

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

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D 5150420 zo dňa 13.01.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 18/2021

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.4 na 2.NP byt.domu č.s.602 na parc.KN č.145/2 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, ul Dlhomíra Poľského, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemky parc. KN č. 145/1, 145/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto vo výške 1/24, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: KYSUCA s.r.o., so sídlom Matice slovenskej 620, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 31 593 488.

Počet listov (z toho príloh): 39(19)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.4 na 2.NP byt.domu č.s.602 na parc.KN č.145/2 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, ul Dlhomíra Pol'ského, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemky parc. KN č. 145/1, 145/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto vo výške 1/24.

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: KYSUCA s.r.o., so sídlom Matice slovenskej 620, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 31 593 488.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu): 27.01.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.02.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka D 5150420 zo dňa 13.01.2021

b) Obstarané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 7137 čiastočný k.ú. Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z listu vlastníctva č. 7151 čiastočný k.ú. Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Kysucké Nové Mesto, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku bytového domu vydané dňa 02.02.2021 spoločnosťou Kysuca s.r.o.
- 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 Vyparína 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 pohnútkou.

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, schodištia, 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, kočiarne, 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 „príľahlý 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

- 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

$$VSH = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

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

VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ,

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

VSH_{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 nepodari obstarat' dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie 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 diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie 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.štvrt'rok 2020- 2,652.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7137 k.ú. Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto vytvorený cez katastrálny portál:

Byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 602 na parc.KN č. 145/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto, na ul. Dlhomíra Poľského, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 5259/126216 je evidovaný vo vlastníctve:

6 Štefík Marián r. Štefík, Nábřežná 907/12, Kysucké Nové Mesto, PSČ 024 01, SR v podiele 1/1

Ťarchy:

