

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

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D 400621 zo dňa 12.04.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 70/2021

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.27 na 3.nadzemnom podlaží bytového domu č.s. 900 na parc. KN č. 143/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Nábřežná ul., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc. KN č. 143/2, 143/33 vo výške 5441/598666, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská Sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

Počet strán (z toho príloh): 31(9)

Počet vyhotovení: 5+ 1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.27 na 3.nadzemnom podlaží bytového domu č.s. 900 na parc. KN č. 143/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Nábřežná ul., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc. KN č. 143/2, 143/33 vo výške 5441/598666.

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

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu): 30.04.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 6.5.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka D 400621zo dňa 12.04.2021

b) Obstarané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 7002 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
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

6.Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

7.1 Definície posudzovaných veličín

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

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohádzkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

§ 2

(1)

Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

(2)

Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(3)

Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu⁵⁾ ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

(4)

Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

(5)

Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

(6)

Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „prilahlý pozemok“).

(7)

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, ⁵⁾ bez plochy terás, lodží a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.

7.2 Použité metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania (všeobecne):

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- 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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a porovnávacou metódou. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu vzhľadom na fakt, že sa jedná o rezidenčnú nehnuteľnosť. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.štvrt'rok 2020- 2,652.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7002 k.ú. Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto vytvorený cez katastrálny portál:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
143/ 2	1611	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
143/ 33	746	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
900	143/ 2	9	BYTOVÝ DOM ČS.900		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : 2 2. p. Byt č. 27

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

5441 / 598666

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

177 Pukalík Martin r. Pukalík, M.Nešporu 1186/5, KYSUCKÉ NOVÉ MESTO, PSČ 024 04, SR

Dátum narodenia : 28.02.1986

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 2

Poznámka P 188/2019 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 349EX 458/19, súdny exekútor JUDr. Lucia Ďuricová, exekútorový úrad so sídlom Námestie Slobody 59, 022 01 Čadca na byt č. 27 na 2. poschodí, vchod 2 bytového domu čs. 900 na pozemku CKN 143/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5441/598666 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na CKN p. č. 143/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1611 m² a CKN p. č. 143/33 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 746 m² v podiele 1/2 - 3477/19

Poznámka P 125/2020 - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V 1195/2015 na byt č. 27 na 2. poschodí, vchod 2 bytového domu čs. 900 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5441/598666 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na CKN p. č. 143/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1611 m² a na CKN p. č. 143/33 zastavané plochy a nádvoria o výmere 746 m² - 1810/20

Titul nadobudnutia V 1369/15 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu povolená dňa 9.9.2015 - 1595/15

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

178 Šimeková Lucia r. Šimeková, M.Nešporu 1186/5, KYSUCKÉ NOVÉ MESTO, PSČ 024 04, SR

Dátum narodenia : 29.06.1992

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 2

Poznámka P 125/2020 - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V 1195/2015 na byt č. 27 na 2. poschodí, vchod 2 bytového domu čs. 900 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5441/598666 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na CKN p. č. 143/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1611 m² a na CKN p. č. 143/33 zastavané plochy a nádvoria o výmere 746 m² - 1810/20

Titul nadobudnutia V 1369/15 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu povolená dňa 9.9.2015 - 1595/15

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 177 ZÁLOŽNÉ PRÁVO ZO ZÁKONA PODĽA §15 odsek 1 zák.č. 182/1993 Z.z. NA BYT Č.27 V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV - 1241/06 - 1595/15
- 177 V 1195/2015 - Záložná zmluva povolená dňa 24.8.2015 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na byt č. 27 na 2. poschodí, vchod 2 bytového domu čs. 900 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5441/598666 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na CKN p. č. 143/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1611 m² a na CKN p. č. 143/33 zastavané plochy a nádvoria o výmere 746 m² - 1513/15 - 1595/15
- 177 Z 120/2020 - súdny exekútor JUDr. Lucia Ďuricová, exekútorový úrad so sídlom Námestie Slobody 59, 022 01 Čadca - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 349EX 458/19 v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176 na byt č. 27 na 2. poschodí, vchod 2 bytového domu čs. 900 na pozemku CKN 143/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5441/598666 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na CKN p. č. 143/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1611 m² a CKN p. č. 143/33 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 746 m² v podiele 1/2 - 127/20
- 178 ZÁLOŽNÉ PRÁVO ZO ZÁKONA PODĽA §15 odsek 1 zák.č. 182/1993 Z.z. NA BYT Č.27 V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV - 1241/06 - 1595/15
- 178 V 1195/2015 - Záložná zmluva povolená dňa 24.8.2015 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na byt č. 27 na 2. poschodí, vchod 2 bytového domu čs. 900 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5441/598666 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na CKN p. č. 143/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1611 m² a na CKN p. č. 143/33 zastavané plochy a nádvoria o výmere 746 m² - 1513/15 - 1595/15

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 12.04.2021
- Zameranie podlahovej plochy bytu vykonané dňa 12.04.2021
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 12.04.2021

d) Technická dokumentácia:

Dokumentácia bytu (nákres pôdorysu bytu) neposkytnutá vlastníkom nehnuteľnosti. Skutkový stav bol zameraný, je zaznamenaný v prílohe znaleckého posudku. Doklad o veku bytového domu nebol predložený, podľa zistení o rokoch postavenia daných typov bytových domov a okolitých bytových domov je predpoklad, že, bytový dom bol daný do užívania v roku 1966. V roku 2008 bola realizovaná výmena vchodových dverí, okien na spoločných priestoroch, bolo vyhotovené zateplenie obvodových konštrukcií spojené s rekonštrukciou balkónov, klampiarskych konštrukcií, bola vymenená strešná krytina a rekonštruované stupacie rozvody.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.27 na 3.nadzemnom podlaží bytového domu č.s. 900 na parc. KN č. 143/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Nábřežná ul., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 5441/598666 a pozemky parc. KN č. 143/2, 143/33 sú evidované na liste vlastníctva č. 7002 k.ú. Kysucké Nové Mesto. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Prístup k nehnuteľnosti je z existujúcej komunikácie vybudovanej na ulici Nábřežná, na parc. KN č. 4906/3 k.ú. Kysucké Nové Mesto, evidovanej na LV č. 1880 vo vlastníctve mesta Kysucké Nové Mesto.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia:

- Byt č.27 na 3.nadzemnom podlaží bytového domu č.s. 900 na parc. KN č. 143/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Nábřežná ul., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 5441/598666
- Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. KN č. 143/2, 143/33 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.27 na 3.nadzemnom podlaží bytového domu č.s. 900 na parc. KN č. 143/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Nábřežná ul.

Popis bytového domu:

Bytový dom č.s. 900 na parc. KN č. 143/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, je situovaný v okresnom meste Kysucké Nové Mesto, na ulici Nábřežná. Okolitú zástavbu tvorí pôvodná zástavba murovaných bytových domov - troj a štvorpodlažných a objekty občianskej vybavenosti. Prístup k nehnuteľnosti je z existujúcej komunikácie vybudovanej na ulici Nábřežná, na parc. KN č. 4906/3 k.ú. Kysucké Nové Mesto, evidovanej na LV č. 1880 vo vlastníctve mesta Kysucké Nové Mesto.

Bytový dom má 7 vchodov, 5 nadzemných podlaží. Na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a pivnice a po 2 byty. Na 2.-5. nadzemnom podlaží sú situované po 3 byty.

Doklad o veku bytového domu nebol predložený, podľa zistení o rokoch postavenia daných typov bytových domov a okolitých bytových domov je predpoklad, že, bytový dom bol daný do užívania v roku 1966. V roku 2008 bola realizovaná výmena vchodových dverí, okien na spoločných priestoroch, bolo vyhotovené zateplenie obvodových konštrukcií spojené s rekonštrukciou balkónov, klampiarskych konštrukcií, bola vymenená strešná krytina a rekonštruované stupacie rozvody.

