 m² PP

Zoznam porovnávaných stavieb (popisy sú prevzaté z ponúk)

Staromestský 3 - izbový byt centrum

Priestranný 3-izbový byt v centre - starom meste s výbornou polohou, v blízkosti žel.stanica, aut.nástupište, vstup do domu z 2 strán. Byt sa nachádza na 2.NP v novozrekonštruovanej tehlovej bytovke v slušnom čistom vchode a je v pôvodnom zachovalom stave, vymenené sú okná (plastové), v izbách sú pôvodné drevené parkety, kúpeľňa je murovaná s denným svetlom. Dispozícia je nasledovná - vstupná chodba, kuchyňa so špajzou, veľká priechodná obývačka, z ktorej sa vstupuje do detskej izby a kúpeľne, ktorá je prepojená so spálňou. WC je samostatné, umiestnené vo vstupnej chodbe. V byte sú vysoké stropy a veľké okná, ktoré prispievajú k svetlosti bytu a optickému zväčšeniu. Orientácia izieb je V-Z. K bytu patrí veľká zrekonštruovaná murovaná pivnica s denným svetlom. Foto je ilustračné.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	3774629
Dátum k dokladu:	19. 11. 2019
Počet MJ stavieb:	75,00 m ² PP
Cena stavby podľa dokladu:	117 500,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	2 000,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	115 500,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 540,00 Eur/m ² PP

3 - izbový byt Žilina - centrum

Priestranný 3i byt v centre mesta v udržiavanej malej bytovke. Byt je čiastočne rekonštruovaný, plastové okná, podlahy, kúpeľňa, WC.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	3778680
Dátum k dokladu:	18. 11. 2019
Počet MJ stavieb:	85,00 m ² PP
Cena stavby podľa dokladu:	129 000,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	2 500,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	126 500,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 488,24 Eur/m ² PP

EXKLUZÍVNE-TEHLOVÝ 3+1 BYT, ŽILINA-CENTRUM, VÝMERA 73m²

TUreality ponúka na predaj 3+1 byt v centre mesta Žiliny o výmere 73m². Byt sa nachádza na 2p./3p. v zateplenom tehlovom dome. Byt prešiel čiastočnou rekonštrukciou: murované jadro, plastové okná. Dispozične pozostáva zo vstupnej chodby, kuchyne, obývacej izby a spálne. V kúpeľni je vaňa, WC je samostatne. Byt má špajzu, k bytu patrí pivnica. Orientácia V/Z. Dobrá občianska vybavenosť, výborná lokalita. Energetický certifikát nie je k dispozícii. Bližšie info: haluska@tureality.sk alebo na tel. čísle 0911 471 111. Výhradne len v TU reality.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	3808860
Dátum k dokladu:	17. 11. 2019
Počet MJ stavieb:	73,00 m ² PP
Cena stavby podľa dokladu:	114 280,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	2 000,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	112 280,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 538,08 Eur/m ² PP

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	Staromestský 3 - izbový byt centrum	3 - izbový byt Žilina - centrum	EXKLUZÍVNE-TEHLOVÝ 3+1 BYT, ŽILINA-CENTRUM, VÝMERA 73m ²
Cena porovnateľného majetku [Eur]	115 500,00 (ponuková cena)	126 500,00 (ponuková cena)	112 280,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ² PP]	1 540,00	1 488,24	1 538,08
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory ponuky na realitných portáloch	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory	- 4,00 % horšie	- 4,00 % horšie	- 4,00 % horšie
Ekonomické faktory - nájomná zmluva na dobu neurčitú	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Spolu:	- 19,00 %	- 19,00 %	- 19,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ² PP]	1 247,40	1 205,47	1 245,84
Priemerná porovnateľná hodnota			1 232,91 Eur/m² PP

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 232,91 Eur/m ² PP
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_s = 83,5 \text{ m}^2 \text{ PP} * 1 232,91 \text{ Eur/m}^2 \text{ PP}$	102 947,99 Eur

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	103 167,39
Porovnávacia metóda	102 947,99

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH bytu bola použitá metóda polohovej diferenciacie, ktorá vzhľadom na údaje vstupujúce do výpočtu lepšie vystihujúce jednotlivé faktory majúce vplyv na trhovú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti. Pre porovnávaciu metódu boli použité ako vstupné údaje ponuky z realitných portálov a údaje v nich uvedené nie vždy dostatočne obsahujú všetky skutočnosti potrebné na porovnanie (napr. údaj, či súčasťou ponukovej ceny je aj spoluvlastnícky podiel na pozemku, skutočný rozsah a kvalitu rekonštrukčných zásahov a pod.). Vzhľadom na tieto skutočnosti boli výsledky dosiahnuté porovnávacou metódou použité na overenie výsledkov dosiahnutých metódou polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota bytu = 103 167,39 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. KN č. 1566/1 a 1565/4 k.ú. Žilina, situovaných v rámci zástavby bytových domov na ulici Bratislavská, na okraji centrálnej časti mesta Žilina, v lokalite s pešou dostupnosťou do centra mesta Žilina s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou krajskému mestu, s obchodnými centrami (Mirrage, Aupark) do 10 minút. Jedná sa o prevažne obytnú lokalitu, okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie (bytové domy a rodinné domy) a objekty občianskej vybavenosti (objekty úradov, reštauračné zariadenia, budovy pre administratívu, gymnázium, poliklinika Krankas). Pešia centrálna zóna mesta s obchodmi a kompletnou občianskou vybavenosťou, mestské divadlo, autobusová a železničná stanica - všetko v dosahu do 5-10 min. pešo. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Pozemky sú rovinné, parc. KN č. 1566/1 je takmer v celosti zastavaná bytovým domom, parc.

KN č. 1565/4 tvorí dvor medzi bytovými domami a je nezastavaná. Prístup k nehnuteľnostiam je po verejnej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 5958 a do dvorovej časti po pozemkoch parc. KN č. 1565/1 a 1577/2 evidovaných na LV č. 1100 k.ú. Žilina vo vlastníctve mesta Žilina.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1566/1	zastavané plochy a nádvoría	296,00	1/1	962/10345	27,53
1565/4	záhrada	400,00	1/5	1/1	80,00
Spolu výmera					107,53

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	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)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k _R koeficient redukujúcich faktorov	9. zábrady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>nájomná zmluva na dobu neurčitú</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,30 * 0,90$	3,0958
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 3,0958$	82,22 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1566/1	$296,00 \text{ m}^2 * 82,22 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 962/10345$	2 263,15
parcela č. 1565/4	$400,00 \text{ m}^2 * 82,22 \text{ Eur/m}^2 * 1/5$	6 577,60
Spolu		8 840,75

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Garáž č.s. 6686 na parc. KN č. 1577/27 k.ú. Žilina, obec Žilina, Bratislavská ul.

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Koeficient polohovej diferenciácie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,8 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných bytov v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	1,600	13	20,80
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,600	30	48,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	1,600	8	12,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	2,400	7	16,80
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,600	10	16,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,400	9	21,60
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,600	6	9,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,400	6	14,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,600	7	11,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,600	7	11,20
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	2,400	10	24,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,800	8	6,40

	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	9	14,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,800	8	6,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,080	7	0,56
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností	II.	1,600	4	6,40
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť nájomná zmluva na dobu neurčitú	III.	0,800	20	16,00
	Spolu			180	265,36

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 265,36 / 180$	1,474
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 5\,299,76 \text{ Eur} * 1,474$	7 811,85 Eur

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc. KN č. 1577/27k.ú. Žilina, situovaný v rámci zástavby bytových domov na ulici Bratislavská, na okraji centrálnej časti mesta Žilina, v lokalite s pešou dostupnosťou do centra mesta Žilina s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou krajskému mestu, s obchodnými centrami (Mirrage, Aupark) do 10 minút. Jedná sa o prevažne obytnú lokalitu, okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie (bytové domy a rodinné domy) a objekty občianskej vybavenosti (objekty úradov, reštauračné zariadenia, budovy pre administratívu, gymnázium, poliklinika Krankas). Pešia centrálna zóna mesta s obchodmi a kompletnou občianskou vybavenosťou, mestské divadlo, autobusová a železničná stanica - všetko v dosahu do 5-10 min. pešo. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Pozemok je rovinný, v celosti zastavaný garážou č.s.6686. Prístup k nehnuteľnosti je po verejnej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 5956 a do dvorovej časti po pozemku parc. KN č. 1577/2 evidovanom na LV č. 1100 k.ú. Žilina vo vlastníctve mesta Žilina.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1577/27	zastavané plochy a nádvorja	24,00	1/1	24,00

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	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)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>nájomná zmluva na dobu neurčitú</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,30 * 0,90$	3,0958
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 3,0958$	82,22 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 1577/27	$24,00 \text{ m}^2 * 82,22 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 973,28
Spolu		1 973,28

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.414 na pozemku parc.KN č.1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 1566/1 vo výške 962/10345, garáže č.s. 6686 na parc. KN č. 1577/27 k.ú. Žilina, obec Žilina, pozemku parc. KN č. 1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina.

Odpoveď: Všeobecná hodnota bytu č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.414 na pozemku parc.KN č.1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 1566/1 vo výške 962/10345, garáže č.s. 6686 na parc. KN č. 1577/27 k.ú. Žilina, obec Žilina, pozemku parc. KN č. 1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.414 na pozemku parc.KN č.1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, Bratislavská ulica 414/13			
Byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.414 na pozemku parc.KN č.1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, Bratislavská ulica 414/13	93 499,48	1/1	93 499,48
Pivnica v suteréne bytového domu s.č. 414 na parc. KN č.1566/1 k.ú. Žilina	9 667,91	1/1	9 667,91
Spolu stavby			103 167,39
pozemok - parc. č. 1566/1 (27,53 m ²)	24 337,12	1/1 z 962/10345	2 263,15
pozemok - parc. č. 1565/4 (80 m ²)	32 888,00	1/5	6 577,60
Spolu pozemky (107,53 m²)			8 840,75
Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.414 na pozemku parc.KN č.1566/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, Bratislavská ulica 414/13			112 008,14
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Garáž č.s. 6686 na parc. KN č. 1577/27 k.ú. Žilina, obec Žilina, Bratislavská ul.			
Garáž č.s. 6686 na parc. KN č. 1577/27	7 811,85	1/1	7 811,85
pozemok - parc. č. 1577/27 (24 m ²)	1 973,28	1/1	1 973,28
Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Garáž č.s. 6686 na parc. KN č. 1577/27 k.ú. Žilina, obec Žilina, Bratislavská ul.			9 785,13
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny			121 793,27
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			122 000,00

Slovom: Jedenstodvadsaťdvatisíc Eur

V Žiline dňa 25.11.2019

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D 400419 zo dňa 24.10.2019
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6530 čiastočného k.ú. Žilina, okres Žilina vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žilina, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie s údajom o roku postavenia bytového domu
- Zmluva o nájme zo dňa 12.6.2017
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia zo ZP č.139/2017 vypracovaného dňa 18.5.2019 Ing. Jánom Eliášom
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 143/2019 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.