- 6 ZÁLOŽNÉ PRÁVO ZO ZÁKONA PODĽA §15 odsek 1 zák.č. 182/1993 Z.z. NA BYT Č.4 V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV - 1360/06
- 6 SÚDNY EXEKÚTOR JUDr. PETER MATEJOVIE - EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA Č. EX 1793/09 NA BYT Č. 4 PRE VLASTNÍKA: ŠTEFÍK MARIÁN - 964/11
- 6 SÚDNY EXEKÚTOR JUDr. VERONIKA KUČAVÍKOVÁ - EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA Č. EX 1217/11 NA BYT Č. 4 PRE VLASTNÍKA: ŠTEFÍK MARIÁN - 1437/11
- 6 JUDr.VERONIKA KUČAVÍKOVÁ, SÚDNY EXEKÚTOR ŽILINA - EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA Č. EX 576/12 NA BYT Č.4 PRE VLASTNÍKA : ŠTEFÍK MARIÁN - 1052/12
- 6 SÚDNY EXEKÚTOR JUDr. VERONIKA KUČAVÍKOVÁ - EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA Č. EX 2593/12 NA BYT Č. 4 PRE VLASTNÍKA: ŠTEFÍK MARIÁN - 1649/12
- 6 SÚDNY EXEKÚTOR JUDr. MARGITA ROJČEKOVÁ - EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA Č. EX 3197/12 NA BYT Č. 4 PRE VLASTNÍKA: ŠTEFÍK MARIÁN (3.9.1982) - 527/13
- 6 Z 1653/16 -Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 374/2016-14, exekútor JUDr. Ružomberok, súdny exekútor JUDr. Jaromír Pavlík v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa, Čadca, Štúrova 2078, Čadca, IČO 30807484 na byt č. 4 na 2. poschodí, vchod 1, bytového domu čs. 602 postavenom na parcele registra CKN p. č. 145/2 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5259/126216 pre vlastníka: Štefík Marián (3.9.1982) - 1498/16
- 6 Z 2161/16 -Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 43/2016, exekútor JUDr. Ružomberok, súdny exekútor JUDr. Jaromír Pavlík v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa, Čadca, Štúrova 2078, Čadca, IČO 30807484 na byt č. 4 na 2. poschodí, vchod 1, bytového domu čs. 602 postavenom na CKN p. č. 145/2 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5259/126216 pre vlastníka: Štefík Marián (3.9.1982) - 1991/16
- 6 Z 2279/2016 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 904/2015-29, exekútor JUDr. Ružomberok, súdny exekútor JUDr. Jaromír Pavlík v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa, Čadca, Štúrova 2078, Čadca, IČO 30807484 na byt č. 4 na 2. poschodí, vchod 1, bytového domu čs. 602 postavenom na CKN p. č. 145/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5259/126216 na spoločných častiach a zariadeniach domu pre vlastníka: Štefík Marián (3.9.1982) - 2129/16
- 6 Z 1831/2016 - Daňový úrad Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 103771562/2016 na byt č. 4 na 2. poschodí, vchod 1, bytového domu čs. 602 postavenom na CKN p. č. 145/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5259/126216 na spoločných častiach a zariadeniach domu pre vlastníka: Štefík Marián (3.9.1982) - 2178/16
- 6 Z 2207/2017 - Daňový úrad Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 102389331/2017 zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane na byt č. 4 na 2. poschodí, vchod 1 bytového domu čs. 602 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5259/126216 na spoločných častiach a zariadeniach domu - 296/18
- 6 Z 85/19 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 141EX 534/18, exekútor JUDr. Žilina, súdny exekútor JUDr. Margita Rojčeková v prospech oprávneného Rozhlas a televízia Slovenska, Mlynská dolina, 84545 Bratislava - mestská časť Karlova Ves, IČO: 47232480 na byt č. 4 na 2. poschodí, vchod 1, bytového domu čs. 602 postavenom na CKN p. č. 145/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5259/126216 na spoločných častiach a zariadeniach domu pre vlastníka: Štefík Marián (3.9.1982) - 104/19
- 6 Z 325/2019 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 141EX 457/17, exekútor JUDr. Žilina so sídlom Andreja Kmeťa 11, 010 01 Žilina, súdny exekútor JUDr. Margita Rojčeková v prospech oprávneného Mesto Kysucké Nové Mesto, Námestie slobody 94, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 00314099 na byt č. 4 na 2. poschodí, vchod 1, bytového domu čs. 602 postavenom na CKN p. č. 145/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5259/126216 na spoločných častiach a zariadeniach domu pre vlastníka: Štefík Marián (3.9.1982) - 316/19
- 6 Z 319/2020 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 141EX 18/20, exekútor JUDr. Žilina so sídlom Andreja Kmeťa 11, 010 01 Žilina, súdny exekútor JUDr. Margita Rojčeková v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO: 35435127 na byt č. 4 na 2. poschodí, vchod 1, bytového domu čs. 602 postavenom na CKN p. č. 145/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5259/126216 na spoločných častiach a zariadeniach domu pre vlastníka: Štefík Marián (3.9.1982) - 294/20

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7151 k.ú. Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto vytvorený cez katastrálny portál:

Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. KN č. 145/1, 145/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto vo výške 1/24 je evidovaný vo vlastníctve:

5 Štefík Marián r. Štefík, Nábrežná 907/12, Kysucké Nové Mesto, PSČ 024 01, SR v podiele 1/1

Ťarchy:

- 5 ZÁLOŽNÉ PRÁVO ZO ZÁKONA PODĽA §15 odsek 1 zák.č. 182/1993 Z.z. V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV - 1360/06
- 5 SÚDNY EXEKÚTOR JUDr. PETER MATEJOVIE - EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA Č. EX 1793/09 NA PODIEL 1/24 K BYTU Č. 4 PRE VLASTNÍKA: ŠTEFÍK MARIÁN - 964/11
- 5 SÚDNY EXEKÚTOR JUDr. MARGITA ROJČEKOVÁ - EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA Č. EX 3197/12 NA PODIEL 1/24 K BYTU Č. 4 PRE VLASTNÍKA: ŠTEFÍK MARIÁN (3.9.1982) - 527/13
- 5 SÚDNY EXEKÚTOR JUDr. JOZEF RIŠIAN - EXEKUČNÝ PRÍKAZ ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA Č. EX 2354/14 NA PODIEL 1/24 K BYTU Č. 4 PRE VLASTNÍKA: ŠTEFÍK MARIÁN (3.9.1982) - 1481/14
- 5 Z 85/19 - Exekučný príkaz na vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 141EX 534/18, exekútorsky úrad Žilina, súdny exekútor JUDr. Margita Rojčková v prospech oprávneného Rozhlas a televízia Slovenska, Mlynská dolina, 84545 Bratislava - mestská časť Karlova Ves, IČO: 47232480 na CKN p. č. 145/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2951 m2 a CKN p. č. 145/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 573 m2 pre vlastníka: Štefík Marián (3.9.1982) v podiele 1/24 - 104/19
- 5 Z 325/2019 - Exekučný príkaz na vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 141EX 457/17, exekútorsky úrad Žilina so sídlom Andreja Kmeťa 11, 010 01 Žilina, súdny exekútor JUDr. Margita Rojčková v prospech oprávneného Mesto Kysucké Nové Mesto, Námestie slobody 94, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 00314099 na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/24 na CKN p. č. 145/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2951 m2 a CKN p. č. 145/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 573 m2 pre vlastníka: Štefík Marián (3.9.1982) - 316/19
- 5 Z 1063/2019 - Daňový úrad Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 101330809/2019 zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane na CKN p. č. 145/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2951 m2 a CKN p. č. 145/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 573 m2 v podiele 1/24 - 2247/19
- 5 Z 319/2020 - Exekučný príkaz na vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 141EX 18/20, exekútorsky úrad Žilina so sídlom Andreja Kmeťa 11, 010 01 Žilina, súdny exekútor JUDr. Margita Rojčková v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava-Petržalka, IČO: 35937874 na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/24 na CKN p. č. 145/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2951 m2 a CKN p. č. 145/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 573 m2 pre vlastníka: Štefík Marián (3.9.1982) - 294/20

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 27.01.2021
- Zameranie podlahovej plochy bytu vykonané dňa 27.01.2021
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 27.01.2021

d) Technická dokumentácia:

Dokumentácia bytu (náčrt pôdorysu bytu) neposkytnutá vlastníkom nehnuteľnosti. Skutkový stav nebol zameraný, byt nebol vlastníkom sprístupnený. Pôdorys bol vyžiadaný od správcu bytového domu KYSUCA s.r.o., je zaznamenaný v prílohe znaleckého posudku. Podľa údaju v Potvrdení o veku bytového domu bol bytový dom daný do užívania v roku 1952.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 602 na parc.KN č. 145/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto, na ul. Dlhomíra Poľského, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu vo výške 5259/126216 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7137 k.ú. Kysucké Nové Mesto. Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. KN č. 145/1, 145/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto vo výške 1/24 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7151 l.ú. Kysucké Nové Mesto. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Prístup k nehnuteľnosti je zo spevnej komunikácie na parc. KN č.4919/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, pre ktorú nie je evidovaný list vlastníctva, následne po parc. KN č. 145/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto evidovanej na liste vlastníctva č. 7151 k.ú. Kysucké Nové Mesto, vo vlastníctve vlastníkov bytov v bytovom dome č.s. 602 na parc. KN č. 145/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia:

- Byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 602 na parc.KN č. 145/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto, na ul. Dlhomíra Poľského, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu vo výške 5259/126216
- Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. KN č. 145/1, 145/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto vo výške 1/24

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 602 na parc.KN č. 145/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto, na ul. Dlhomíra Poľského

Popis bytového domu:



Bytový dom č.s.846 na parc.KN č. 1876/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto, je situovaný v okresnom meste Kysucké Nové Mesto, na ulici Kollárova. Okolitú zástavbu tvorí pôvodná zástavba murovaných bytových domov - troj a štvorpodlažných. Prístup k nehnuteľnosti je z existujúcej hlavnej komunikácie na parc. KN č. 4920/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, evidovanú na LV č. 1880 vo vlastníctve mesta Kysucké Nové Mesto.

Bytový dom má 2 vchody, 1 podzemné podlažie, 3 nadzemné podlažia. Na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a pivnice. Na 1.-3. nadzemnom podlaží sú situované byty.

Podľa údajov v Potvrdení o veku bytového domu bol bytový dom daný do užívania v roku 1960. V roku 2010 bola realizovaná výmena vchodových dverí, okien na spoločných priestoroch a v pivniciach, bola rekonštruovaná strešná krytina a vymenené klampiarske konštrukcie.

Objekt je založený na betónových základových pásoch, zvislé nosné konštrukcie a deliace konštrukcie sú vyhotovené ako murované z plnej pálenej tehly, nosné o skladobnej hrúbke 0,45-0,50 m. Stropy sú železobetónové, konštrukcia strechy je plochá, s krytinou z PE fólie. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú prevažne z eloxovaného hliníka. Vnútorne omietky sú hladké s olejovým náterom sokla, vonkajšie omietky sú vyhotovené zo škrabaného brizolitu. Konštrukcia schodiska je prefabrikovaná s povrchom z liateho terazzo. Podlahy na chodbách sú z liateho terazzo, v priestoroch pivníc a v spoločných miestnostiach sú podlahy betónové. Okná v bytoch sú prevažne z plastových profilov, v priestoroch suterénu z plastových profilov, v priestoroch schodiska z plastových profilov. Dvere sú v suteréne drevené rámové alebo plechové, osadené do ocelových zárubní, vstupné dvere sú hliníkové s izolačným sklom. Dom je napojený na rozvody vody, elektrickej energie a diaľkového vykurovania a je vybavený bleskozvodom, odkanalizovaný je do verejnej kanalizácie.

Predpoklad stavebno-technického vyhotovenia:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt situovaný v stredovej sekcii domu na 2. nadzemnom podlaží. Byt pozostáva z dvoch obytných izieb, kuchyne, kúpeľne s WC a chodby. Obhliadka interiéru bytu nebola vlastníkom umožnená, podľa vyjadrení susedných vlastníkov bytov je byt v štandarde stavebno-technickom stave po vykonaných čiastočných rekonštrukčných zásahov. Stavebno-technický stav a vybavenie bytu je uvažovaný v štandarde bytov v danom type bytového domu.

Okná sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom, s oplechovaním parapetov z eloxovaného hliníka, dvere sú hladké, osadené do ocelových zárubní. Omietky sú hladké vápenocementové. Podlahy v obytných izbách sú laminátové (príp. vlysové), v kuchyni, v chodbe sú z keramickej dlažby (príp. z PVC alebo laminátové), v kúpeľni s WC je keramická dlažba. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva, nerezové umývadlo, pákové batérie, el.

sporák, digestor. Vybavenie kúpeľne tvorí keramické umývadlo, obmurovaná vaňa, pákové batéria, WC misa kombi.

Vykurovanie bytu je ústredné rebrovými radiátormi s diaľkovou dodávkou tepla, TÚV je diaľková. Byt je vybavený centrálnym vrátnikom a spoločnou televíznou anténou. Byt má samostatné meranie spotreby elektriny, spotreby teplej vody.



Schodisko

Vstup do bytu

Priestory suterénu

Pivnica

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba:	14,50	14,50
Izba:	12,91	12,91
Kuchyňa:	13,50	13,50
Kúpeľňa s WC:	4,62	4,62
Chodba:	2,30	2,30
Pivnica:	4,5	4,50
Vypočítaná podlahová plocha		52,33

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
Počet izieb:	2

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	5,24
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,85
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,38
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,14
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,24
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,09
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,46
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,09
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,24
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,62
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,09
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,09

18	Vnútoraná 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
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,19
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,05
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,09
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,62
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,62
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,14
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,05
29	Vnútoraná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,05
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	1,00	2,00	2,09
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,19
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,35
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,62
Spolu		100,00		95,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 95,50 / 100 = 0,955$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,652 * 0,939 * 0,9550 * 1,02$$

$$VH = 789,09 \text{ Eur/m}^2$$

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 _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	5,24	60,00	3,14
2	Zvislé konštrukcie	18,85	60,00	11,31
3	Stropy	8,38	60,00	5,03
4	Schody	3,14	60,00	1,88
5	Zastrešenie bez krytiny	5,24	60,00	3,14
6	Krytina strechy	2,09	40,00	0,84
7	Klmpiarske konštrukcie	1,05	30,00	0,32
8	Úpravy vonk. povrchov	3,46	40,00	1,38
9	Úpravy vnút. povrchov	2,09	50,00	1,05
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,52	40,00	0,21
12	Okná	5,24	25,00	1,31
13	Povrchy podláh	0,52	50,00	0,26
14	Vykurovanie	2,62	60,00	1,57
15	Elektroinštalácia	2,09	60,00	1,25
16	Bleskozvod	1,05	30,00	0,32
17	Vnútorný vodovod	2,09	60,00	1,25
18	Vnútorná kanalizácia	2,09	60,00	1,25
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,09	50,00	1,05
22	Úpravy vnút. povrchov	4,19	50,00	2,10
23	Vnútorné ker. obklady	1,05	50,00	0,53
24	Dvere	2,09	50,00	1,05
25	Povrchy podláh	2,62	50,00	1,31
26	Vykurovanie	2,62	50,00	1,31
27	Elektroinštalácia	3,14	50,00	1,57
28	Vnútorný vodovod	1,05	50,00	0,53
29	Vnútorná kanalizácia	1,05	50,00	0,53

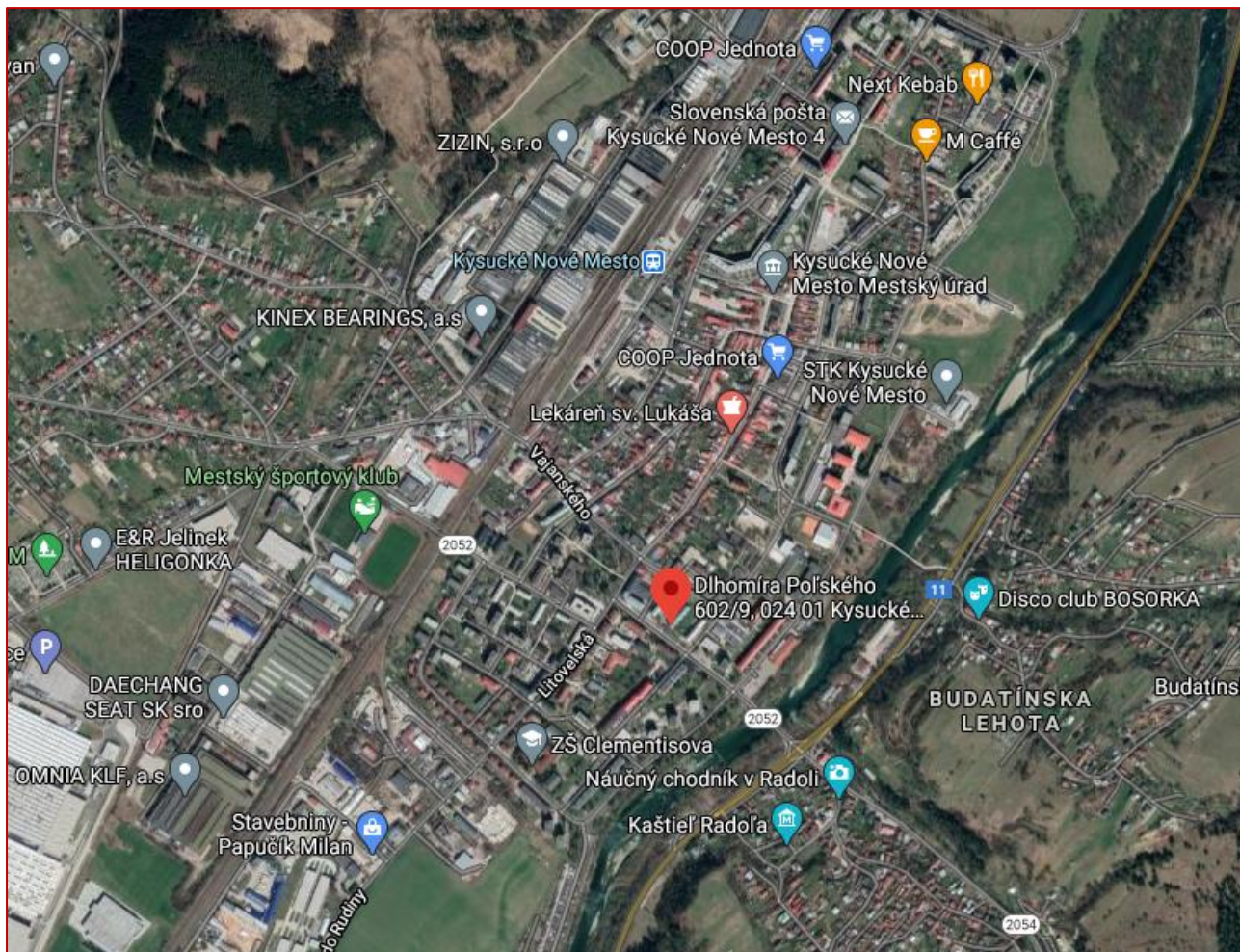
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,09	50,00	1,05
32	Vybavenie kuchýň	2,09	50,00	1,05
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,19	50,00	2,10
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,35	50,00	1,68
35	Ostatné	2,62	50,00	1,31
	Opotrebenie			52,68%
	Technický stav			47,32%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	789,09 Eur/m ² * 52,33m ²	41 293,08
Technická hodnota	47,32% z 41 293,08 Eur	19 539,89

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Bytový dom č.s. 602 postavený na pozemku parc. KN č. 145/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, je situovaný v okresnom meste Kysucké Nové Mesto, na ulici Dlhomíra Poľského, situovanej v centrálnej časti mesta, s dobrým dopravným spojením s ostatnými časťami mesta. Predmetná lokalita je so zástavbou objektov hromadného bývania a so zástavbou objektov občianskej vybavenosti. V blízkosti hodnotenej nehnuteľnosti sa nachádza sieť obchodov a služieb a ďalšia občianska vybavenosť zodpovedajúca okresnému mestu - hotely, kultúrne zariadenia, banka, úrady, materská škola, základná škola, pošta, zástavky MHD, poliklinika, všetko v dosahu do 5-10 min. pešo. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - rozvody verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, diaľkového vykurovania. Byt sa nachádza v krajnej sekcii, s orientáciou obytných miestností na juhozápad.

Bytový dom má 3 nadzemné podlažia, jedno podzemné podlažie. Pozitívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti má predovšetkým jej situovanie v rámci sídelného útvaru, v pôvodnej pokojnej lokalite.

Kysucké Nové Mesto má cca 15 000 obyvateľov, od krajského mesta Žilina cca 10 km, čím tvorí jeho obytný satelit. Jeho občianska vybavenosť zodpovedá jeho veľkosti a významu okresného mesta s príslušnou spádovou oblasťou a rozvinutý trojársky priemysel (okresný súd, daňový úrad, mestské a okresné úrady, bankové subjekty, podnikateľské subjekty, poliklinika, sieť základných a stredných škôl, centrá obchodných reťazcov, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodu a služieb)

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je 2-izbový byt po čiastočnej rekonštrukcii, ktorý je svojim dispozičným riešením a vybavením určený na celoročné bývanie. Vzhľadom na jeho situovanie v rámci bytového domu a sídelného útvaru nie je predpoklad na iné využitie ako na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Ťarchy evidované na LV č.7137, č. 7151 k.ú. Kysucké Nové Mesto
- V danej lokalite neboli zistené žiadne 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 1,65 (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 % = (1,650 + 3,300)	4,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,300
III. trieda	Priemerný koeficient	1,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,908
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,650 - 1,485)	0,165

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,300	10	33,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,300	30	99,00
3	Súčasny technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,300	7	23,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,950	5	24,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	kočíkárň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,908	6	5,45
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,650	10	16,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	3,300	8	26,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,300	6	19,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,650	5	8,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,950	9	44,55
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	3,300	7	23,10
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,950	7	34,65
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo,	I.	4,950	6	29,70

	kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,650	4	6,60
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,300	5	16,50
16	Názor znalca				
	dobrá byt	II.	3,300	20	66,00
	Spolu			145	477,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 477,35 / 145$	3,292
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 19\,539,89 \text{ Eur} * 3,292$	64 325,32 Eur

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Pre porovnávanie 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, porovnávanie je vykonané percentuálnymi prírážkami alebo zrážkami z ponukovej ceny na mernú jednotku. Z ponúk boli vybrané 3-izbové byty v rámci centra Kysuckého Nového Mesta a jeho sídlisk, kompletne rekonštruované. 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 vzhľadom na komoditu a upravená o 5,0 % nadol)
- polohové – byty č.2 a 3 sú situované porovnateľne ako hodnotený byt, byt č. 1 je situovaný horšie s väčšou dostupnosťou do centra mesta
- fyzické - vo fyzických faktoroch bola zohľadnená najmä stupeň a úroveň vykonanej rekonštrukcie. Hodnotený byt je porovnateľný s bytom č.1, byt č. 2 a 3 sú v horšom technickom stave.

Ponuková cena bytu č.1 bola objektivizovaná znížením o predpokladanú hodnotu spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom.

Počet MJ stavby: 52,33 m²

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

EXKLUZÍVNE IBA U NÁS!

GRO&PARTNERS ponúka vo výhradnom zastúpení na predaj alebo výmenu (podľa dohody) 2+1-izbový byt v Kysuckom Novom Meste na 3.poschodí. Rozloha bytu je 52m² + balkón a pivnica. Byt je v pôvodnom, no veľmi zachovalom a udržiavanom stave. Jadro je pôvodné, ale obložené keramickým obkladom. Panelák je zateplený. Byt môže ostať zariadený alebo vypratý (podľa dohody). Možnosť výmeny za 1-izbový byt. Veľmi dobrá poloha a občianska vybavenosť okolia nehnuteľnosti (supermarket Billa).

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: 4256997
Dátum k dokladu: 18. 1. 2021
Počet MJ stavieb: 52,00 m²
Cena stavby podľa dokladu: 74 900,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku: 2 500,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku: 72 400,00 Eur
Cena stavby na MJ: 1 392,31 Eur/m²

Byt č.2

Iba v našej realitnej kancelárii Vám ponúkame na predaj 2 izbový byt vo vyhľadávanej tichej časti dolného mesta s loggiou na ulici Kollárová v Kysuckom Novom Meste. Disponuje výmerou 50 m². Nachádza sa v tehlovej bytovke. Byt prešiel kompletnou rekonštrukciou a bytový dom zateplením, rekonštrukciou strechy a výmenou stúpačiek.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	4174038
Dátum k dokladu:	4. 2. 2021
Počet MJ stavieb:	50,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	84 900,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	5 000,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	79 900,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 598,00 Eur/m ²

Byt č.3

Exkluzívne vám ponúkame na predaj 2 izbový byt v centre mesta Kysucké nové Mesto.

Byt nachádzajúci sa na 1.poschodí zo 4, má úctihodných 54,75m².

Tehlový obytný dom je zateplený, disponuje bezpečnostnými vchodovými dverami, s funkčným elektrickým vrátnikom.

Dispozícia bytu:

Z priestrannej vstupnej chodby sa vchádza do kuchyne, do priechodnej obývačky, cez ktorú sa vchádza do spálne a taktiež do kúpeľne a na WC.

Kuchyňa je orientovaná južne, spálňa a obývačka na východ. Je dostatočne presvetlený, no vďaka zatepleniu je v ňom lete príjemná teplota.

K bytu prislúchajú dve veľké pivnice. Parkovanie je bezplatné, priamo pred bytovkou.

V okolí sa nachádza kompletná občianska vybavenosť ako potraviny, škôlka, základná škola, stredné školy, polícia a poliklinika.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	4168589
Dátum k dokladu:	9. 2. 2021
Počet MJ stavieb:	54,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	77 900,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	5 000,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	72 900,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 350,00 Eur/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	Byt č.1	Byt č.2	Byt č.3
Cena porovnateľného majetku [Eur]	72 400,00 (ponuková cena)	79 900,00 (ponuková cena)	72 900,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	1 392,31	1 598,00	1 350,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy bytového domu v obci	- 5,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav bytového domu a vybavenosť bytu	± 0,00 % zhoda	- 15,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Spolu:	- 10,00 %	- 20,00 %	- 10,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	1 253,08	1 278,40	1 215,00

Priemerná porovnateľná hodnota			1 248,83 Eur/m ²
--------------------------------	--	--	-----------------------------

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

Byt č.1: $1\,392,31 + 1\,392,31 \cdot (-0,0500 - 0,0500 + 0,0000) = 1\,253,08 \text{ Eur/m}^2$

Byt č.2: $1\,598,00 + 1\,598,00 \cdot (-0,0500 + 0,0000 - 0,1500) = 1\,278,40 \text{ Eur/m}^2$

Byt č.3: $1\,350,00 + 1\,350,00 \cdot (-0,0500 + 0,0000 - 0,0500) = 1\,215,00 \text{ Eur/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

$(1\,253,08 + 1\,278,40 + 1\,215,00) / 3 = 1\,248,83 \text{ Eur/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 248,83 Eur/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH _s = 52,33 m ² * 1 248,83 Eur/m ²	65 351,27 Eur

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	64 325,32
Porovnávacia metóda	65 351,27

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH bytu bola použitá metóda polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie

VŠH bytu metódou polohovej diferenciácie = 64 325,32 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 145/1, 145/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, situovaných v okresnom meste Kysucké Nové Mesto, na ulici Dlhomíra Polského, situovanej na okraji centrálnej časti mesta, s dobrým dopravným spojením s ostatnými časťami mesta. Predmetná lokalita je so zástavbou objektov hromadného bývania a so zástavbou objektov občianskej vybavenosti.

Pozemok parc. KN č. 145/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto je rovinatý, zastavaný bytovým domom, pozemok parc. KN č. 145/1 k.ú. kysucké Nové Mesto tvorí pozemok okolo bytového domu. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je veľmi dobrá - verejný rozvod vody, elektrickej energie, verejnej kanalizácie, diaľkového vykurovania. Povyšujúcim faktorom pre hodnotu predmetného pozemku je jeho situovanie v rámci centra sídelného útvaru, s malou ponukou voľných stavebných pozemkov v rámci danej zóny.

Kysucké Nové Mesto má cca 15 000 obyvateľov, od krajského mesta Žilina cca 10 km, čím tvorí jeho obytný satelit. Jeho občianska vybavenosť zodpovedá jeho veľkosti a významu okresného mesta s príslušnou spádovou oblasťou a rozvinutý strojársky priemysel (okresný súd, daňový úrad, mestské a okresné úrady, bankové subjekty, podnikateľské subjekty, poliklinika, sieť základných a stredných škôl, centrá obchodných reťazcov, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodu a služieb).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
145/1	zastavaná plocha a nádvorie	2951,00	1/1	1/24	122,96
145/2	zastavaná plocha a nádvorie	573,00	1/1	1/24	23,88
Spolu					146,84

výmera					
--------	--	--	--	--	--

Obec:

Kysucké Nové Mesto

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	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)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>absencia voľných stavebných pozemkov v lokalite</i>	1,40
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 * 1,50 * 1,40 * 1,00	3,7265
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 9,96 Eur/m ² * 3,7265	37,12 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parceta č. 145/1	2 951,00 m ² * 37,12 Eur/m ² * 1/1*1/24	4 564,21
parceta č. 145/2	573,00 m ² * 37,12 Eur/m ² * 1/1*1/24	886,24
Spolu		5 450,45

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.4 na 2.NP byt.domu č.s.602 na parc.KN č.145/2 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, ul Dlhomíra Poľského, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemky parc. KN č. 145/1, 145/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto vo výške 1/24.

Odpoveď: Všeobecná hodnota bytu č.4 na 2.NP byt.domu č.s.602 na parc.KN č.145/2 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, ul Dlhomíra Poľského, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemky parc. KN č. 145/1, 145/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto vo výške 1/24 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 602 na parc.KN č. 145/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto, na ul. Dlhomíra Poľského	1/1	64 325,32
Pozemky		
spoluvlastnícky podiel na pozemku - parc. č. 145/1 (122,96 m ²)	1/1 z 1/24	4 564,21
spoluvlastnícky podiel na pozemku - parc. č. 145/2 (23,88 m ²)	1/1 z 1/24	886,24
Spolu pozemky (146,84 m²)		5 450,45
Všeobecná hodnota celkom		69 775,77
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		69 800,00

Slovom: Šestdesiatdeväťtisícosemsto Eur

V Žiline dňa 12.02.2021

Ing Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č. 7137 čiastočný k.ú. Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z listu vlastníctva č. 7151 čiastočný k.ú. Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Kysucké Nové Mesto, vytvorená cez katastrálny portál
- Objednávka D 5150420 zo dňa 13.01.2021
- Potvrdenie o veku bytového domu vydané dňa 02.02.2021 spoločnosťou Kysuca s.r.o.
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia
- 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 18/2021 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu