

**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 D5091020 zo dňa 3.11.2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo úkonu: 182/2020**

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.9 na 2. nadzemnom podlaží bytového domu č.s.777 postavenom na parc. KN č.1529/2 k.ú. Čadca, obec Čadca, ul. Hurbanova, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 1529/2 k.ú. Čadca vo výške 11632/158499, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr.

Marian Ďurana, PhD., Sládkovičova 6, 010 01, Žilina, IČO: 42 055 644 - správca úpadcu: Marta Kubalíková "v konkurze", bytom Hurbanova 777/69, 022 01 Čadca - U Hluška

**Počet strán (z toho príloh):** 31 (22)

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.9 na 2. nadzemnom podlaží bytového domu č.s.777 postavenom na parc. KN č.1529/2 k.ú. Čadca, obec Čadca, ul. Hurbanova, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 1529/2 k.ú. Čadca vo výške 11632/158499.

**2. Účel znaleckého posudku:** Účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Marian Ďurana, PhD., Sládkovičova 6, 010 01, Žilina, IČO: 42 055 644 - správca úpadcu: Marta Kubalíková "v konkurze", bytom Hurbanova 777/69, 022 01 Čadca - U Hluška.

**3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu):** 23.11.2020

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 7.12.2020

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

**a) Dodané zadávateľom :**

- Objednávka D5091020 zo dňa 3.11.2020
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 17.7.1996
- Kúpna zmluva o prevode spoluvlastníckeho podielu na parcele č.: 1529/2 zo dňa 22.11.1998
- Potvrdenie o veku stavby zo dňa 3.12.2013
- Pôdorys bytu

**b) Získané znalcom :**

- Výpis z listu vlastníctva č. 4176 čiastočný k.ú. Čadca, okres Čadca, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z listu vlastníctva č. 5384 čiastočný k.ú. Čadca, okres Čadca, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Čadca, 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 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 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

$V\bar{S}H_{Mj}$  - 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:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

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", 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 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 3.štvrt'rok 2020 - 2,638.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4176 k.ú. Čadca, okres Čadca vytvorený cez katastrálny portál:

Byt č.9 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 777 na parc.KN č.1529/2 k.ú.Čadca, obec Čadca, na ul. Hurbanova, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu vo výške 11632/158499 je evidovaný vo vlastníctve:

10 Kubalíková Marta r. Marčišová, Hurbanova 777/69, Čadca, PSČ 022 01, SR v podiele 1/1

#### Ťarchy:

- 10 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653, na zabezpečenie pohľadávky z úveru č.5050675930, podľa zmluvy č.V 4250/2013 zo dňa 10.01.2014 (na byt č.9 na 1.posch. podiel na spol. časť. a zriad. domu 11632/158499 ) - 73/2014
- 10 Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko,a.s., Štúrova 5, Bratislava,IČO: 3138916, na zabezpečenie pohľadávky z úveru č. 117/4002/15SU, podľa zmluvy č. V 4229/15 zo dňa 15.12.2015 ( na byt č. 9 na 1. poschodí, podiel na spol. časťach a zar. domu 11632/158499) - 3981/2015- 639/2019  
Z 317/2019: Rozsudok OS Čadca č. 16C/89/2017 zo dňa 3.1.2019- 639/2019
- 10 Z 4009/2019:Exekučný príkaz č.366Ex 488/19 zriadením exekučného záložného práva, vydal Mgr.Martin Thomka, Pavla Mudroňa 483/28, Martin, (na byt č.9 na 1.posch. podiel 11632/158499 vl.Kubalíková Marta) v prospech oprávneného Dominika Liščáková, Podzávoz 2466, Čadca - 5333/2019

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5384 k.ú. Čadca, okres Čadca vytvorený cez katastrálny portál:

Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 1529/2 k.ú. Čadca, obec Čadca, na ul. Hurbanova, vo výške 11632/158499 je evidovaný vo vlastníctve:

6 Kubalíková Marta r. Marčišová, Hurbanova 777/69, Čadca, PSČ 022 01, SR v podiele 1/1

#### Ťarchy:

- 6 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653, na zabezpečenie pohľadávky z úveru č.5050675930, podľa zmluvy č.V 4250/2013 zo dňa 10.01.2014 (na podiel 11632/158499) - 73/2014
- 6 Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko,a.s., Štúrova 5, Bratislava,IČO: 3138916, na zabezpečenie pohľadávky z úveru č. 117/4002/15SU, podľa zmluvy č. V 4229/15 zo dňa 15.12.2015 ( na podiel 11632/158499) - 3981/2015- 639/2019  
Z 317/2019: Rozsudok OS Čadca č. 16C/89/2017 zo dňa 3.1.2019- 639/2019
- 6 Z 4009/2019:Exekučný príkaz č.366Ex 488/19 zriadením exekučného záložného práva, vydal Mgr.Martin Thomka, Pavla Mudroňa 483/28, Martin, (na podiel 11632/158499 vl.Kubalíková Marta) v prospech oprávneného Dominika Liščáková, Podzávoz 2466, Čadca - 5333/2019

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

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 23.11.2020
- Zameranie podlahovej plochy bytu vykonané dňa 23.11.2020
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 23.11.2020

**d) Technická dokumentácia:**

Dokumentácia bytového domu a bytu (nákres pôdorysu bytu) bola poskytnutá vlastníkom nehnuteľnosti (čiastočne, ťažko čitateľná). Skutkový stav bol zameraný a je zaznamenaný v prílohách znaleckého posudku. Ako doklad o roku postavenia bytového domu bolo predložené Potvrdenie o veku stavby vydané dňa 3.12.2013, podľa ktorého bol bytový dom daný do užívania v roku 1991.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Byt č.9 na 1. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 777 na parc.KN č.1529/2 k.ú.Čadca, obec Čadca, na ul. Hurbanova, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 11632/158499 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4176 k.ú. Čadca. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Na liste vlastníctva je ako poschodie bytu uvedené 1. poschodie, v skutočnosti sa jedná o 2. nadzemné podlažie. Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 1529/2 k.ú. Čadca, obec Čadca, na ul. Hurbanova, vo výške 11632/158499 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5384 k.ú. Čadca. Prístup k nehnuteľnosti je po parc. KN č.1524/1 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.9 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 777 na parc.KN č.1529/2 k.ú.Čadca, obec Čadca, na ul. Hurbanova, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 11632/158499
- Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 1529/2 k.ú. Čadca, obec Čadca, na ul. Hurbanova, vo výške 11632/158499

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

Neboli zistené

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 Byt č.9 na 2.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.777 postavenom na parc. KN č.1529/2 k.ú. Čadca, obec Čadca, ul. Hurbanova

#### Popis bytového domu:



Obytný dom č.s. 777 postavený na pozemku parc. KN č. 1529/2 k.ú. Čadca, je situovaný v okresnom meste Čadca, na sídlisku U Hluška, Hurbanova ulica. Sídlisko U Hluška je situované v juhozápadnej časti mesta s dostupnosťou do centra mesta 2,0 km. V lokalite je možnosť 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) a objekty IBV. Ostatná občianska vybavenosť je dostupná v rámci centra mesta.

Obytný dom má 4 nadzemných podlaží, na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory, pivnice a garáže, na 2.-4. nadzemnom podlaží sú situované byty. V roku 2010 boli vymenené okná v spoločných priestoroch a vchodové dvere za okná z plastových profilov s izolačným dvojsklom.

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. Stropy sú železobetónové prefabrikované. Schodiská medzi jednotlivými podlažiami sú prefabrikované s povrchom z liateho terazzo, podlahy v spoločných priestoroch 1. NP sú z keramickej dlažby a z cementového poteru, na podlažiach z PVC. Vstupné dvere do domu sú z plastových profilov, okná na schodisku sú z plastových profilov. Strecha obytného domu je plochá, dvojplášťová. 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, domovým vrátnikom, rozvodom požiarnej vody. Vykurovanie domu a dodávka TÚV je diaľková. Obytný dom bol daný do užívania v roku 1991.

#### Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je trojizbový byt nachádzajúci sa na 2.nadzemnom podlaží obytného domu č.s. 777 postavený na pozemku parc. KN č. 1529/2 k.ú. Čadca, v stredovej sekcii. Byt pozostáva z troch izieb, vstupnej chodby, kuchyne, kúpeľne, samostatného WC, príslušenstvo bytu tvorí loggia a pivnica. V priebehu užívania bytu boli na ňom priebežne menené niektoré prvky krátkodobej živostnosti (kuchyňa, podlahy, radiátory, okná, vybavenie kúpeľne).

