

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

**Zadávatel':** LICITOR group, a.s.  
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka D 2020017 zo dňa 28.1.2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo úkonu: 16/2020**

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.28 na 7.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.100 postavenom na parc. KN č.3337 k.ú. Čadca, obec Čadca, ul. Okružná, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 3337 k.ú. Čadca vo výške 11948/669110, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: BYTY Čadca, s.r.o., IČO: 36 373 907, so sídlom Májova 1107, 022 01 Čadca, zastúpený: Mgr. Michal Duraj, advokát, advokátska kancelária so sídlom Sládkovičova 1700, 022 01 Čadca, IČO: 42 218 187.

**Počet strán (z toho príloh):** 31(12)

**Počet vyhotovení:** 5

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.28 na 7.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.100 postavenom na parc. KN č.3337 k.ú. Čadca, obec Čadca, ul. Okružná, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 3337 k.ú. Čadca vo výške 11948/669110.

**2. Účel znaleckého posudku:** Účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: BYTY Čadca, s.r.o., IČO: 36 373 907, so sídlom Májova 1107, 022 01 Čadca, zastúpený: Mgr. Michal Duraj, advokát, advokátska kancelária so sídlom Sládkovičova 1700, 022 01 Čadca, IČO: 42 218 187

**3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu):** 15.2.2020

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 22.2.2020

**5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:**

**a) Dodané zadávateľom :**

- Objednávka D 2020017 zo dňa 28.1.2020
- Potvrdenie o veku stavby zo dňa 14.12.2017
- Pôdorys bytu

**b) Získané znalcom :**

- Výpis z listu vlastníctva č. 4067 čiastočný k.ú. Čadca, okres Čadca, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žilina, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

**6. Použitie 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 bytu<sup>5)</sup> 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, <sup>5)</sup> bez plochy terás, lodží 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 diferenciácie

### **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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

$$VSH = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$VSH_{MJ}$  - 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:

$$VSH_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n VSH_{MJi} \quad [€/MJ]$$

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

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

kde

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

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

$V\bar{S}H_{Mji}$  - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnatel'nou nehnuteľnosťou,

$M_i$  - počet merných jednotiek porovnatel'nej nehnuteľnosti.

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

**Základné kritéria na výber porovnatel'ných 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 porovnatel'nej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

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

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

**Metóda polohovej diferenciacie:**

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre 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:** Neboli vznesené

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a porovnávacou metódou. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu vzhľadom na fakt, že sa jedná o rezidenčnú nehnuteľnosť. 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 4.štvrtrok 2019 - 2,581.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4067 k.ú. Čadca, okres Čadca vytvorený cez katastrálny portál:

Byt č.28 na 7. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.100 na parc.KN č.3337 k.ú.Čadca, obec Čadca, na ul. Okružná, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 3337 k.ú. Čadca vo výške 11948/669110 je evidovaný vo vlastníctve:

57 Gomolová Erika r. Belániková, Okružná 100, Čadca, SR

### ČASŤ C: TARCHY

Por.č.:

- 57 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a. s. Bratislava, Suché mýto 4, IČO 151653, na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o splátkovom úvere č. 0312519362, podľa zmluvy č. V 1094/05 zo dňa 21. 6. 2005 (na byt č. 28 na 7. posch., podiel na spol. častiach a zar. domu a pozemku 11948/669110 - vl. Gomola Zdeno, dát. nar. 13. 4. 1973 a Erika r. Belániková, dát. nar. 28. 3. 1974) - 691/05
- 57 Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 861/2007, poverenie vydal OS v Čadci č. 5502\*011599 dňa 1.6.2007 ( na byt č. 28 na 7. poschodí, vchod A - vl. Gomola Zdeno a Erika r. Belániková) - vydal súdny exekútor JUDr. Jozef Rišian , Pivovarská 1069, Žilina v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa , pob. Čadca - 2068/2007
- 57 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 203/2009 , poverenie vydal OS Čadca č. 5502/020985 dňa 23.11.2009 ( na byt č. 28 na 7. poschodí, vchod A, podiel na spol. častiach a zar. domu a k pozemku 11948/669110 - vl. Zdeno Gomola a Erika r. Belániková) - vydal súdny exekútor JUDr. Andrea Krasňanová, Považská Bystrica, Nám. A. Hlinku 36/9, v prospech oprávneného T-Mobile Slovensko, a.s., Bratislava- 283/2010
- 57 Exekučný príkaz č. Ex 1154/2009 na začatie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, vydaný OS Čadca č.5502\*020228 zo dňa 4.11.2009, vydal súdny exekútor JUDr.Ing.Pavol Malík, ul.1.mája 22, Žilina, (na byt č.28 na 7.posch. vchod A, podiel na spol. častiach a zariad.domu a pozemku 11948/669110 vl. Gomola Zdeno a Erika r.Belániková) - vydal súdny exekútor JUDr.Ing.Pavol Malík, ul.1.mája 22, Žilina, (na byt č.28 na 7.posch. vchod A, podiel na spol. častiach a zar.domu a pozemku 11948/669110 vl. Gomola Zdeno a Erika r.Belániková), v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa, pobočka Čadca - 323/2010
- 57 Exekučný príkaz č. Ex 1151/2009 zriadením exekučného záložného práva, vydaný OS Čadca č.5502\*020977 zo dňa 23.11.2009, vydal súdny exekútor JUDr.Ing.Pavol Malík, ul. 1.mája 22, Žilina, (na byt č.28 na 7.posch. vchod A, podiel na spol. častiach a zar.domu a pozemku 11948/669110 vl. Gomola Zdeno a Erika r.Belániková) v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa, pobočka Čadca - 178/2010
- 57 Exekučný príkaz č. Ex 1153/2009 zriadením exekučného záložného práva, vydaný OS Čadca č.5502\*020127 zo dňa 11.11.2009, vydal súdny exekútor JUDr.Ing.Pavol Malík, ul.1.mája 22, Žilina, (na byt č.28 na 7.posch. vchod A, podiel na spol. častiach a zar.domu a pozemku 11948/669110 vl. Gomola Zdeno a Erika r.Belániková), v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa, pobočka Čadca - 323/2010
- 57 Exekučný príkaz č. Ex 1151/2009 zriadením exekučného záložného práva, vydaný OS Čadca č.5502\*020977 zo dňa 23.11.2009, vydal súdny exekútor JUDr.Ing.Pavol Malík, ul. 1.mája 22, Žilina, (na byt č.28 na 7.posch. vchod A, podiel na spol. častiach a zar.domu a pozemku 11948/669110 vl. Gomola Zdeno a Erika r.Belániková) v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa, pobočka Čadca - 324/2010
- 57 Exekučný príkaz č. Ex 1152/2009 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, vydaný OS Čadca č.5502\*020843 zo dňa 1.12.2009, vydal súdny exekútor JUDr.Ing.Pavol Malík, ul.1.mája 22, Žilina, (na byt č.28 na 7.posch., vchod A podiel na spol. častiach a zariadeniach domu a pozemku 11948/669110 vl.Gomola Zdeno a Erika r.Belániková), v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Čadca - 705/2010
- 57 Exekučný príkaz č. Ex 1507/2010 zriadením exekučného záložného práva , poverenie OS v Čadci č. 5502\*024625 zo dňa 1.7.2010 ( na byt č. 28 na 7.posch., vchod A, podiel na spol. častiach a zar. domu a k pozemku 11948/669110 - vl. Gomola Zdeno a Erika r. Belániková)- vydal súdny exekútor JUDr. Jozef Kaduch, Dolný Val 30, Žilina v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa, pob. Čadca - 1952/2010
- 57 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 634/10EK, poverenie vydal OS v Čadci č. 5502\*023983 zo dňa 2.8.2010 ( na byt č. 28 na 7.poschodí, vchod A, podiel na spol. častiach a zar. domu a k pozemku 11948/669110 - vl. Gomola Zdeno a Erika r. Belániková)- súdny exekútor JUDr.Marta Kužmová, Potočná 8, Čadca v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pob. Čadca- 1708/2010
- 57 Exekučný príkaz č. Ex 9083/10u, zriadením exekučného záložného práva, vydal JUDr.Rudolf Krutý, Záhradnícka 60, Bratislava (na byt č.28 na 7. posch., podiel na spol. čast. a zariad.domu a k pozemku 11948/669110 vl. Gomola Zdeno a Erika r.Belániková ) v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Údernícka 5, Bratislava - 1261/2011
- 57 Exekučný príkaz č. Ex 409/11 zriadením exekučného záložného práva , vydaný OS Čadca č.5502\*029215 zo dňa 04.04.2011, vydal JUDr.Jozef Kaduch, Dolný Val 30, Žilina, (na byt č.28 na 7.posch. podiel na spol. čast. a zar.domu a k pozemku 11948/6691100 vl. Gomola Zdeno a Erika r.Belániková) , v prospech Sociálna poisťovňa, pob. Čadca - 1262/2011
- 57 Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome čs. 100- 1386/2011
- 57 Exekučný príkaz č. EX 2106/2011 na zriadenie exekučného záložného práva ( na byt č. 28 na 7.poschodí, vchod A, vl. Zdeno Gomola a Erika r. Belániková) - súdny exekútor JUDr. Jozef Kaduch, Žilina, Dolný Val 30 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pob. Čadca- 388/2012
- 57 Exekučný príkaz č. EX 1807/15 na zriadenie exekučného záložného práva (na byt č. 28 na 7. poschodí, vchod A) - súdny exekútor Mgr. Anna Michnicová, Bratislava, Sartorisova 21, v prospech oprávneného Byty Čadca, s.r.o., - 3267/2015
- 57 Z 489/2015 Exekučný príkaz č. EX 1923/10 zriadením exekučného záložného práva ( na byt č. 28 na 7. poschodí, vchod A) - súdny exekútor JUDr. Lúdvít Gajdoš, Humenné, ul. 26. novembra 1, v prospech oprávneného INKASO Pohľadávok spol. s r.o., Vranov nad Topľou- 3670/2015
- 77 Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome čs. 100- 1386/2011

Iné údaje:

- 19 R 62/2019: Návrh na vyznačenie zmeny údajov evidovaných v katastri nehnuteľností - 338/2019
- 21 R 208/2016 : Návrh na opravu adresy - 947/2016
- 23 Návrh na zmenu adresy, R-434/15, R-435/15 - 3028/2015
- 39 R - 810/16 - Návrh na zmenu adresy zo dňa 09.11.2016 - 152/17
- 44 Návrh na zmenu priezviska- 601/2013
- 57 Z 1094/2018: Upustenie od dražby - 1129/2018
- 77 Z 2155/2017: Návrh na výmaz tiarch a zrušenie poznámok- 1923/2017

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

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 15.2.2020. Byt nebol sprístupnený, jeho stavebno-technický stav bol zistený na základe predloženého znaleckého posudku č.22/2019 vypracovaný Ing. Viliamom Berešíkom, z ktorého bola prevzatá fotodokumentácia a zameranie podlahovej plochy.

**d) Technická dokumentácia:**

Pôdorys bytu bol prevzatý z predloženého znaleckého posudku. Ako doklad o roku postavenia bytového domu bolo predložené Potvrdenie o veku stavby vydané dňa 14.12.2017, podľa ktorého bol bytový dom daný do užívania v roku 1983. Doklad preukazujúci nadobudnutie bytu nebol predložený (bol vyžiadaný).

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Byt č.28 na 7. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.100 na parc.KN č.3337 k.ú.Čadca, obec Čadca, na ul. Okružná, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 3337 k.ú. Čadca vo výške 11948/669110 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4067 k.ú. Čadca. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Prístup k nehnuteľnosti je po parc. KN č.3339 k.ú. Čadca, evidovanej na liste vlastníctva č. 3053 k.ú. Čadca, vo vlastníctve Mesta Čadca.

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia:**

- Byt č.28 na 7. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.100 na parc.KN č.3337 k.ú.Čadca, obec Čadca, na ul. Okružná, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 3337 k.ú. Čadca vo výške 11948/669110

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

Neboli zistené

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 Byt č.28 na 7.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.100 na parc.KN č. 3337 k.ú. Čadca, obec Čadca, Okružná ul.

#### Popis bytového domu:



Obytný dom č.s. 100 postavený na pozemku parc. KN č. 3337 k.ú. Čadca, je situovaný v okresnom meste Čadca, na sídlisku Kýčerka, Okružná ulica. Sídlisko Kýčerka je situované v juhozápadnej časti mesta s dostupnosťou do centra mesta 1,0 km. Pozemok parc. KN č. 3337 je v celosti zastavaný bytovým domom, je s možnosťou napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, plynu a elektrickej energie. Okolitú zástavbu tvoria prevažne bytové domy a objekty občianskej vybavenosti vybudované v rámci sídliska (obchody, služby, základná škola, pošta, reštauračné zariadenia). Ostatná občianska vybavenosť je dostupná v rámci centra mesta.

Obytný dom má 8 nadzemných podlaží, na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a pivnice, na 2.-8. nadzemnom podlaží sú situované po 2 byty. Obvodové

steny a deliace konštrukcie bytového domu sú vyhotovené ako prefabrikované železobetónové. Obvodové steny sú hrúbky 30 cm, vnútorné nosné steny sú hrúbky 15 cm. V roku 2015 bolo vyhotovené zateplenie obvodových konštrukcií domu stykovým zateplovacím systémom na báze polystyrénu s povrchovou úpravou z omietok na báze silikátov. Stropy sú železobetónové prefabrikované. Schodisko vo vstupnej časti do domu je prefabrikované, schodiská medzi jednotlivými podlažiami sú prefabrikované, podlahy v spoločných priestoroch 1. NP sú z keramickej dlažby a z cementového poteru, na podlažiach z liateho terrazo. Vstupné dvere do domu sú z hliníkových profilov (menené v roku 2015), okná na schodisku sú z plastových profilov (menené v roku 2015). Strecha obytného domu je plochá, dvojplášťová, rekonštruovaná v roku 2015, s krytinou z fólií typu Fatrafol. Vnútorné omietky sú vyhotovené ako vápenné štukové, do výšky 1,4 m latexový náter sokla. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, okrem zemného plynu, je vybavený rozvodom teplej a studenej vody, splaškovej kanalizácie, spoločnej televíznej antény, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, osobným výtahom, domovým vrátnikom, rozvodom požiarnej vody. Vykurovanie domu a dodávka TÚV je diaľková. Obytný dom bol daný do užívania v roku 1983.

#### Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je štvorizbový byt nachádzajúci sa na 7.nadzemnom podlaží obytného domu č.s. 100 postavený na pozemku parc. KN č. 3337 k.ú. Čadca, v stredovej sekcii. Byt pozostáva zo štyroch izieb, vstupnej chodby, kuchyne, kúpeľne, samostatného WC, príslušenstvo bytu tvorí balkón a pivnica.

Okná v celom byte sú z plastových profilov, vstupné dvere sú plné, drevené osadené do ocelevej zárubne, vymenené v roku 2005, vnútorné dvere sú drevené hladké, osadené do oceľových zárubní. Nášlapné vrstvy podláh sú v obytných miestnostiach laminátové veľkoplošné, v kúpeľni a samostatnom WC z pôvodného PVC. Vybavenie kúpeľne tvorí keramické umývadlo, smaltovaná vaňa, pákové batérie, vo WC je WC misa kombi. Vybavenie kuchyne tvorí kuchynská linka na báze dreva, elektrický sporák, nerezové umývadlo, páková batéria. Povrchovú úpravu stien tvoria vápennocementové hladké omietky, v kuchyni je keramický obklad steny. Bytové jadro je pôvodné. Vykurovanie bytu je ústredné s diaľkovou dodávkou tepla, radiátory sú oceľové plechové. V byte je vyhotovený telefónny rozvod, domáci vrátnik (domový telefón), spoločný TV rozvod a internet. Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie na bytovom dome a byte a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.





Kuchyňa s vybavením

Kúpeľňa s WC

priestory vchodu



Vchod do bytového domu



Bytový dom



## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba:	2,25*4,81	10,82
Izba:	4,66*2,90	13,51
Izba:	4,05*4,20	17,01
Izba:	4,35*2,85	12,40
Kuchyňa:	3,56*2,88	10,25
Chodba:	4,05*2,88+1,03*2,77	14,52
Kúpeľňa:	1,67*1,60	2,67
WC:	1,10*0,85	0,94
Pivnica:	1,00*2,46	2,46
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>		<b>84,58</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,132$  (monolitická betónová plošná)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,581$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$   
**Počet izieb:** 4  
**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 [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,15
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,52
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,23
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,09
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,15
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,06
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,09
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,06

10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,57
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,18
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,57
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,06
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,06
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,06
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,06
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,06
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,12
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,70	0,70	0,72
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,06
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,57
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,57
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,09
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,06
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,06
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,80	3,20	3,29
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,29
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,57
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>97,15</b>	<b>100,00</b>

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

$$k_V = 97,15 / 100 = 0,9715$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 2,581 * 1,132 * 0,9715 * 1,02$$

$$VH = 941,81 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

#### TECHNICKÝ STAV

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

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	5,15	40,00	2,06
2	Zvislé konštrukcie	18,52	46,00	8,52
3	Stropy	8,23	46,00	3,79
4	Schody	3,09	46,00	1,42
5	Zastrešenie bez krytiny	5,15	46,00	2,37
6	Krytina strechy	2,06	10,00	0,21
7	Klmpiarske konštrukcie	1,03	20,00	0,21
8	Úpravy vonk. povrchov	3,09	10,00	0,31
9	Úpravy vnút. povrchov	2,06	45,00	0,93
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,57	25,00	0,14
12	Okná	6,18	25,00	1,55
13	Povrchy podláh	0,51	40,00	0,20
14	Vykurovanie	2,57	45,00	1,16
15	Elektroinštalácia	2,06	45,00	0,93
16	Bleskozvod	1,03	10,00	0,10
17	Vnútorný vodovod	2,06	35,00	0,72
18	Vnútorná kanalizácia	2,06	35,00	0,72
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,06	45,00	0,93
21	Ostatné	2,06	30,00	0,62
22	Úpravy vnút. povrchov	4,12	45,00	1,85

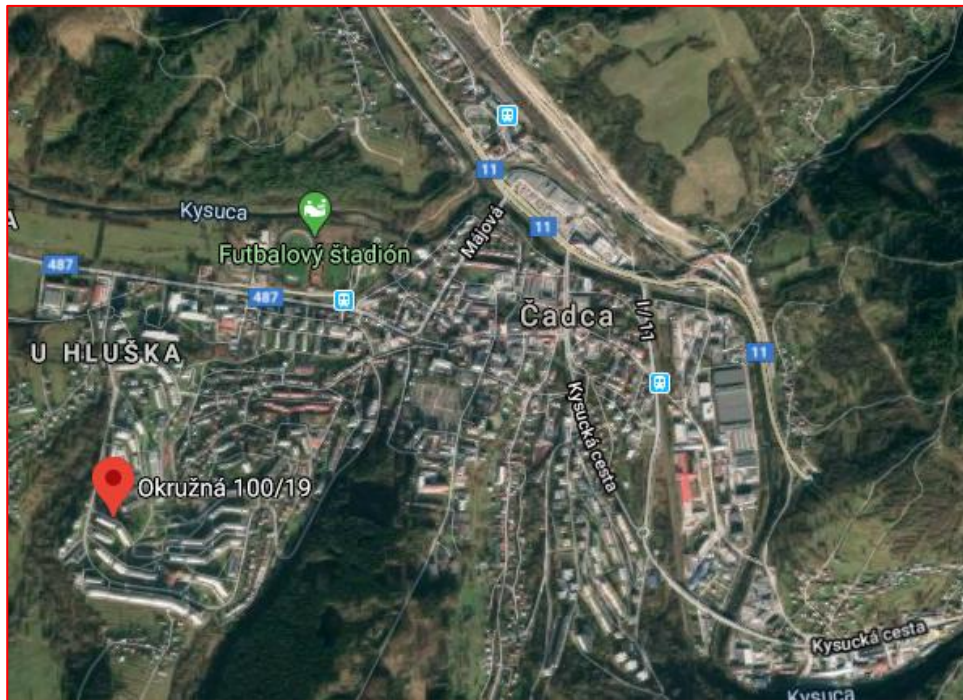
23	Vnútorne ker. obklady	0,72	30,00	0,22
24	Dvere	2,06	35,00	0,72
25	Povrchy podláh	2,57	30,00	0,77
26	Vykurovanie	2,57	45,00	1,16
27	Elektroinštalácia	3,09	45,00	1,39
28	Vnútorný vodovod	1,03	45,00	0,46
29	Vnútorná kanalizácia	1,03	45,00	0,46
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,06	45,00	0,93
32	Vybavenie kuchýň	2,06	25,00	0,52
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	3,29	25,00	0,82
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,29	45,00	1,48
35	Ostatné	2,57	25,00	0,64
	<b>Opotrebenie</b>			<b>38,31%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>61,69%</b>

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$941,81 \text{ Eur/m}^2 * 84,58\text{m}^2$	79 658,29
Technická hodnota	61,69% z 79 658,29 Eur	49 141,20

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Bytový dom č.s. 100 postavený na pozemku parc. KN č. 3337 k.ú. Čadca, je situovaný v okresnom meste Čadca, na sídlisku Kýčerka, Okružná ulica. Sídlisko Kýčerka je situované v juhozápadnej časti mesta s dostupnosťou do centra mesta 1,0 km. Pozemok parc. KN č. 3337 je v celosti zastavaný bytovým domom, je s možnosťou napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a elektrickej energie. Okolité zástavbu tvoria prevažne bytové domy a objekty občianskej vybavenosti vybudované v rámci sídliska (obchody, služby, základná škola, pošta, reštauračné zariadenia). Ostatná občianska vybavenosť je dostupná v rámci centra mesta a v rámci ulice Slobody (objekty supermarketov obchodných reťazcov).

Obytný dom má 8 nadzemných podlaží, na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a pivnice, na 2.-8. nadzemnom podlaží sú situované po 2 byty. Byt sa nachádza na 7. nadzemnom podlaží, v stredovej sekcii.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je štvorizbový byt po čiastočnej rekonštrukcii, ktorý je svojím dispozičným riešením a vybavením určený na celoročné bývanie, situovaný v zateplenom zrekonštruovanom bytovom dome. Vzhľadom na jeho situovanie v rámci bytového domu a sídelného útvaru v budúcnosti nie je predpoklad na iné využitie ako v čase ohodnotenia.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Ťarchy evidované na LV
- V danej lokalite neboli zistené riziká obmedzujúce užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Koeficient polohovej diferenciacie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu bytu, veľkosť podlahovej plochy a dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,10 (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 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PD1</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,100	10	11,00
2	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,100	30	33,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,200	7	15,40
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,50
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,100	6	6,60
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b> vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,100	10	11,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	8	26,40
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,100	6	6,60
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b> orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,200	5	11,00
10	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b> byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,100	9	9,90
11	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b> počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,100	7	7,70
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,200	7	15,40
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,100	6	6,60
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,100	4	4,40
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,00
16	<b>Názor znalca</b> priemerný byt <i>byt vyžadujúci nodenizáciu, rekonštrukciu</i>	III.	1,100	20	22,00

Spolu			145	214,50
-------	--	--	-----	--------

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 214,5 / 145$	1,479
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 49\ 141,20 \text{ Eur} * 1,479$	<b>72 679,83 Eur</b>

**3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA**

Pre porovnávanie boli v danom mieste a čase zistené ponuky na predaj obdobných bytov prostredníctvom internetového portálu [www.byty.sk](http://www.byty.sk) a [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk). Mernou jednotkou porovnávania je 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, porovnávanie je vykonané percentuálnymi prirážkami alebo zrážkami z ponukovej ceny na mernú jednotku. Vzhľadom na malú ponuku 2-izbových bytov boli vybrané 2 2-izbové byty a jeden trojizbový byt. Z ponúk boli vybrané byty s umiestnením v rámci sídelného útvaru - sídlisko Kýčerka, sídlisko Žarec a centrum mesta v Čadci, s rôznym stavebno-technickým stavom a vybavením (čiastočne a kompletne rekonštruované byty a byt v pôvodnom stave). 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 - byt č. 1 a 3 je situovaný v porovnateľnej lokalite vzhľadom na dostupnosť do centra, byt č. 2 je v horšej lokalite. Z titulu umiestnenia bytov v rámci bytového domu bol byt č. 2 situovaný porovnateľne, byt č. 1 a 3 je situovaný na prízemí a 1. poschodí, čo je horšie umiestnenie ako hodnotený byt, uplatnená prirážka 5 %
- fyzické - vo fyzických faktoroch bola zohľadnené najmä vybavenie bytu a rozsah vykonanej rekonštrukcie. Byt č. 1 je zrekonštruovaný v porovnateľnom rozsahu a štandarde, byt č. 2 je v pôvodnom stave a byt č. 3 je zrekonštruovaný v lepšom štandarde.
- Z dôvodu objektivizácie boli ponukové ceny znížené o predpokladanú hodnotu spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom v paušálnej výške : byt č. 1 a 2 - 200,- Eur, byt č. 3 - 300,- EUR.

Počet MJ stavby: 84,58 m<sup>2</sup>

**Zoznam porovnávaných stavieb (popisy sú prevzaté z ponúk)****Byt č.1**

Ponúkam na predaj 3-izbový byt na sídlisku Kýčerka v Čadci. Byt má vymenené tri plastové okná, bezpečnostné dvere, nové murované jadro s bezbariérovým prístupom, plávajúcu podlahu v kuchyni. Ostatné zariadenie je v pôvodnom stave. K bytu patrí pivnica. Byt sa nachádza na 6. poschodí s výťahom, v okolí je výborná občianska vybavenosť. Bytový dom je aktuálne zateplovaný, práce budú dokončené o tri mesiace.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	3859294
<b>Dátum k dokladu:</b>	23. 2. 2020
<b>Počet MJ stavieb:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	75 000,00 Eur
<b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>	450,00 Eur
<b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b>	74 550,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	994,00 Eur/m <sup>2</sup>

**Byt č.2**

TRIOREALITY s.r.o. ponúka na predaj väčší 2+1 byt s dvoma balkónmi na sídlisku Žarec. Byt je vnútorný o celkovej výmere 62 m<sup>2</sup>. Je v pôvodnom stave, vhodný na rekonštrukciu. Dispozičné riešenie bytu ponúka možnosť rekonštrukciou získať menšiu tretiu izbu, a tým pádom mať z bytu trojizbový. Žiadne tarchy, čistý LV, možnosť financovania aj cez hypotekárny úver, ktorý Vám radi pomôžeme vybaviť v ktorejkoľvek banke podľa najvýhodnejšej ponuky.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	3917159
<b>Dátum k dokladu:</b>	21. 2. 2020
<b>Počet MJ stavieb:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	62 000,00 Eur
<b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>	400,00 Eur
<b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b>	61 600,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	993,55 Eur/m <sup>2</sup>

**Byt č.3**

- výťah  
- pivnica  
- balkón  
- zateplený panelak  
5 min do centra mesta

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	3902800
<b>Dátum k dokladu:</b>	7. 2. 2020
<b>Počet MJ stavieb:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	62 000,00 Eur
<b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>	400,00 Eur
<b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b>	61 600,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	993,55 Eur/m <sup>2</sup>

**Výpočet všeobecnej hodnoty stavby**

Názov	Byt č.1	Byt č.2	Byt č.3
Cena porovnateľného majetku [Eur]	74 550,00 (ponuková cena)	61 600,00 (ponuková cena)	61 600,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m <sup>2</sup> ]	994,00	993,55	993,55
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy bytu v bytovom dome	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory	± 0,00 % zhoda	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 10,00 %</b>	<b>- 15,00 %</b>	<b>- 15,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m <sup>2</sup> ]	894,60	844,52	844,52
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>			<b>861,21 Eur/m<sup>2</sup></b>

**Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m<sup>2</sup>]:**

**Byt č.1:**  $994,00 + 994,00 * (-0,0500 - 0,0500 + 0,0000) = 894,60$  Eur/m<sup>2</sup>

**Byt č.2:**  $993,55 + 993,55 * (-0,0500 - 0,0500 - 0,0500) = 844,52$  Eur/m<sup>2</sup>

**Byt č.3:**  $993,55 + 993,55 * (-0,0500 - 0,0500 - 0,0500) = 844,52$  Eur/m<sup>2</sup>

**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m<sup>2</sup>]:**

$(894,60 + 844,52 + 844,52) / 3 = 861,21$  Eur/m<sup>2</sup>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		861,21 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH <sub>S</sub> = 84,58 m <sup>2</sup> * 861,21 Eur/m <sup>2</sup>	<b>72 841,14 Eur</b>

## 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	<b>72 679,83</b>
Porovnávacia metóda	72 841,14

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. 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 = 72 679,83 Eur**

## 3.2 POZEMKY

## 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 3337 k.ú. Čadca, situovaný v okresnom meste Čadca, na sídlisku Kýčerka, Okružná ulica. Sídlisko Kýčerka je situované v juhozápadnej časti mesta s dostupnosťou do centra mesta 1,0 km. Pozemok parc. KN č. 3337 je v celosti zastavaný bytovým domom, je s možnosťou napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, plynu a elektrickej energie. Okolité zástavbu tvoria prevažne bytové domy a objekty občianskej vybavenosti vybudované v rámci sídliska (obchody, služby, základná škola, pošta, reštauračné zariadenia).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
3337	zastavané plochy a nádvoria	849,00	1/1	11948/669110	15,16

Obec:

Čadca

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 9,96 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60



faktorov		
$k_R$		
koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,60 * 1,00$	3,9749
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 3,9749$	<b>39,59 Eur/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S} = \text{Podiel} * V\check{S}_{POZ} = 1/1 * 11948/669110 * 33611,91 \text{ Eur}$	<b>600,19 Eur</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 3337	$849,00 \text{ m}^2 * 39,59 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 11948/669110$	600,19
<b>Spolu</b>		<b>600,19</b>

## III. ZÁVER

**Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.28 na 7.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.100 postavenom na parc. KN č.3337 k.ú. Čadca, obec Čadca, ul. Okružná, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 3337 k.ú. Čadca vo výške 11948/669110.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota bytu č.28 na 7.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.100 postavenom na parc. KN č.3337 k.ú. Čadca, obec Čadca, ul. Okružná, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 3337 k.ú. Čadca vo výške 11948/669110 je:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>		
Byt č.28 na 7.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.100 na parc.KN č. 3337 k.ú. Čadca, obec Čadca, Okružná ul.	1/1	72 679,83
<b>Pozemky</b>		
spoluvlastnícky podiel na pozemku - parc. č. 3337 (15,16 m <sup>2</sup> )	1/1 z 11948/669110	600,19
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>73 280,02</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>73 300,00</b>

**Slovom: Sedemdesiattritisícristo Eur**

V Žiline dňa 22.02.2020

Ing. Adriana Melišková

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka D 2020017 zo dňa 28.1.2020
- Výpis z listu vlastníctva č. 4067 čiastočný k.ú. Čadca, okres Čadca, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žilina, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku stavby zo dňa 14.12.2017
- Pôdorys bytu
- 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 16/2020 znaleckého denníka.  
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.