Objekt je založený na betónových základových pásoch, zvislé nosné konštrukcie domu sú vybudované z dielcov betónových plošných panelového typu so zateplením, deliace konštrukcie sú vyhotovené ako prefabrikované železobetónové. Obvodové steny sú hrúbky 30 cm, vnútorné nosné steny sú hrúbky 15 cm. Stropy sú železobetónové prefabrikované, konštrukcia strechy je sedlová valbová s dreveným krovom a krytinou z pozinkovaného plechu s povrchovou úpravou. Klampiarske konštrukcie strechy a ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, prípadne z eloxovaného hliníka. Jednotlivé podlažia domu sú komunikačne prepojené centrálnymi dvojramennými schodiskami, nosná konštrukcia schodiska je železobetónová prefabrikovaná s povrchom z PVC. Okná v spoločných priestoroch domu sú z plastových profilov. Väčšina bytových okien domu bola vymenená za okná z plastových profilov. Vstupné dvere do domu sú z ocel'ohliníkových profilov vymenených v rámci zateplenia, dvere na spoločných priestoroch sú hladké, osadené do ocel'ových zárubní. Vnútorné omietky spoločných priestorov sú vyhotovené ako vápennocementové hladké s olejovým náterom sokla. Podlahy vo vstupe sú z keramickej dlažby, v pivniciach je povrchová úprava podlahy z cementového poteru. Dom je napojený na všetky inžinierske siete okrem zemného plynu, je vybavený rozvodom spoločnej televíznej antény, káblovej televízie, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, domácim vrátnikom. Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie niektorých prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti na bytovom dome a byte a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt nachádzajúci sa na 3.nadzemnom podlaží bytového domu, v stredovej sekcii. Byt dispozične pozostáva zo vstupnej chodby, dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne s WC. K bytu prislúcha pivnica na 1. NP bytového domu.

Byt prešiel v roku 2018 komplexnou rekonštrukciou, pri ktorej boli vymenené všetky prvky krátkodobej životnosti - bolo rekonštruované jadro, vymenené okná za okná z plastových profilov, vymenené vnútorné rozvody vody a kanalizácie, bola rekonštruovaná elektroinštalácia. V rámci rekonštrukcie boli vymenené nášlapné vrstvy podláh v celom byte za plávajúce laminátové, v kúpeľni, na chodbe a v kuchyni za keramicnú dlažbu, bola vymenená kuchynská linka so zariadenými predmetmi (sporák na keramickej platňou, el. rúra, digestor, umývadlo, batéria). Vstupné dvere sú bezpečnostné, všetky interiérové dvere sú rámové fóliované, osadené do obložkovej zárubne. Povrchovú úpravu stien tvoria nové jemné vápenno-cementové prípadne stierkové omietky s tapetou, v miestnostiach boli vybudované sadrokartónové podhl'ady s integrovanými svetidlami. V kúpeľni je murovaný sprchový kút so sklenenou zástenou, keramicke umývadlo, WC misa so zabudovanou nádržkou. Vykurovanie bytu je ústredné s diaľkovou dodávkou tepla, rebrovými radiátormi. V byte je vyhotovený telefónny rozvod, domáci vrátnik (domový telefón), spoločný TV rozvod.



Kuchyňa

Obývacía izba



Kúpeľňa

Vstupná chodba



Podesty

Priestory suterénu

Pivnica

Priestory vchodu

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba:	6,98*2,15+4,89*1,31	21,41
Izba:	3,76*3,44	12,93
Kuchyňa:	1,97*3,43-0,4*0,92+1,87*0,67	7,64
Kúpeľňa s WC:	0,87*0,88+1,78*1,61	3,63
Chodba:	1,46*3,66+2,2*1,13-0,28*0,2-0,19*0,20	7,74
Pivnica:	1,09*1,20	1,31
Vypočítaná podlahová plocha		54,66

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:

$$k_{CU} = 2,652$$

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	5,01
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,06
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,01
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,01
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,30
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,00
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,51
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,50
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,00
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	2,00
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	4,80

23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,10	1,10	1,10
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,60
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,50
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,50
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,80	3,60	3,60
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,50
Spolu		100,00		99,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 99,90 / 100 = 0,999$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 2,652 * 1,037 * 0,9990 * 1,02$$

$$VH = 911,60 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie niektorých prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti na bytovom dome a byte a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	5,01	50,00	2,51
2	Zvislé konštrukcie	18,06	50,00	9,03
3	Stropy	8,01	60,00	4,81
4	Schody	3,00	60,00	1,80
5	Zastrešenie bez krytiny	5,01	60,00	3,01
6	Krytina strechy	2,00	15,00	0,30
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	20,00	0,20
8	Úpravy vonk. povrchov	3,30	15,00	0,50
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	60,00	1,20
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	40,00	0,20
12	Okná	5,51	25,00	1,38
13	Povrchy podláh	0,50	60,00	0,30
14	Vykurovanie	2,50	60,00	1,50
15	Elektroinštalácia	2,00	50,00	1,00
16	Bleskozvod	1,00	30,00	0,30
17	Vnútorný vodovod	2,00	15,00	0,30
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	15,00	0,30
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	20,00	0,40
22	Úpravy vnút. povrchov	4,80	5,00	0,24
23	Vnútorne ker. obklady	1,10	5,00	0,06
24	Dvere	2,60	5,00	0,13
25	Povrchy podláh	2,50	5,00	0,13
26	Vykurovanie	2,50	50,00	1,25
27	Elektroinštalácia	3,00	10,00	0,30
28	Vnútorný vodovod	1,00	5,00	0,05
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	5,00	0,05
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	50,00	1,00
32	Vybavenie kuchýň	3,60	5,00	0,18
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	5,00	0,20
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	5,00	0,20

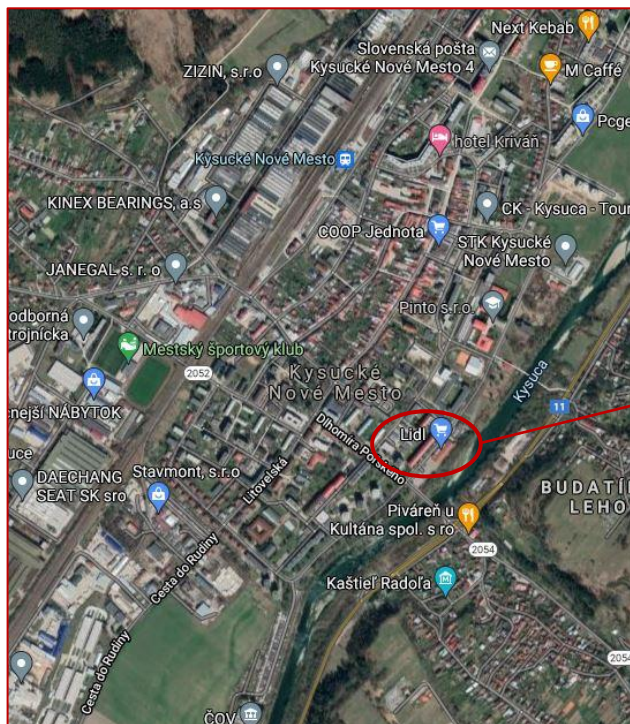
35	Ostatné	2,50	10,00	0,25
	Opotrebenie			33,08%
	Technický stav			66,92%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$911,60 \text{ Eur/m}^2 * 54,66\text{m}^2$	49 828,06
Technická hodnota	66,92% z 49 828,06 Eur	33 344,94

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



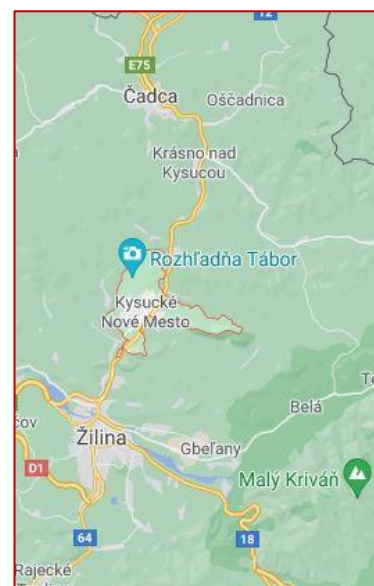
Bytový dom č.s. 900 na parc. KN č. 143/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, je situovaný v okresnom meste Kysucké Nové Mesto, na ulici

Nábřežná, 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 stredovej sekcii, s orientáciou obytných miestností na východ.

Bytový dom má 7 vchodov, 5 nadzemných podlaží. Na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a pivnice a po 2 byty. Na 2.-5. nadzemnom podlaží sú situované po 3 byty.

Pozitívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti má predovšetkým jej situovanie v rámci sídelného útvaru, v rámci centra mesta.

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)



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je 2-izbový byt po kompletnej 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.7002 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

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu nehnuteľnosti v rámci sídelného útvaru, jej technický stav a dopyt po danom type nehnuteľnosti v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,3.

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,300 + 2,600)	3,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,715
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,300 - 1,170)	0,130

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	KPDI	Váha V _I	Výsledok K _{PD1} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,600	10	26,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,600	30	78,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,600	7	18,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,900	5	19,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,715	6	4,29
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením,	II.	2,600	10	26,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,600	8	20,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,300	6	7,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,300	5	6,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,900	9	35,10
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,300	7	9,10
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,900	7	27,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,600	6	15,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,300	4	5,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,300	5	6,50

16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,600	20	52,00
	<i>bytový dom bez výtahu</i>				
	Spolu			145	357,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 357,89 / 145$	2,468
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 33\,344,94 \text{ Eur} * 2,468$	82 295,31 Eur

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Pre porovnanie boli v danom mieste a čase zistené ponuky na predaj obdobných bytov prostredníctvom internetového portálu www.nehnuteľnosti.sk. Mernou jednotkou porovnávania je 1 m² podlahovej plochy bytu, porovnanie je vykonané percentuálnymi prírážkami alebo zrážkami z ponukovej ceny na mernú jednotku. Z ponúk boli vybrané 2-izbové byty v rámci centra Kysuckého Nového Mesta a jeho sídlisk, 2 kompletne rekonštruované, 1 v pôvodnom stave. Vybraté boli 3 ponuky bytov, ktoré boli upravené o vplyvy:

- ekonomické - v ekonomických faktoroch je zohľadnená najmä skutočnosť, že ide o nerealizované predaje, jedná sa o ponukové ceny porovnateľných bytov, nie prevody nehnuteľností s predpokladom úpravy ceny, cena bola 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 a 3, byt č. 2 je v pôvodnom stave. Bytové domy bytu č.1 a 3 sú bez výtahu, byt č. 3 má výtah, vnútorné priestory bytového domu s hodnoteným bytom sú okrem okien a dverí v pôvodnom stave.

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

Počet MJ stavby: 54,66 m²

Zoznam porovnávaných stavieb (popisy sú prevzaté z ponúk)

Rezervované -2i byt v tichom prostredí s loggiou - KNM

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.

Je vhodný aj ako investícia. Nachádza sa na poschodí 3/3 bez výtahu. Prislúchajú k nemu dve veľké pivnice.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	4174038
Dátum k dokladu:	30. 4. 2021
Počet MJ stavieb:	50,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	84 900,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	900,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	84 000,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 680,00 Eur/m ²

REZERVOVANÉ! Byt 2+1 o celkovej rozlohe 52m² v KNM

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 vypratáný (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. 4. 2021
Počet MJ stavieb:	52,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	74 900,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	900,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	74 000,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 423,08 Eur/m ²

VÝRAZNÉ ZNÍŽENIE CENY!!! PREDAJ 2+1 izb. byt, v Kysuckom N. Meste, balkón

REZERVOVANÉ! GRO&PARTNERS Vám ponúka EXKLUZÍVNE! na predaj 2 izbový byt o výmere 56,9m² v Kysuckom Novom Meste s balkónom, na 1/3 poschodí. Stav objektu: Nehnuteľnosť prešla kompletnou rekonštrukciou, vymenené rozvody elektriny, murované jadro, plastové okná, znižované stropy s bodovými svietidlami. V obývačke a spálni sú položené plávajúce podlahy a v chodbe keramická dlažba. Byt zostáva čiastočne zariadený, podľa dohody. Má vynikajúcu polohu, s kompletnou občianskou vybavenosťou vo veľmi blízkom okolí. Energetický certifikát nebol predložený. TÚTO NEHNUTEĽNOSŤ JE MOŽNÉ AJ VYMENIŤ ZA 3 IZBOVÝ byt S DOPLATKOM. Cena 84 990 €

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	4299119
Dátum k dokladu:	14. 4. 2021
Počet MJ stavieb:	56,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	84 990,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	1 000,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	83 990,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 499,82 Eur/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	rezervované -2i byt v tichom prostredí s loggiu - KNM	REZERVOVANÉ! Byt 2+1 o celkovej rozlohe 52m ² v KNM	VÝRAZNÉ ZNÍŽENIE CENY!!! PREDAJ 2+1 izb. byt, v Kysuckom N. Meste, balkón
Cena porovnateľného majetku [Eur]	84 000,00 (ponuková cena)	74 000,00 (ponuková cena)	83 990,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	1 680,00	1 423,08	1 499,82
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy bytového domu v obci	+ 5,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav a vybavenosť bytu	± 0,00 % zhoda	+ 20,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav a vybavenosť bytového domu-výťah	- 5,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Spolu:	- 3,00 %	+ 7,00 %	- 8,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	1 629,60	1 522,70	1 379,83
Priemerná porovnateľná hodnota			1 510,71 Eur/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

rezervované -2i byt v tichom prostredí s loggiou - KNM: $1\,680,00 + 1\,680,00 * (-0,0300 + 0,0500 + 0,0000 - 0,0500) = 1\,629,60$ Eur/m²

REZERVOVANÉ! Byt 2+1 o celkovej rozlohe 52m² v KNM: $1\,423,08 + 1\,423,08 * (-0,0300 + 0,0000 + 0,2000 - 0,1000) = 1\,522,69$ Eur/m²

VÝRAZNÉ ZNÍŽENIE CENY!!! PREDAJ 2+1 izb. byt, v Kysuckom N. Meste, balkón: $1\,499,82 + 1\,499,82 * (-0,0300 + 0,0000 + 0,0000 - 0,0500) = 1\,379,84$ Eur/m²

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

$(1\,629,60 + 1\,522,69 + 1\,379,84) / 3 = 1\,510,71$ Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 510,71 Eur/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH _S = 54,66 m ² * 1 510,71 Eur/m ²	82 575,41 Eur

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	82 295,31
Porovnávacia metóda	82 575,41

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 = 82 295,31 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 spoluvlastnícky podiel na pozemku

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 143/2, 143/33 k.ú. Kysucké Nové Mesto, situovaných v okresnom meste Kysucké Nové Mesto, na ulici Nábřežná, 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.

Pozemok parc. KN č. 143/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto je rovinatý, zastavaný bytovým domom, pozemok parc. KN č. 143/33 k.ú. kysucké Nové Mesto tvorí pozemok okolo bytového domu. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je veľmi dobrá - verejné rozvod vody, elektrickej energie, verejnej kanalizácie, diaľkového vykurovania. Povyšujúcim faktorom pre hodnotu predmetného pozemku je jeho situovanie v rámci centra sídelného útvaru, s minimálnou ponukou voľných stavebných pozemkov v rámci mesta.

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]
143/2	zastavaná plocha a nádvorie	1611,00	1/1	5441/598666	14,64
143/33	zastavaná plocha a nádvorie	746,00	1/1	5441/598666	6,78
Spolu výmera					21,42

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. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných 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>	1,70
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,70 * 1,00$	4,5250
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 4,5250$	45,07 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 143/2	$1\ 611,00 \text{ m}^2 * 45,07 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 5441/598666$	659,90
parcelsa č. 143/33	$746,00 \text{ m}^2 * 45,07 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 5441/598666$	305,58
Spolu		965,48

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.27 na 3.nadzemnom podlaží bytového domu č.s. 900 na parc. KN č. 143/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Nábřežná ul., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc. KN č. 143/2, 143/33 vo výške 5441/598666.

Odpoveď: Všeobecná hodnota bytu č.27 na 3.nadzemnom podlaží bytového domu č.s. 900 na parc. KN č. 143/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Nábřežná ul., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc. KN č. 143/2, 143/33 vo výške 5441/598666 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.27 na 3.nadzemnom podlaží bytového domu č.s. 900 na parc. KN č. 143/2 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Nábřežná ul.	1/1	82 295,31
Pozemky		
spoluvlastnícky podiel na pozemku - parc. č. 143/2 (14,64 m ²)	1/1 z 5441/598666	659,90
spoluvlastnícky podiel na pozemku - parc. č. 143/33 (6,78 m ²)	1/1 z 5441/598666	305,58
Spolu pozemky (21,42 m²)		965,48
Všeobecná hodnota celkom		83 260,79
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		83 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiattritisícristo Eur		

V Žiline, dňa 06.05.2021

Ing Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka D 400621zo dňa 12.04.2021
- Výpis z listu vlastníctva č. 7002 čiastočný k.ú. Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy
- Pôdorysy bytu
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 70/2021 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu