

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

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

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka D2050320 zo dňa 2.9.2021

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

**číslo úkonu: 165/2021**

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.23 na 2. nadzemnom podlaží bytového domu č.s.2962 postavenom na parc. KN č.998/3 k.ú. Žilina, obec Žilina, ul. Závodská cesta 14, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 998/3 k.ú. Žilina vo výške 4120/297230, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: BYTTERM, a.s., IČO: 31 584 705, so sídlom ul. Saleziánska 4, 010 77 Žilina

**Počet listov (z toho príloh):** 27 (10)

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.23 na 2. nadzemnom podlaží bytového domu č.s.2962 postavenom na parc. KN č.998/3 k.ú. Žilina, obec Žilina, ul. Závodská cesta 14, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 998/3 k.ú. Žilina vo výške 4120/297230

**2. Účel znaleckého posudku:** Účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: BYTTERM, a.s., IČO: 31 584 705, so sídlom ul. Saleziánska 4, 010 77 Žilina

**3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu):** 05.10.2021

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 09.10.2021

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka D2050320 zo dňa 02.09.2021

### b) Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 6597 čiastočný k.ú. Žilina, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žilina, okres Žilina vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku bytového domu zo dňa 02.02.2021
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### 7.1 Definície posudzovaných veličín

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

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

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota (TH)

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

#### Výnosová hodnota (HV)

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

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

#### § 2

##### (1)

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

##### (2)

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

##### (3)

*Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu<sup>5)</sup> ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.*

##### (4)

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

##### (5)

*Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, 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 nádvorcia, 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, <sup>5)</sup> bez plochy terás, lodžií a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.

## 7.2 Použité metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

### **Metóda porovnávania (všeobecne):**

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

a) pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

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

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 porovnatel'nou nehnuteľnosťou,

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

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

**Základné kritéria na výber porovnatel'ných stavieb:**

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav, vek, poruchy,
- vybavenie, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnatel'nej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

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

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

**Metóda polohovej diferenciacie:**

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavbu použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** Ohodnotenie vykonať na základe dostupných podkladov, nakoľko nebola umožnená obhliadka bytu.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a porovnávacou metódou. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.štvrt'rok 2021 - 2,707.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6597 k.ú. Žilina, okres Žilina vytvorený cez katastrálny portál:

Byt č.23 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 2962 na parc.KN č. 998/3 k.ú. Žilina, okres Žilina, na ul. Závodská cesta, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 998/3 k.ú. Žilina vo výške 4120/297230 je evidovaný vo vlastníctve:

168 Jobbová Monika r. Jobbová, Antona Bielka 468/52, Žilina, PSČ 01009, SR v podiele 1/1

**Ťarchy:** záložné právo v prospech Tatra banka, a.s.

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

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 05.10.2021
- Zameranie podlahovej plochy bytu vykonané dňa 05.10.2021
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 05.10.2021

### d) Technická dokumentácia:

Dokumentácia bytu (nákras pôdorysu bytu) nebola poskytnutá vlastníkom nehnuteľnosti ani zadávateľom. Skutkový stav nebol zameraný, byt nebol vlastníkom sprístupnený. Pôdorys bol vyžiadaný od správcu bytového domu BYTTERM, a.s., je zaznamenaný v prílohe znaleckého posudku. Podľa údaju v Potvrdení o veku bytového domu bol bytový dom daný do užívania v roku 1971.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.23 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 2962 na parc.KN č. 998/3 k.ú. Žilina, okres Žilina, na ul. Závodská cesta, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 998/3 k.ú. Žilina vo výške 4120/297230 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6597 k.ú. Žilina. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Prístup k nehnuteľnosti je zo spevnej komunikácie na parc. KN č. 998/1 k.ú. Žilina, evidovanej na liste vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina, vo vlastníctve Mesta Žilina.

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

- Byt č.23 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 2962 na parc.KN č. 998/3 k.ú. Žilina, okres Žilina, na ul. Závodská cesta, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 998/3 k.ú. Žilina vo výške 4120/297230

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

Neboli zistené

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 Byt č.23 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 2962 na parc.KN č. 998/3 k.ú. Žilina, okres Žilina, na ul. Závodská cesta 14

#### Popis bytového domu:



Obytný dom č.s. 2962 je postavený na ulici Závodská cesta situovanej na okraji centrálnej časti mesta Žilina. Obytný dom má 10 nadzemných podlaží. Na 1. nadzemnom podlaží sú situované bytové a nebytové priestory a spoločnými priestory. Na 2.-10. nadzemnom podlaží je situované po 5 bytov. Obvodové steny a deliace konštrukcie bytového domu sú vyhotovené ako prefabrikované železobetónové. Obvodové steny sú hrúbky 30 cm, vnútorné nosné steny sú hrúbky 15 cm. V roku 2009 boli na východnej fasáde bytového domu stykovým zateplovacím systémom zateplené obvodové zvislé nosné konštrukcie centrálneho schodiska, v rámci zateplenia boli a vymenené okenné otvory za okná z plastových profilov, boli vymenené výplne dverných otvorov vo vstupoch za dvere z ocel'ohliníkových profilov., v roku 2019 bol bytový dom zateplený zateplovacím systémom, bola vymenená strešná krytina, boli vymenené stupačkové rozvody. Stropy sú železobetónové prefabrikované. Strecha je plochá s krytinou z PVC fólie. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú prevažne z eloxovaného hliníka. Schodisko vo vstupnej časti do domu je prefabrikované s povrchom nástupníc z terazzo, medzipodesty majú povrch z terazzo. Vnútorne omietky sú vápenné štukové, do výšky 1,4 m latexový náter, vo vstupnej časti chodby je keramický obklad stien. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, je vybavený rozvodom spoločnej televíznej antény, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, elektronickým vrátnikom. Obytný dom bol daný do užívania v roku 1971.

#### Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt č. 23 nachádzajúci sa na 2.nadzemnom podlaží obytného domu č.s.2962 na parc. KN č.998/3 k.ú. Žilina, v jeho stredovej sekcii. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností, jedna z nich je prepojená s kuchyňou, priamo prístupná z chodby bytového domu, z kúpeľne, samostatného WC a dvoch loggií. Obhliadka interiéru bytu nebola vlastníkom umožnená, podľa vyjadrení susedných vlastníkov bytov je byt v štandardnom 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 ocel'ových zárubní. Omietky sú hladké vápennocementové. Podlahy v obytných izbách sú laminátové (príp. vlysové), v kuchyni, v chodbe sú z keramickej dlažby (príp. z PVC alebo laminátové-porovnateľný hodnotový ekvivalent), v kúpeľni s WC je keramická dlažba. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva, nerezové umývadlo, pákové batérie, plynový sporák, digestor. Vybavenie kúpeľne tvorí keramické umývadlo, plechová 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, zemného plynu.



Chodba so vstupom do bytu

Výťah

spoločné priestory

Schodisko

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba:	5,99*3,45	20,67
Izba:	4,00*3,44	13,76
Kúpeľňa:	1,88*2,52	4,74
Samostatné WC:	1,36*0,80	1,09
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>		<b>40,26</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m<sup>2</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,652  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 1,10  
**Počet izieb:** 2

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,11
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,46
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,18
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,07
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,11
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,04
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,07
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,04
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,62
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,56
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,04
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,04
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,04
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,02
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,04
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,04
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,09
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,80	0,80	0,82
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,04



25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,56
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,56
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,07
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,02
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,51
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,04
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,04
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,70	2,80	2,86
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,27
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,56
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>97,80</b>	<b>100,00</b>

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

$$k_V = 97,80 / 100 = 0,978$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 2,707 * 1,037 * 0,9780 * 1,10$$

$$VH = 982,39 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

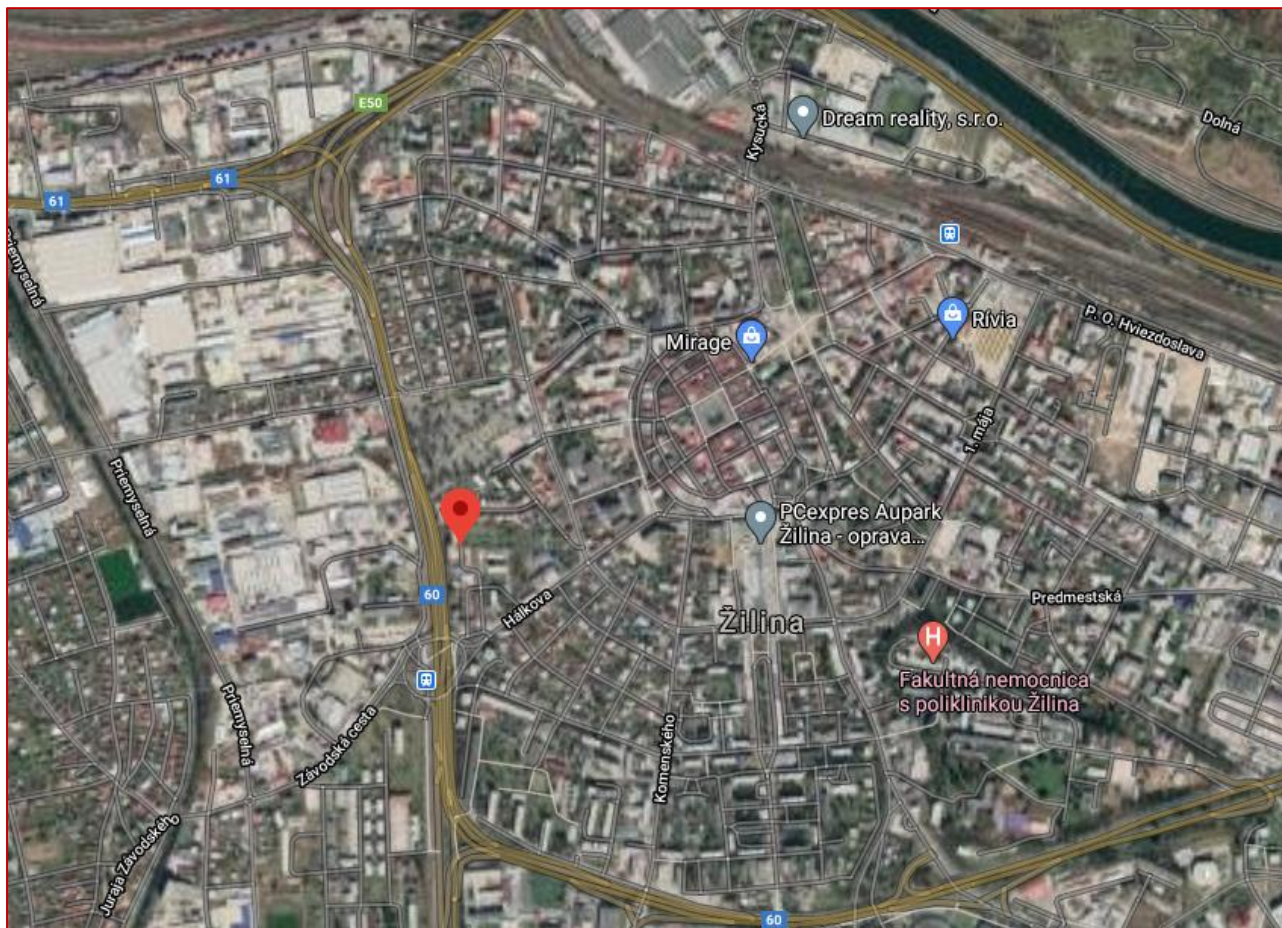
### TECHNICKÝ STAV

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

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp <sub>i</sub> *O <sub>i</sub> /100
1	Základy vrát. zemných prác	5,11	55,00	2,81
2	Zvislé konštrukcie	18,46	55,00	10,15
3	Stropy	8,18	60,00	4,91
4	Schody	3,07	60,00	1,84
5	Zastrešenie bez krytiny	5,11	60,00	3,07
6	Krytina strechy	2,04	5,00	0,10
7	Klmpiarske konštrukcie	1,02	25,00	0,26
8	Úpravy vonk. povrchov	3,07	5,00	0,15
9	Úpravy vnút. povrchov	2,04	40,00	0,82
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,51	30,00	0,15
12	Okná	5,62	30,00	1,69
13	Povrchy podláh	0,51	50,00	0,26
14	Vykurovanie	2,56	50,00	1,28
15	Elektroinštalácia	2,04	50,00	1,02
16	Bleskozvod	1,02	5,00	0,05
17	Vnútorný vodovod	2,04	5,00	0,10
18	Vnútorná kanalizácia	2,04	5,00	0,10
19	Vnútorný plynovod	1,02	5,00	0,05
20	Výt'ahy	2,04	40,00	0,82
21	Ostatné	2,04	30,00	0,61
22	Úpravy vnút. povrchov	4,09	40,00	1,64
23	Vnútorné ker. obklady	0,82	40,00	0,33
24	Dvere	2,04	40,00	0,82
25	Povrchy podláh	2,56	40,00	1,02
26	Vykurovanie	2,56	40,00	1,02
27	Elektroinštalácia	3,07	40,00	1,23
28	Vnútorný vodovod	1,02	40,00	0,41
29	Vnútorná kanalizácia	1,02	40,00	0,41
30	Vnútorný plynovod	0,51	40,00	0,20
31	Ohrev teplej vody	2,04	40,00	0,82
32	Vybavenie kuchýň	2,04	40,00	0,82
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	2,86	40,00	1,14
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,27	40,00	1,31
35	Ostatné	2,56	40,00	1,02
<b>Opotrebenie</b>				<b>42,43%</b>
<b>Technický stav</b>				<b>57,57%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	982,39 Eur/m <sup>2</sup> * 40,26m <sup>2</sup>	39 551,02
Technická hodnota	57,57% z 39 551,02 Eur	22 769,52

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Obytný dom č.s. 2962 je postavený na ulici Závodská cesta situovanej na okraji centrálnej časti mesta Žilina, v lokalite s pešou dostupnosťou do centra mesta Žilina s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou krajskému mestu, s obchodnými centrami (Mirage, Aupark) vybudovanými v dosahu 5-10 min.. Obytný dom má 10 nadzemných podlaží. Na 1. nadzemnom podlaží sú situované bytové a nebytové priestory a spoločné priestory. Na 2.-10. nadzemnom podlaží je situované po 5 bytov. Okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti (Obytné domy s občianskou vybavenosťou na prízemíach domov, Pešia centrálna zóna mesta s obchodmi a kompletnou občianskou vybavenosťou, mestské divadlo, autobusová a železničná stanica - všetko v dosahu do 5-10 min. pešo. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Byt sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží, v stredovej sekcii, pri hlavnom dopravnom ťahu.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt čiastočnej rekonštrukcii, ktorý je svojím dispozičným riešením a vybavením určený na celoročné bývanie. Vzhľadom na jeho situovanie v rámci bytového domu v budúcnosti nie je predpoklad na iné využitie ako v čase ohodnotenia.

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

- Záložné právo v prospech Tatrabanka, a.s.
- 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 diferenciacie:

**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 1,75 (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 % = (1,750 + 3,500)	5,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,500
III. trieda	Priemerný koeficient	1,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,963
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,750 - 1,575)	0,175

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>1</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,750	10	17,50
	<i>bytový dom pôvodne postavený ako ubytovňa, situovaný pri rušnom dopravnom ťahu</i>				
<b>2</b>	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,500	30	105,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,500	7	24,50
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,250	5	26,25
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,750	6	10,50
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,750	10	17,50
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	3,500	8	28,00
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,750	6	10,50
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,500	5	17,50
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	5,250	9	47,25
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,963	7	6,74
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	3,500	7	24,50
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,250	6	31,50
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,963	4	3,85

<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,750	5	8,75
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry byt	II.	3,500	20	70,00
	<i>byt pravdepodobne vyžadujúci čiastočné rekonštrukčné zásahy, bez vstupnej chodby, situovaný v bytovom dome pri hlavnom dopravnom ťahu</i>				
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>449,84</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 449,84 / 145$	3,102
Všeobecná hodnota	$VŠ_{HB} = TH * K_{PD} = 22\,769,52 \text{ Eur} * 3,102$	<b>70 631,05 Eur</b>

## 3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Pre porovnanie boli v danom mieste a čase použité ponuky na predaj porovnateľných bytov získané z internetového portálu [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk). Mernou jednotkou porovnávania je 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, porovnanie je vykonané percentuálnymi prírážkami alebo zrážkami z ponukovej ceny na mernú jednotku. Z ponúk boli vybrané 2-izbové byty v rámci sídelného útvaru - centrum mesta. 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
- polohové - porovnávané byty sú v rámci centra mesta, v pokojnejších lokalitách, hodnotený byt je pri hlavnom dopravnom ťahu Závodskej cesty
- fyzické - vo fyzických faktoroch bola zohľadnená najmä vybavenie bytu a stupeň a úroveň vykonanej rekonštrukcie. Byt č. 1 je v pôvodnom stave, byt č. 2 a 3 je po čiastočnej rekonštrukcii. Byt č. 3 má veľkú terasu.

Počet MJ stavby: 40,26 m<sup>2</sup>

### Zoznam porovnaných stavieb (popisy prevzaté z ponúk)

#### 2 - izbový byt Žilina - centrum

Ponúkame na predaj 2-izbový byt v pokojnej časti centra mesta.

Byt má výmeru 54m<sup>2</sup> a nachádza sa na 1. podlaží tehlového bytového domu. K bytu patrí balkón a väčšia pivnica.

Byt je v úplne pôvodnom stave - pôvodné okná, parkety, jadro je murované, kúrenie plynové - gamatky.

Parkovanie je možné pred bytovým domom alebo v jeho tesnej blízkosti (rezidentská karta).

Byt je situovaný v tichej lokalite s kompletnou občianskou vybavenosťou.

Byt je voľný ihneď.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	4498118
<b>Dátum k dokladu:</b>	8. 10. 2021
<b>Počet MJ stavieb:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	107 990,00 Eur
<b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>	700,00 Eur
<b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b>	107 290,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	1 986,85 Eur/m <sup>2</sup>

#### pekný 2 izb 61 m<sup>2</sup>, DOBRÁ lokalita, kúsok centrum mesta

NA PREDAJ - priestranný 2 izb. byt ŽILINA - HLINY 8 + 2x balkón + pivnica. Škola, škôlka do pár minút, centrum mesta 5 min. Výmera 66 m<sup>2</sup> vrátane balkóna a pivnice. Samotný byt cca 61 m<sup>2</sup>.

Dispozícia bytu:

- priestraná chodba
- spáľňa
- obývačka + lodžia
- kuchyňa + balkón do dvora
- samostatné WC
- kúpeľňa

V byte prebehla pred časom čiastočná rekonštrukcia – opravené steny - obývačka, chodba a kuchyňa. Položená podlaha v obývačke a opravená kúpeľňa a WC. WC je stavebne oddelené od kúpeľne - nepriechodné.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	4428694
<b>Dátum k dokladu:</b>	18. 9. 2021
<b>Počet MJ stavieb:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	126 500,00 Eur
<b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>	700,00 Eur
<b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b>	125 800,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	2 062,30 Eur/m <sup>2</sup>

### 2-izbový tehlový byt s terasou /63 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup>/ Žilina - širšie centrum

Reality Alpia Vám ponúkajú na predaj 2-izbový tehlový byt s veľkou terasou / 63 m<sup>2</sup> / v širšom centre Žiliny. Byt prešiel čiastočnou rekonštrukciou. Nachádza sa na 2.poschodí v bytovom dome. Dispozičné riešenie : vstupná chodba, kúpeľňa s wc, kuchyňa s bývackou, samostatná izba so šatníkom a východom na terasu. Bonusom je kompletná občianska vybavenosť a vzdialenosť do centra do 5 minút. K nehnuteľnosti nebol vyhotovený energetický certifikát. Viac informácií Vám radi poskytneme na tel.čísle : 0905 358 191 alebo na [www.realityalpia.sk](http://www.realityalpia.sk)

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	4224069
<b>Dátum k dokladu:</b>	7. 9. 2021
<b>Počet MJ stavieb:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	117 000,00 Eur
<b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>	700,00 Eur
<b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b>	116 300,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	1 846,03 Eur/m <sup>2</sup>

### Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	2 - izbový byt Žilina - centrum	pekný 2 izb 61 m <sup>2</sup> , DOBRÁ lokalita, kúsok centrum mesta	2-izbový tehlový byt s terasou /63 m <sup>2</sup> + 25 m <sup>2</sup> / Žilina - širšie centrum
Cena porovnateľného majetku [Eur]	107 290,00 (ponuková cena)	125 800,00 (ponuková cena)	116 300,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m <sup>2</sup> ]	1 986,85	2 062,30	1 846,03
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - Situovanie bytu pri hlavnom dopravnom ťahu	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory	+ 10,00 % lepšie	- 5,00 % horšie	- 10,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>± 0,00 %</b>	<b>- 15,00 %</b>	<b>- 20,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m <sup>2</sup> ]	1 986,85	1 752,96	1 476,82
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>			<b>1 738,88 Eur/m<sup>2</sup></b>

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

**2 - izbový byt Žilina - centrum:**  $1\,986,85 + 1\,986,85 \cdot (-0,0500 - 0,0500 + 0,1000) = 1\,986,85 \text{ Eur/m}^2$

**pekný 2 izb 61 m<sup>2</sup>, DOBRÁ lokalita, kúsok centrum mesta:**  $2\,062,30 + 2\,062,30 \cdot (-0,0500 - 0,0500 - 0,0500) = 1\,752,95 \text{ Eur/m}^2$

**2-izbový tehlový byt s terasou /63 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup>/ Žilina - širšie centrum:**  $1\,846,03 + 1\,846,03 \cdot (-0,0500 - 0,0500 - 0,1000) = 1\,476,83 \text{ Eur/m}^2$

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

$(1\,986,85 + 1\,752,95 + 1\,476,83) / 3 = 1\,738,88 \text{ Eur/m}^2$

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 738,88 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH <sub>S</sub> = 40,26 m <sup>2</sup> * 1 738,88 Eur/m <sup>2</sup>	<b>70 007,31 Eur</b>

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	<b>70 631,05</b>
Porovnávacia metóda	70 007,31

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 = 70 631,05 Eur**

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

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 998/3 k.ú. Žilina, zastavanom v celosti obytným domom, situovanom na okraji centrálnej časti krajského mesta Žilina. Okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti (Obytné domy s občianskou vybavenosťou na prízemí domov, Pešia centrálna zóna mesta s obchodmi a kompletnou občianskou vybavenosťou, mestské divadlo, autobusová a železničná stanica - všetko v dosahu do 5-10 min. pešo. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
998/3	zastavaná plocha a nádvorie	454,00	1/1	4120/297230	6,29

**Obec:**

Žilina

**Východisková hodnota:**

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny 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)	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	3,7265
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 3,7265$	<b>98,98 Eur/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}_{H_{POZ}} = 1/1 * 4120/297230 * 44$ 936,92 Eur	<b>622,89 Eur</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 998/3	$454,00 \text{ m}^2 * 98,98 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 4120/297230$	622,89
<b>Spolu</b>		<b>622,89</b>

## III. ZÁVER

**Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.23 na 2. nadzemnom podlaží bytového domu č.s.2962 postavenom na parc. KN č.998/3 k.ú. Žilina, obec Žilina, ul. Závodská cesta 14, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 998/3 k.ú. Žilina vo výške 4120/297230.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota bytu č.23 na 2. nadzemnom podlaží bytového domu č.s.2962 postavenom na parc. KN č.998/3 k.ú. Žilina, obec Žilina, ul. Závodská cesta 14, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 998/3 k.ú. Žilina vo výške 4120/297230 je:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>		
<b>Byt č.23 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 2962 na parc.KN č. 998/3 k.ú. Žilina, okres Žilina, na ul. Závodská cesta</b>	<b>1/1</b>	<b>70 631,05</b>
<b>Pozemky</b>		
spoluvlastnícky podiel na pozemku - parc. č. 998/3 (6,29 m <sup>2</sup> )	1/1 z 4120/297230	622,89
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>71 253,94</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>71 300,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatjedentisícristo Eur</b>		

V Žiline dňa 09.10.2021

Ing. Adriana Melišková

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka D2050320 zo dňa 2.9.2021
- Výpis z listu vlastníctva č. 6597 čiastočný k.ú. Žilina, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žilina, okres Žilina vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku bytového domu zo dňa 02.02.2021
- Pôdorys bytu
- Ponuky z realitných portálov



# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 165/2021 znaleckého denníka.  
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu