

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

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D400620 zo dňa 1.6.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 92/2020

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.25 na 1.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.111 postavenom na parc. KN č.13472/221 k.ú. Čadca, obec Čadca, ul. Okružná, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 13472/221 k.ú. Čadca vo výške 10419/508716, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu:
Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO: 00 151 653.

Počet strán (z toho príloh): 29(10)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.25 na 1.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.111 postavenom na parc. KN č.13472/221 k.ú. Čadca, obec Čadca, ul. Okružná, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 13472/221 k.ú. Čadca vo výške 10419/508716.

2. Účel znaleckého posudku: Pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO: 00 151 653.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu): 15.6.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18.6.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku D 400620 zo dňa 1.6.2020
- Potvrdenie o veku stavby zo dňa 23.6.2010
- Pôdorys bytu

b) Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 4174 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. 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, 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 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

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

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - 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:

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

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

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

kde

$V\bar{S}H_{Mj}$ - 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 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 obstarat' 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 stavby vychádza zo základného vzťahu:

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

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre 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 1.štvrtrok 2020- 2,618.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4174 k.ú. Čadca, okres Čadca vytvorený cez katastrálny portál:

Byt č.25 na 1. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.111 na parc.KN č.13472/221 k.ú.Čadca, obec Čadca, na ul. Okružná, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 13472/221 k.ú. Čadca vo výške 10419/508716 je evidovaný vo vlastníctve:

19 Špalek Erik r. Špalek a Darina Špalková r. Jakubíková, Okružná 112/18, Čadca, PSČ 022 04, SR v podiele 1/1

Ťarchy:

- 19 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653 na zabezpečenie pohľadávky z úveru č.0313974412, podľa zmluvy č.V 1955/2010 zo dňa 02.08.2010 (na byt č.25 na prízemí vchod C, podiel na spol. časťach a zariad.domu a pozemku 10419/508716 vl. Špalek Erik a Darina r. Jakubíková) - 1438/2010- 1488/2010
- 19 Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 3161/2010 (na byt č. 25 na prízemí- vl. Špalek Erik a Darina r. Jakubíková)- súdny exekútor JUDr. Jozef Rišian, Žilina, Pivovarská 1069, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s., pob. Čadca- 708/2011
- 19 Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome čs. 111, podľa par. 15 zák. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov- 1038/2011
- 19 Exekučný príkaz č.Ex 15763/10, zriadením exekučného záložného práva, vydal JUDr.Rudolf Krutý, Záhradnícka 60, Bratislava (na byt č.25 na prízemí vl. Špalek Erik a Darina r.Jakubíková) v prospech oprávneného POHOTOVOST s.r.o., Pribinova 25, Bratislava - 1258/2011
- 19 Z 2475/2015: Exekučný príkaz č. EX 2748/2007 na zriadenie exekučného záložného práva (na byt č. 25 na prízemí, vchod C) - súdny exekútor JUDr. Marián Janec, Žilina, Sad SNP 666/12, v prospech oprávneného Orange Slovensko, a.s., Bratislava- 2307/2015
- 19 Z 4868/2016: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 4955/14 (byt č. 25 na prízemí, vchod C) - súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský, Moskovská 18, Bratislava, v prospech oprávneného Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, Piešťany - 3428/2016
- 19 Z 3696/2017: Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 493/2016 (na byt č. 25 na prízemí, vchod C, podiel na spol. časťach a spol. zar. domu a na pozemku 10419/508716)- súdny exekútor JUDr. Hugo Hýbal, Jakabova 30, Bratislava, v prospech oprávneného mBank SPOLKA AKCYJNA , pob. zahraničnej banky, Bratislava, Pribinova 10 - 2302/2017
- 19 Z 3767/2017: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 766/16 (byt č. 25 na prízemí, vchod C) - súdny exekútor JUDr. Jozef Augustín, K Dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, v prospech oprávneného BYTY Čadca, s.r.o., Májova 1107, Čadca - 2362/2017
- 19 Z 521/2020: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 384EX 421/19 (na byt č. 25 na prízemí, vchod C) - súdny exekútor JUDr. Jozef Augustín, Framborská 3605/41, Žilina, v prospech oprávneného: mal. Sebastián Špaleka a mal. Andreja Špaleka, obaja bytom Okružná 111/12, Čadca - 298/2020

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 15.6.2020
- Zameranie podlahovej plochy bytu vykonané dňa 15.6.2020
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 15.6.2020

d) Technická dokumentácia:

Dokumentácia bytového domu a bytu (nákres pôdorysu bytu) bola poskytnutá vlastníkom nehnuteľnosti. Skutkový stav bol zameraný a je zaznamenaný v prílohách znaleckého posudku. Súčasným vlastníkom bola zrušená priečka medzi kuchyňou a loggiou, loggia bola uzatvorená. Ako doklad o roku postavenia bytového domu bolo predložené Potvrdenie o veku stavby vydané dňa 23.6.2010, podľa ktorého bol bytový dom daný do užívania v roku 1988. Doklad preukazujúci nadobudnutie bytu nebol vlastníkom predložený (bol vyžiadaný).

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.25 na 1. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.111 na parc.KN č.13472/221 k.ú.Čadca, obec Čadca, na ul. Okružná, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 13472/221 k.ú. Čadca vo výške 10419/508716 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4174 k.ú. Čadca. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Prístup k nehnuteľnosti je po parc. KN č.13472/328 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.25 na 1. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.111 na parc.KN č.13472/221 k.ú.Čadca, obec Čadca, na ul. Okružná, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 13472/221 k.ú. Čadca vo výške 10419/508716

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Byt č.25 na 1.nadzemnom podlaží byt domu č.s.111 na parc.KN č. 13472/221 k.ú. Čadca, obec Čadca, Okružná ul.

Popis bytového domu:



Obytný dom č.s. 111 postavený na pozemku parc. KN č. 13472/221 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. 13472/221 je v celosti zastavaný bytovým domom, je s možnosťou napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie 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 6 nadzemných podlaží a 1. podzemné podlažie, na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a pivnice, na 1.-6. nadzemnom podlaží sú situované byty. V roku 2015 boli na bytovom dome vymenené okná v spoločných priestoroch za plastové s izolačným dvojsklom, vchodové dvere za dvere z hliníkových profilov so zasklením, vymenený el. vrátnik, v roku 2017 boli vymenené stupačkové rozvody.

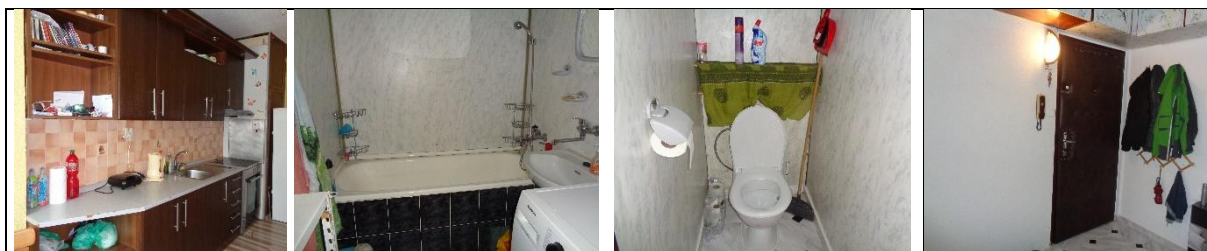
Obvodové steny a deliace konštrukcie bytového domu sú vyhotovené ako prefabrikované železobetónové bez zateplenia. Obvodové steny sú hrúbky 30 cm, vnútorné nosné steny sú hrúbky 15 cm. Stropy sú železobetónové prefabrikované. Schodiská medzi jednotlivými podlažiami sú prefabrikované s nástupnicami z liateho terazzo, podlahy v spoločných priestoroch 1. PP sú z keramickej dlažby a z cementovej potery, na podlažiach z keramickej dlažby. Vstupné dvere do domu sú z hliníkových profilov, okná na schodisku sú z plastových profilov. Strecha obytného domu je plochá, dvojplášťová, s krytinou z natavovacích asfaltových pásov. Vnútorné omietky sú vyhotovené ako vápenné štukové. 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 výt'ahom, domovým vrátnikom, rozvodom požiarnej vody. Vykurovanie domu a dodávka TÚV je diaľková. Obytný dom bol daný do užívania v roku 1988.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je trojizbový byt nachádzajúci sa na 1.nadzemnom podlaží obytného domu č.s. 111 postavený na pozemku parc. KN č. 13472/221 k.ú. Čadca, v krajnej sekcii. Byt pozostáva zo troch izieb, vstupnej chodby, kuchyne, kúpeľne, samostatného WC, príslušenstvo bytu tvorí pivnica.

Okná v celom byte sú z plastových profilov, vstupné dvere sú plné, drevené osadené do ocelevej zárubne, vnútorné dvere sú rámové s výplňou, osadené do ocelových zárubní. Nášlapné vrstvy podláh sú v dvoch obytných miestnostiach bukové lamelové, v jednej obytnej izbe a kuchyni veľkoplošné laminátové, v chodbe, v kúpeľni a samostatnom WC z keramickej dlažby. 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 s keramickou platňou, nerezové umývadlo, páková batéria. Povrchovú úpravu stien tvoria vápennocementové hladké omietky, v kuchyni je keramický obklad steny, v jednej izbe je obklad z plastových profilov. Bytové jadro je pôvodn, umakartové. Vykurovanie bytu je ústredné s diaľkovou dodávkou tepla, radiátory sú ocelové. V byte je vyhotovený telefónny rozvod, domáci vrátnik (domový telefón), spoločný TV rozvod a internet. Súčasným vlastníkom bola zrušená priečka medzi kuchyňou a loggiou, loggia bola uzatvorená.

Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie na bytovom dome a byte a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou podľa skutočného opotrebenia jednotlivých konštrukčných prvkov.

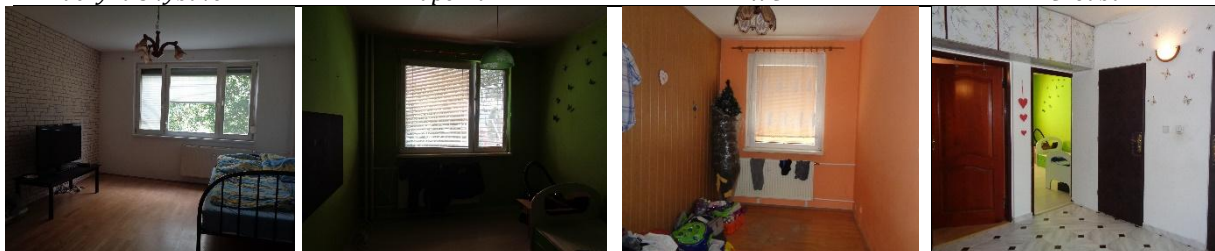


Kuchyňa s vybavením

Kúpeľňa

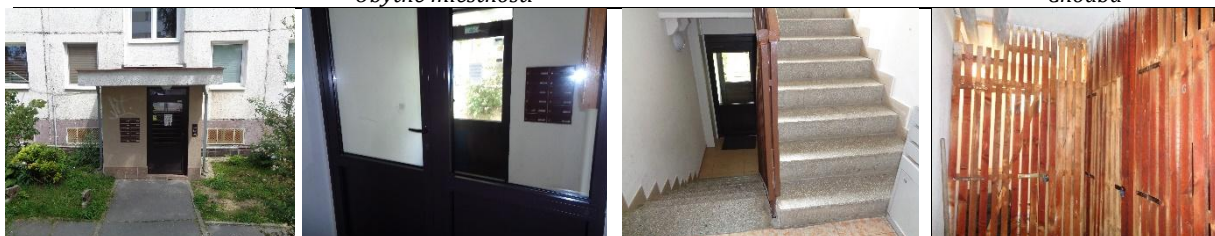
WC

Chodba



Obytné miestnosti

Chodba



Vchod do bytového domu

Schodisko

Pivnice

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 ²]
Izba:	2,253*4,148	9,35
Izba:	2,849*4,093	11,66
Izba:	4,044*4,747	19,20
Kuchyňa:	2,151*4,88	10,50
Chodba:	3,197*2,847	9,10
Kúpeľňa:	1,895*1,649	3,12
WC:	1,29*0,797	1,03
Pivnica:	1,55*1,00	1,55
Vypočítaná podlahová plocha		65,51

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
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	5,18
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,63
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,29
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,11
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,18
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,11
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,07
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	1,10	5,50	5,70
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,07
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,07
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,07
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,14
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,60	0,60	0,62
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,07
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,59
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,11
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,04
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,04
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,07
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,80	3,20	3,31
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,31
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,59
Spolu		100,00		96,55	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 96,55 / 100 = 0,9655$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 2,618 * 1,037 * 0,9655 * 1,02$$

$$VH = 869,73 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

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

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	5,18	40,00	2,07
2	Zvislé konštrukcie	18,63	40,00	7,45
3	Stropy	8,29	40,00	3,32
4	Schody	3,11	40,00	1,24
5	Zastrešenie bez krytiny	5,18	40,00	2,07
6	Krytina strechy	2,07	40,00	0,83

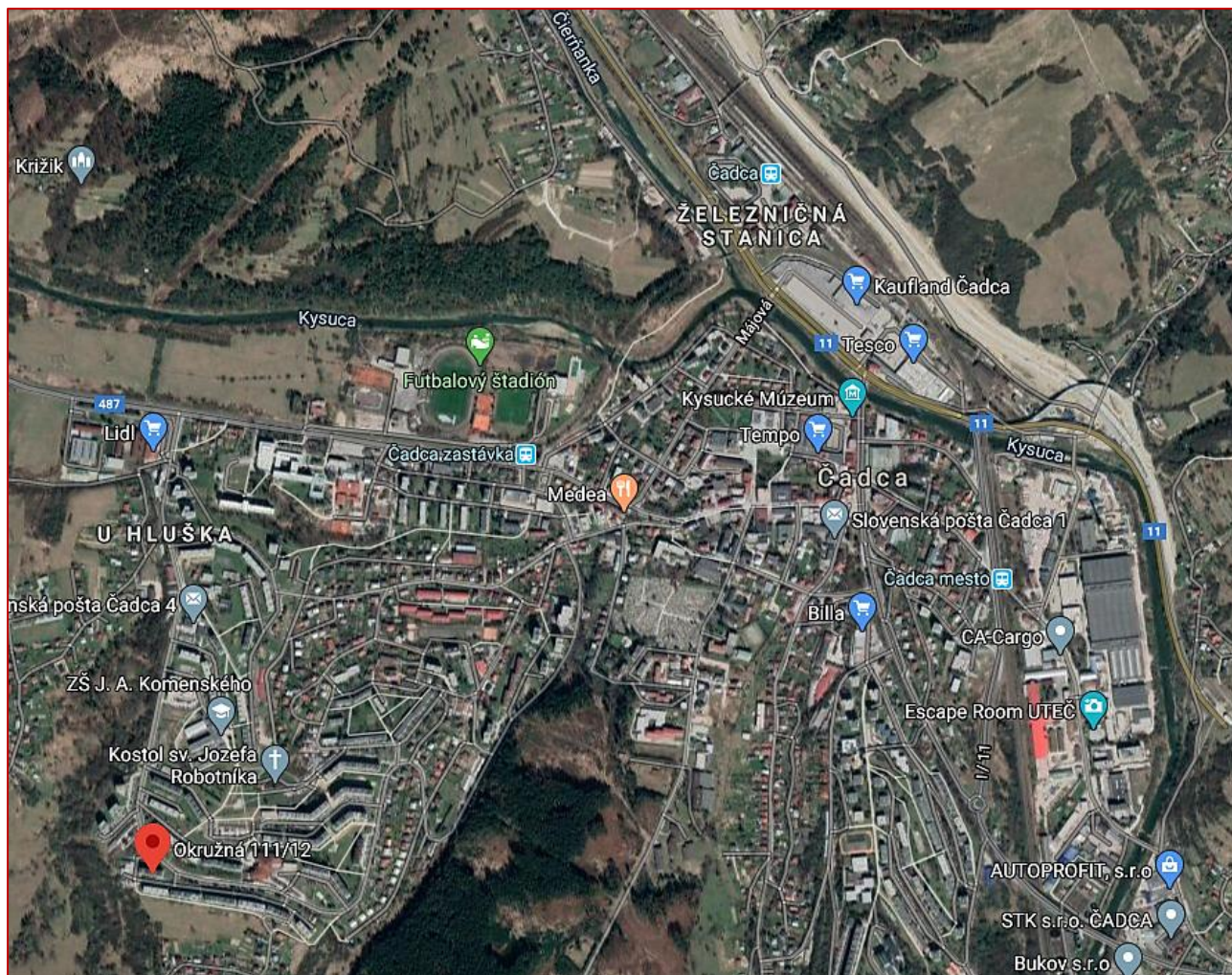
7	Klampiarske konštrukcie	1,04	40,00	0,42
8	Úpravy vonk. povrchov	3,11	40,00	1,24
9	Úpravy vnút. povrchov	2,07	40,00	0,83
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,57	30,00	0,17
12	Okná	5,70	30,00	1,71
13	Povrchy podláh	0,52	40,00	0,21
14	Vykurovanie	2,59	40,00	1,04
15	Elektroinštalácia	2,07	40,00	0,83
16	Bleskozvod	1,04	40,00	0,42
17	Vnútorný vodovod	2,07	3,00	0,06
18	Vnútorná kanalizácia	2,07	3,00	0,06
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,07	40,00	0,83
21	Ostatné	2,07	40,00	0,83
22	Úpravy vnút. povrchov	4,14	40,00	1,66
23	Vnútorné ker. obklady	0,62	40,00	0,25
24	Dvere	2,07	40,00	0,83
25	Povrchy podláh	2,59	35,00	0,91
26	Vykurovanie	2,59	40,00	1,04
27	Elektroinštalácia	3,11	35,00	1,09
28	Vnútorný vodovod	1,04	40,00	0,42
29	Vnútorná kanalizácia	1,04	40,00	0,42
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,07	40,00	0,83
32	Vybavenie kuchýň	2,07	20,00	0,41
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	3,31	40,00	1,32
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,31	40,00	1,32
35	Ostatné	2,59	35,00	0,91
	Opotrebenie			37,04%
	Technický stav			62,96%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	869,73 Eur/m ² * 65,51m ²	56 976,01
Technická hodnota	62,96% z 56 976,01 Eur	35 872,10

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Obytný dom č.s. 111 postavený na pozemku parc. KN č. 13472/221 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. 13472/221 je v celosti zastavaný bytovým domom, je s možnosťou napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a elektrickej energie. Okolitosť 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 6 nadzemných podlaží a 1. podzemné podlažie, na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a pivnice, na 1.-6. nadzemnom podlaží sú situované byty. Byt sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží, v krajnej sekcii.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je trojizbový 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 iné 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 1,1 (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 _{PD1}	Váha v _I	Výsledok K _{PD1} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,100	10	11,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,200	7	15,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,100	6	6,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,100	10	11,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	8	26,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,100	6	6,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,200	5	11,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí	III.	1,100	9	9,90
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,200	7	15,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,200	6	13,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,100	4	4,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	2,200	20	44,00
	Spolu			145	243,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 243,1 / 145$	1,677
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 35\,872,10 \text{ Eur} * 1,677$	60 157,51 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 byty s umiestnením v rámci sídelného útvaru - sídlisko Kýčerka, s rôznym stavebno-technickým stavom a vybavením (čiastočne a kompletne 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 3,0 % nadol)
- polohové - porovnané byty sú v porovnateľnej dostupnosti do centra mesta ako hodnotený byt, umiestnenie v rámci bytového domu je pri porovnávaných bytoch 1 a 2 rovnaké, byt č. 3 má lepšiu polohu
- fyzické - vo fyzických faktoroch bola zohľadnená najmä vybavenie bytu a rozsah vykonanej rekonštrukcie. Byt č. 1 a 2 je rekonštruovaný vo vyššom štandarde a rozsahu, byt č. 3 je čiastočne rekonštruovaný. Hodnotený byt je čiastočne zrekonštruovaný, okrem bytového jadra (pôvodné, v priemernom materiálovom a kvalitatívnom vyhotovení, vyžadujúci ďalšiu rekonštrukciu a modernizáciu.
- Z dôvodu objektivizácie boli ponukové ceny znížené o predpokladanú hodnotu spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom v paušálnej výške 500,- EUR.

Počet MJ stavby: 65,51 m²

Zoznam porovnaných stavieb (popisy sa prevzaté z ponúk)**Byt č.1**

ponúkame na predaj čiastočne zrekonštruovaný byt 3+1 na sídlisku Kýčerka v blízkosti centra mesta Čadca s rozlohou 65m². Byt je dobre dispozične riešený, pozostáva z 3 nepriechodných izieb, veľkej kuchyne, kúpeľne a samostatnej toalety. Byt sa nachádza na vyvýšenom prízemí nezatepleného bytového domu (plánované zateplenie v marci 2020) s orientáciou SZ-SV. Byt sa nachádza v tichej lokalite mesta Čadca s veľmi dobrou občianskou vybavenosťou (škola, nemocnica, pošta, obchod, MHD). V rámci rekonštrukcie boli v celom byte osadené plastové okná, plávajúce podlahy, elektroinštalácia, zväčšenie kuchyne o loggiu. Pri rýchlom jednaní možná dohoda

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: <https://www.nehnuteľnosti.sk/3889812/byt-3-1-cadca-kycerka-exkluzivne/>
Dátum k dokladu: 16. 6. 2020
Počet MJ stavieb: 65,00 m²
Cena stavby podľa dokladu: 76 000,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku: 500,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku: 75 500,00 Eur
Cena stavby na MJ: 1 161,54 Eur/m²

Byt č.2

- prerobený byt
 - okna
 - stavané skrine + el. spotrebiče
 - prvé zvýšené poschodie
 - neprechodné izby
 - vnútorný byt
- Byt do ktorého sa zamilujete.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	https://www.nehnutelnosti.sk/4002854/slnečný-3-izb-byt/
Dátum k dokladu:	16. 6. 2020
Počet MJ stavieb:	72,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	78 500,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	500,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	78 000,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 083,33 Eur/m ²

Byt č.3

AD- REALITY Kysuce – ponúkame na predaj trojizbový byt po čiastočnej rekonštrukcii – okná plastové so žalúziami, podlahy, kúpeľňové jadro, bezpečnostné vchodové dvere, balkón, merače spotreby vody a tepla, nízke mesačné náklady. Byt je na 3. poschodí bytového domu, ihneď voľný. Majiteľ uprednostňuje výmenu bytu za rodinný dom (aj starší) pripravený na bývanie + cenové vyrovnanie, prípadne platbu v hotovosti. Lokalita: príjemný, slnečný byt v tichej lokalite, v blízkosti škola a škôlka, jasle, nemocnica, supermarket, zastávka MHD, kostol, detské ihrisko, dobrá občianska vybavenosť, nízke mesačné náklady na bývanie. V okolí je veľa zelene s možnosťou vychádzok do prírody priamo z domu.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	https://www.nehnutelnosti.sk/3940645/trojizbovy-byt-po-rekonstrukcii-ul-okruzna-cadca/
Dátum k dokladu:	16. 6. 2020
Počet MJ stavieb:	72,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	69 000,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	500,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	68 500,00 Eur
Cena stavby na MJ:	951,39 Eur/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	Byt č.1	Byt č.2	Byt č.3
Cena porovnateľného majetku [Eur]	75 500,00 (ponuková cena)	78 000,00 (ponuková cena)	68 500,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	1 161,54	1 083,33	951,39
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie
Polohové faktory	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	- 5,00 % horšie
Spolu:	- 13,00 %	- 13,00 %	- 13,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	1 010,54	942,50	827,71
Priemerná porovnateľná hodnota			926,92 Eur/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:Byt č.1: $1\,161,54 + 1\,161,54 \cdot (-0,0300 + 0,0000 - 0,1000 + 0,0000) = 1\,010,54$ Eur/m²Byt č.2: $1\,083,33 + 1\,083,33 \cdot (-0,0300 + 0,0000 - 0,1000 + 0,0000) = 942,50$ Eur/m²Byt č.3: $951,39 + 951,39 \cdot (-0,0300 + 0,0000 - 0,0500 - 0,0500) = 827,71$ Eur/m²**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:** $(1\,010,54 + 942,50 + 827,71) / 3 = 926,92$ Eur/m²**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		926,92 Eur/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH _s = 65,51 m ² * 926,92 Eur/m ²	60 722,53 Eur

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	60 157,51
Porovnávacia metóda	60 722,53

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 = 60 157,51 Eur

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 13472/221 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. 13472/221 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 ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
13472/221	zastavané plochy a nádvoria	704,00	1/1	10419/508716	14,42

Obec:

Čadca

Východisková hodnota:V_{HMJ} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>mimo zemného plynu</i>	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
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	$V\check{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 3,9749$	39,59 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}_{H_{POZ}} = 1/1 * 10419/508716 * 27$ 871,36 Eur	570,83 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 13472/221	$704,00 \text{ m}^2 * 39,59 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 10419/508716$	570,83
Spolu		570,83

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.25 na 1.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.111 postavenom na parc. KN č.13472/221 k.ú. Čadca, obec Čadca, ul. Okružná, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 13472/221 k.ú. Čadca vo výške 10419/508716.

Odpoveď: Všeobecná hodnota bytu č.25 na 1.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.111 postavenom na parc. KN č.13472/221 k.ú. Čadca, obec Čadca, ul. Okružná, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 13472/221 k.ú. Čadca vo výške 10419/508716 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.25 na 1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.111 na parc.KN č. 13472/221 k.ú. Čadca, obec Čadca, Okružná ul.	1/1	60 157,51
Pozemky		
spoluvlastnícky podiel na pozemku - parc. č. 13472/221 (14,42 m ²)	1/1 z 10419/508716	570,83
Všeobecná hodnota celkom		60 728,34
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		60 700,00

Slovom: Šestdesiattisíc sedemsto Eur

V Žiline dňa 18.06.2020

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku D 400620 zo dňa 1.6.2020
- Výpis z listu vlastníctva č. 4174 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 23.6.2010
- 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 92/2020 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.