Okná v celom byte sú z plastových profilov, vstupné dvere sú plné, drevené osadené do ocelevej zárubne, vnútorné dvere sú drevené dyhované, osadené do ocelových zárubní. Nášlapné vrstvy podláh sú v obytných miestnostiach laminátové veľkoplošné, v kúpeľni a samostatnom WC z keramickej dlažby. Vybavenie kúpeľne tvorí keramické umývadlo, plastová vaňa, pákové batérie, vo WC je WC misa kombi. Vybavenie kuchyne tvorí kuchynská linka na báze dreva, el. keramická platňa s el. rúrou, nerezové umývadlo, páková batéria. Povrchovú úpravu stien tvoria vápennocementové hladké omietky, v kuchyni je keramický obklad steny. Vykurovanie bytu je ústredné s diaľkovou dodávkou tepla, radiátory sú panelové. 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

Obytné miestnosti



Kúpeľňa



Samostatné WC



Vstupná chodba



Komora



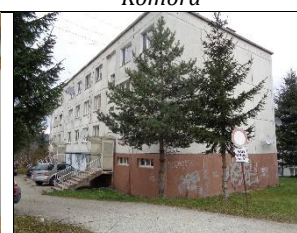
Schodisko



Priestory vchodu



Priestory vchodu



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:	3,98*2,85	11,34
Izba:	4,46*2,85	12,71
Izba:	4,73*4,05	19,16
Kuchyňa:	3,54*2,85	10,09
Chodba:	2,85*2,85+0,79*2,85	10,37
Kúpeľňa:	1,90*1,71	3,25
WC:	1,20*0,88	1,06
Komora:	1,29	1,29
Pivnica:	1,24	1,24
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>		<b>70,51</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Počet izieb:

$$3$$

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,22
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,79

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,35
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,13
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,22
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,09
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,13
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,09
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,74
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,61
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,09
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,09
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,09
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,09
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,18
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,30	1,30	1,36
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,09
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,61
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,61
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,13
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	2,09
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,71
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,80	3,20	3,34
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,34
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,61
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>95,80</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 95,80 / 100 = 0,958$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 2,638 * 1,037 * 0,9580 * 1,02$$

$$VH = 869,57 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Vzhľadom na výmenu niektorých prvkov krátkodobej a dlhodobej životnosti v byte a na bytovom dome bolo opotrebenie stanovené analytickou metódou s odborným stanovením životnosti.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp <sub>i</sub> *O <sub>i</sub> /100
1	Základy vrát. zemných prác	5,22	35,00	1,83
2	Zvislé konštrukcie	18,79	35,00	6,58
3	Stropy	8,35	35,00	2,92
4	Schody	3,13	35,00	1,10
5	Zastrešenie bez krytiny	5,22	35,00	1,83
6	Krytina strechy	2,09	35,00	0,73
7	Klmpiarske konštrukcie	1,04	35,00	0,36
8	Úpravy vonk. povrchov	3,13	50,00	1,57
9	Úpravy vnút. povrchov	2,09	35,00	0,73
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,52	25,00	0,13
12	Okná	5,74	25,00	1,44
13	Povrchy podláh	0,52	35,00	0,18
14	Vykurovanie	2,61	35,00	0,91
15	Elektroinštalácia	2,09	35,00	0,73

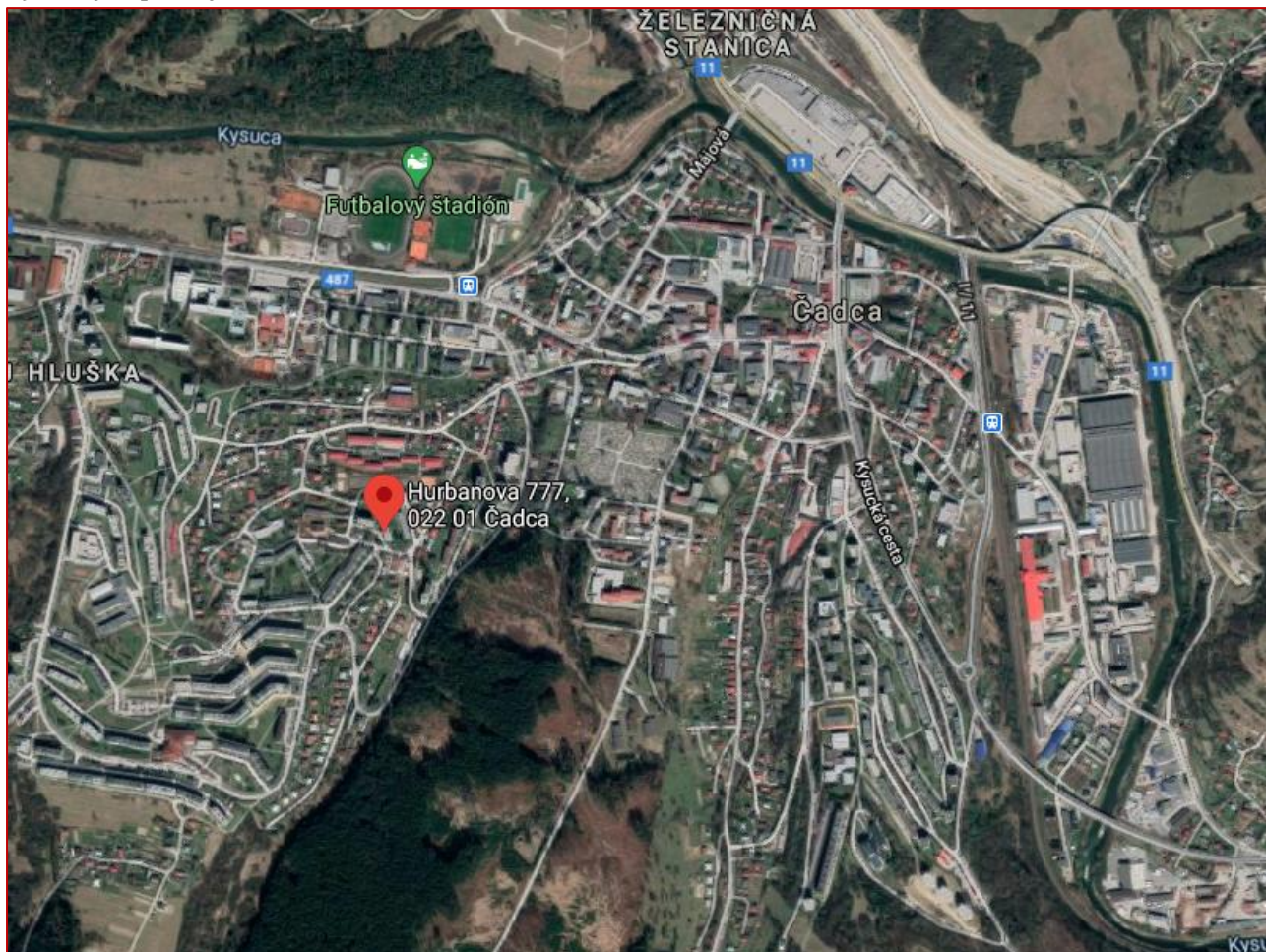
16	Bleskozvod	1,04	35,00	0,36
17	Vnútorný vodovod	2,09	35,00	0,73
18	Vnútorná kanalizácia	2,09	35,00	0,73
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,09	35,00	0,73
22	Úpravy vnút. povrchov	4,18	35,00	1,46
23	Vnútorné ker. obklady	1,36	30,00	0,41
24	Dvere	2,09	30,00	0,63
25	Povrchy podláh	2,61	20,00	0,52
26	Vykurovanie	2,61	20,00	0,52
27	Elektroinštalácia	3,13	35,00	1,10
28	Vnútorný vodovod	1,04	35,00	0,36
29	Vnútorná kanalizácia	1,04	35,00	0,36
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,09	35,00	0,73
32	Vybavenie kuchýň	2,71	20,00	0,54
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	3,34	30,00	1,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,34	35,00	1,17
35	Ostatné	2,61	30,00	0,78
	<b>Opotrebenie</b>			<b>33,17%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>66,83%</b>

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	869,57 Eur/m <sup>2</sup> * 70,51m <sup>2</sup>	61 313,38
Technická hodnota	66,83% z 61 313,38 Eur	40 975,73

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Obytný dom č.s. 777 postavený na pozemku parc. KN č. 1529/2 k.ú. Čadca, je situovaný v okresnom meste Čadca, na sídlisku U Hluška, Hurbanova ulica. Sídlisko U Hluška je situované v juhozápadnej časti mesta s dostupnosťou do centra mesta 2,0 km. Pozemok parc. KN č. 1529/2 k.ú. Čadca 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 4 nadzemné podlažia, na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory, pivnice a garáže, na 2.-4. nadzemnom podlaží sú situované byty. Byt sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží, v stredovej sekcii.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je trojizbový byt po čiastočnej rekonštrukcii, ktorý je svojím dispozičným riešením a vybavením určený na celoročné bývanie. 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 0,95 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou hodnoteného bytu 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 % = (0,950 + 1,900)	2,850
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,950
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,523
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855)	0,095

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,900	10	19,00
<b>2</b>	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,950	30	28,50
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,900	7	13,30
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,850	5	14,25
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,523	6	3,14
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,900	10	19,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,900	8	15,20
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,900	6	11,40
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,950	5	4,75
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,850	9	25,65
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,950	7	6,65
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,900	7	13,30
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,950	6	5,70
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,950	4	3,80
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,900	5	9,50

<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobrý byt	II.	1,900	20	38,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>231,14</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 231,14 / 145$	1,594
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 40\,975,73 \text{ Eur} * 1,594$	<b>65 315,31 Eur</b>

**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](http://www.nehnuteľnosti.sk). Mernou jednotkou porovnávania je 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, porovnanie je vykonané percentuálnymi prirážkami 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 - porovnávané byty sú z titulu dostupnosti do centra mesta v porovnateľnej lokalite ako hodnotený byt. Vzhľadom na absenciu údajov o umiestnení bytov v rámci bytového domu nebol tento faktor hodnotený.
- fyzické - vo fyzických faktoroch bola zohľadnená najmä vybavenie bytu a rozsah vykonanej rekonštrukcie. Byty č. 1 a 2 sú zrekonštruované v lepšom štandarde ako hodnotený byt, byt č. 3 je zrekonštruovaný v mierne lepšom štandarde ako hodnotený byt.

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 - 1200,- Eur, byt č. 3 - 1100,- EUR.

**Počet MJ stavby:** 70,51 m<sup>2</sup>

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

B10 Vám ponúka na predaj 3 izbový byt s úžitkovou plochou 72 m<sup>2</sup> v Čadci na sídlisku Kýčerka.

Byt je rekonštruovaný - okná plastové 3-sklá, murované jadro, električka v medi, znížené stropy s bodovými svetlami, sadrové omietky, plávajúce podlahy, drevené interiérové dvere a zárubne, kuchynská linka so spotrebičmi- varná doska, pec, umývačka riadu, chladnička.

Byt sa nachádza v lokalite s kompletnou občianskou vybavenosťou- potraviny, MHD, detské ihrisko, fitness centrum, blízko les....

K bytu patrí pivnica v suteréne.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	4088302
<b>Dátum k dokladu:</b>	1. 12. 2020
<b>Počet MJ stavieb:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	84 900,00 Eur
<b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>	1 200,00 Eur
<b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b>	83 700,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	1 162,50 Eur/m <sup>2</sup>

**Byt č.2**

B10 Vám VÝHRADNE ponúka na predaj 3 izbový byt s úžitkovou plochou 72 m<sup>2</sup> v Čadci na sídlisku Kyčerka.

Byt je rekonštruovaný – okná plastové 3-sklá, murované jadro, pekná rekonštruovaná kúpeľňa so sprchovým boxom, znížené stropy s bodovými svetlami, plávajúce podlahy, drevené interiérové dvere a zárubne.

Byt sa nachádza v lokalite s kompletnou občianskou vybavenosťou- potraviny, MHD, detské ihrisko, fitness centrum, blízko les....

Byt je ihneď voľný, vypratáný a patrí k nemu lodžia a pivnica v suteréne.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	4188513
<b>Dátum k dokladu:</b>	7. 12. 2020
<b>Počet MJ stavieb:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	83 900,00 Eur
<b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>	1 200,00 Eur
<b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b>	82 700,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	1 148,61 Eur/m <sup>2</sup>

**Byt č.3**

Uvedený byt sa nachádza na ulici Okružnej, jedná sa o vkusne zrekonštruovaný byt – okná plastové so žalúziami, lamino plávajúce podlahy, nová elektroinštalácia, jadro pôvodné, interiérové dvere po rekonštrukcii, vchodové dvere bezpečnostné zn. Adlo, všetky stropy a obvodové steny v byte sú zateplené + celkové zateplenie podláh v rámci celého bytu /stropy pivníc/, v chodbe je vybudovaný praktický úložný priestor, kuchynská linka na mieru, v obývacej miestnosti a kuchyni je na stenách štýlový kamenný obklad, merače spotreby vody a tepla, nízke mesačné náklady.

Spoločné priestory v bytovom dome sú po rekonštrukcii, v okolí je dobrá občianska vybavenosť, dostatok zelene, čistý bytový dom.

Byt je voľný ihneď.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	4114812
<b>Dátum k dokladu:</b>	7. 12. 2020
<b>Počet MJ stavieb:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	71 800,00 Eur
<b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>	1 100,00 Eur
<b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b>	70 700,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	1 087,69 Eur/m <sup>2</sup>

**Výpočet všeobecnej hodnoty stavby**

Názov	Byt č.1	Byt č.2	Byt č.3
Cena porovnateľného majetku [Eur]	83 700,00 (ponuková cena)	82 700,00 (ponuková cena)	70 700,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m <sup>2</sup> ]	1 162,50	1 148,61	1 087,69
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy bytového domu v obci	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - Vybavenie bytového domu (výťah)	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 20,00 %</b>	<b>- 20,00 %</b>	<b>- 15,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m <sup>2</sup> ]	930,00	918,89	924,54
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>			<b>924,48 Eur/m<sup>2</sup></b>

**Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m<sup>2</sup>]:**Byt č.1:  $1\ 162,50 + 1\ 162,50 * (-0,0500 + 0,0000 - 0,1000 - 0,0500) = 930,00$  Eur/m<sup>2</sup>Byt č.2:  $1\ 148,61 + 1\ 148,61 * (-0,0500 + 0,0000 - 0,1000 - 0,0500) = 918,89$  Eur/m<sup>2</sup>Byt č.3:  $1\ 087,69 + 1\ 087,69 * (-0,0500 + 0,0000 - 0,0500 - 0,0500) = 924,54$  Eur/m<sup>2</sup>**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m<sup>2</sup>]:** $(930,00 + 918,89 + 924,54) / 3 = 924,48$  Eur/m<sup>2</sup>**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		924,48 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH <sub>s</sub> = 70,51 m <sup>2</sup> * 924,48 Eur/m <sup>2</sup>	<b>65 185,08 Eur</b>

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	<b>65 315,31</b>
Porovnávacia metóda	65 185,08

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.

**VŠH bytu metódou polohovej diferenciacie = 65 315,31 Eur**

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 1529/2 k.ú. Čadca, situovaný v okresnom meste Čadca, na sídlisku U Hluška, Hurbanova ulica. Sídlisko U Hluška je situované v juhozápadnej časti mesta s dostupnosťou do centra mesta 2,0 km. Pozemok parc. KN č. 1529/2 k.ú. Čadca 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> ]
1529/2	zastavaná plocha a nádvorie	388,00	1/1	11632/158499	28,47

**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



$k_D$ 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)	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 diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,60 * 1,00$	3,9749
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 3,9749$	<b>39,59 Eur/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 11632/158499 * 15360,92 \text{ Eur}$	<b>1 127,31 Eur</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1529/2	$388,00 \text{ m}^2 * 39,59 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 11632/158499$	1 127,31
<b>Spolu</b>		<b>1 127,31</b>

## III. ZÁVER

**Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.9 na 2. nadzemnom podlaží bytového domu č.s.777 postavenom na parc. KN č.1529/2 k.ú. Čadca, obec Čadca, ul. Hurbanova, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 1529/2 k.ú. Čadca vo výške 11632/158499

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota bytu č.9 na 2. nadzemnom podlaží bytového domu č.s.777 postavenom na parc. KN č.1529/2 k.ú. Čadca, obec Čadca, ul. Hurbanova, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 1529/2 k.ú. Čadca vo výške 11632/158499 je:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>		
Byt č.9 na 2.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.777 postavenom na parc. KN č.1529/2 k.ú. Čadca, obec Čadca, ul. Hurbanova	1/1	65 315,31
<b>Pozemky</b>		
spoluvlastnícky podiel na pozemku - parc. č. 1529/2 (28,47 m <sup>2</sup> )	1/1 z 11632/158499	1 127,31
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>66 442,62</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>66 400,00</b>

**Slovom: Šestdesiatšesťtisícštyristo Eur**

V Žiline dňa 08.12.2020

Ing. Adriana Melišková

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č. 4176 čiastočný k.ú. Čadca, okres Čadca, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z listu vlastníctva č. 5384 čiastočný k.ú. Čadca, okres Čadca, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žilina, vytvorená cez katastrálny portál
- Objednávka D5091020 zo dňa 3.11.2020
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 17.7.1996
- Kúpna zmluva o prevode spoluvlastníckeho podielu na parcele č.: 1529/2 zo dňa 22.11.1998
- Potvrdenie o veku stavby zo dňa 3.12.2013
- 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 182/2020 znaleckého denníka.  
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.