

Znalec: meno, miesto výkonu, mobil 0915 258 666, mail
Ing. Martina Červená, Zákysušie č. 1326, 023 02 Krásno nad Kysucou, martinacervena7@gmail.com
Evidenčné číslo: 914869

Zadávateľ: LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36 421 561

Číslo spisu (objednávky): 126/2022 zo dňa 22.4.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 126/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 81 na prízemí vo vchode F bytového domu s. č. 155 na parcele CKN č. 3291/42 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcely CKN č. 3291/42 v k. ú. Čadca.

Počet strán (z toho príloh): 33 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 ks + 1 ks CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 81 na prízemí vo vchode F bytového domu s. č. 155 na parcele CKN č. 3291/42 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parciel CKN č. 3291/42 v k. ú. Čadca pre účel uzatvorenie záložnej zmluvy na základe objednávky 96/2022 zo dňa 11.4.2022.

2. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Úkon spojený s dražbou.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 3.5.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.5.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4025 k. ú. Čadca zo dňa 30.5.2022, vytvorený cez www.geodesy.sk.

Kópia z katastrálnej mapy parc. CKN č. 3291/42 v k. ú. Čadca vytvorená cez katastrálny portál.

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu zo dňa 3.5.2022.

Fotodokumentácia zo dňa 3.5.2022.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška 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.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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 pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali 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. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

7.2. Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2022 v hodnote 3,043. Koeficient vyjadrujúci územný vplyv k_M pre okresné mestá je v hodnote 1,02.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli predložené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie a porovnávacia metóda. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Ako výsledná metóda je použitá metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacjej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

V_{SH}_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- 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 nehnuteľností, 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4025 v k. ú. Čadca. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A. MAJETKOVÁ PODASTATA:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest.	pozemku
Právny vzťah	Druh ch. n.				
3291/42	1080	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo stavby	na parcele číslo	Stavby		Druh ch. n.	Umiest.
		Druh stavby	Popis stavby		
155 1	3291/42	9	Obytný dom č.s. 155		

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 **Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka**

Byt

Vchod: F **prízemie** **Byt č. 81**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 6957/633340

Účastní právneho vzťahu:

Vlastník

100 Kuric Gabriel r. Kuric a Janka Kuricová r. Geršová, ul. Chalúpkova čs. 155/81, Čadca, SR

Dátum narodenia 18.09.1952

Dátum narodenia 13.07.1959

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia ...

Správca

Neevidovaní.

Iná oprávnená osoba

Neevidovaní.

ČASŤ C. ĽARCHY:

Por. č.:

100 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, na zabezpečenie pohľadávky z úveru č. 0314121525, podľa zmluvy č. V 3118/2010 zo dňa 27.10.2010 (na byt č. 81 na prízemí, vchod F, podiel na spol. častiach a spol. zar. domu a na pozemku 6957/633340 - vl. Kuric Gabriel a Janka r. Geršová) -2013/2010-755/2011

100 Záonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome čs. 155, podľa par. 15 zák. 182/1993 v znení neskorších predpisov - 738/2011**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 3.5.2022 za účasti p. Gabriela Kurica.

Zameranie vykonané dňa 3.5.2022.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 3.5.2022.

d) Technická dokumentácia:

K vypracovaniu znaleckého posudku nebola poskytnutá žiadna stavebno-právna dokumentácia. Skutkový stav bol zistený meraním, namerané rozmery sú uvedené v nákrese pôdorysu s bytom č. 81, ktorý tvorí prílohu č. 4 znaleckého posudku.

Ako doklad o začatí užívania bytového domu bolo pri obhliadke poskytnuté Potvrdenie BYTY s. r. o., Čadci zo dňa 6.2.2019, podľa ktorého bytový dom bol daný do užívania v roku 1992. Tento údaj zodpovedajú konštrukčnému, materiálovému a dispozičnému riešeniu bytového domu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Byt č. 81 v bytovom dome s. č. 155 a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. CKN č. 3291/42 je evidovaný v geodetických a popisných údajoch katastra. Pri porovnávaní bol zistený rozdiel medzi skutkovým stavom a údajmi v popisných a geodetických údajoch katastra:

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku je určený zlomkom 6957/633340, ktorý svojím obsahom nezodpovedá spôsobu jeho určenia predpísanom v zákone č. 182/1993 Z. z. (nedá sa z neho určiť podlahová plocha). Podlahová plocha bytu zistená meraním je 71,69 m².

f) Hodnotenie zabezpečenia prístupu

Prístup k bytovému domu s. č. 155 na parc. CKN č. 3291/42 je z parc. CKN č. 3291/1, ktorej vlastníkom je Mesto Čadca a je evidovaná na liste vlastníctva č. 3053 a je využívaná ako komunikácia pre verejnosť s asfaltovým povrchom a zeleň pri bytovom dome.

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

Stavby:

Byt č. 81 na prízemí vo vchode F v bytovom dome s. č. 155 na parc. CKN č. 3291/42 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadenia domu a na príslušenstve v hodnote 6957/633340.

Pozemky:

Spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. CKN č. 3291/42 v k. ú. Čadca v hodnote 6957/633340.

h) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby: ---

Pozemky: ---

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 81 vo vchode F na prízemí bytového domu s. č. 155 v k. ú. Čadca

POPIS

Popis bytového domu

Bytový dom s. č. 155 je postavený na Chalupkovej ulici v Čadci na sídlisku Kýčerka na parcele CKN č. 3291/42. Bytový dom má suterén, prízemie a sedem poschodí. V bytovom dome je šesť samostatných vchodov. Na každom poschodí sú dva byty, v jednom vchode je 16 bytov, v bytovom dome je celkom 96 bytov. Obvodové steny ako aj deliace priečky sú prefabrikované panelové bez dodatočného zateplenia, deliace priečky sú panelové. Stropy sú železobetónové z prefabrikovaných dosiek. Schodisko je železobetónové prefabrikované s terazzovým

povrchom. Podlahy v chodbách sú z keramickej dlažby, vstupná chodba so zádverím je tiež z keramickej dlažby. Strecha bytového domu je plochá s krytinou z ťažkých asfaltových pásov s hydroizolačným náterom. Okná na bytovom dome sú plastové s izolačným dvojsklom, vstupné dvere sú hliníkové. Bytový dom je napojený na inžinierske siete: električka, vodovod, kanalizácia, bleskozvod, vykurovanie z teplárne, bytový dom má výťah v každom vchode. V suteréne sa nachádzajú pivnice pre jednotlivé byty, miestnosť na bicykle a kočíky. Podlaha v týchto miestnostiach je z PVC a z cementového poteru,

Popis bytu

Ohodnocovaný byt č. 81 je trojizbový na prízemí bytového domu v stredovej sekcii. Pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva: predsieň, chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC a lodžia. K bytu prislúcha pivnica umiestnená v suteréne bytového domu. Orientácia obytných miestností je prevažne JZ-JV. Omietky v byte sú stierkové. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom s oplechovaním z hliníkového plechu, vnútorné parapety sú plastové. Na oknách sú hliníkové lamelové žalúzie. Dvere sú hladké plné v ocelových zárubniach, vstupné dvere sú koženkové. Podlahy v obytných miestnostiach aj v ostatných miestnostiach sú z PVC, v pivnici je betónový poter. Bytové jadro je umakartové. V kúpeľni sa nachádza rovná smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, výtokové armatúry sú ostatné, vo WC kabíne sa nachádza kombi klozet. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou z materiálu na báze dreva s dĺžkou 2,0 m, s nerezovým drezom s odkladacou plochou, pákovou výtokovou armatúrou a so sklokeramickým šporákom a s digestorom. Zástena pri kuchynskej linke je z keramického obkladu. Vykurovanie bytu je ústredné, teplovodné cez ocelové panelové radiátory s meračmi tepla. Vodomer sa nachádza vo WC, elektromer je na chodbe pred vstupom k bytom.

Údaje o začatí užívania

Ako doklad o začatí užívania bytového domu bolo pri miestnej obhliadke bolo znalcovi poskytnuté Potvrdenie Mestského úradu v Čadci zo dňa 6.2.2019, podľa ktorého bytový dom bol daný do užívania v roku 1982. V roku 2010 boli vymenené vchodové dvere, v roku 2016 čiastočne podlahy na chodbách, v roku 2019 strešná krytina, v roku 2020 zvončeky na chodbách. Počas užívania bytu bola v kuchyni vymenená kuchynská linka s vybavením. Tieto údaje zodpovedajú konštrukčnému, materiálomému a dispozičnému riešeniu bytového domu. Údržba vykonávaná na byte je bežná. Ide o byt s typovým vybavením v pôvodnom stave. Životnosť je stanovená odborným odhadom na 80 rokov, opotrebenie je počítané lineárnou metódou.

Zistené nedostatky a závady

V čase ohodnotenia bol byt obývaný a plne funkčný, z vizuálnej obhliadky neboli zistené žiadne nedostatky a závady.

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]
predsieň: 2,920*2,750	8,03
chodba: 0,800*2,750	2,20
izba: 4,080*4,850	19,79
izba: 2,800*4,350	12,18
izba: 2,800*4,240	11,87
kuchyňa: 2,850*3,670	10,46
kúpeľňa: 1,750*1,710	2,99
WC: 1,100*0,840	0,92
Výmera bytu bez pivnice	68,44
pivnica: 2,500*1,300	3,25
Vypočítaná podlahová plocha	71,69
lodžia: 2,550*1,050	2,68

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²**Koeficient konštrukcie:**k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**k_{CU} = 3,043**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**k_M = 1,02**Počet izieb:**

3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,03
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,10
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,05
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,02
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,03
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,01
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,02
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,01
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,50
11	Dvere	0,50	1,05	0,53	0,53
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,03
13	Povrchy podláh	0,50	1,05	0,53	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,52
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,01
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,01
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,01
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výtahy	2,00	1,00	2,00	2,01
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,21
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,03
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,01
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,01
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,52
26	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,64
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,02
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,01
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,03
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,03
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	3,02
Spolu		100,00		99,38	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 99,38 / 100 = 0,9938$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,043 * 1,037 * 0,9938 * 1,02$$

$$VH = 1\,040,55 €/m^2$$

Rozostavanosť bytu: 100,00 %
Nedokončenosť bytu: 0,00 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 81 vo vchode F na prízemí bytového domu s. č. 155 v k. ú. Čadca	1992	30	50	80	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

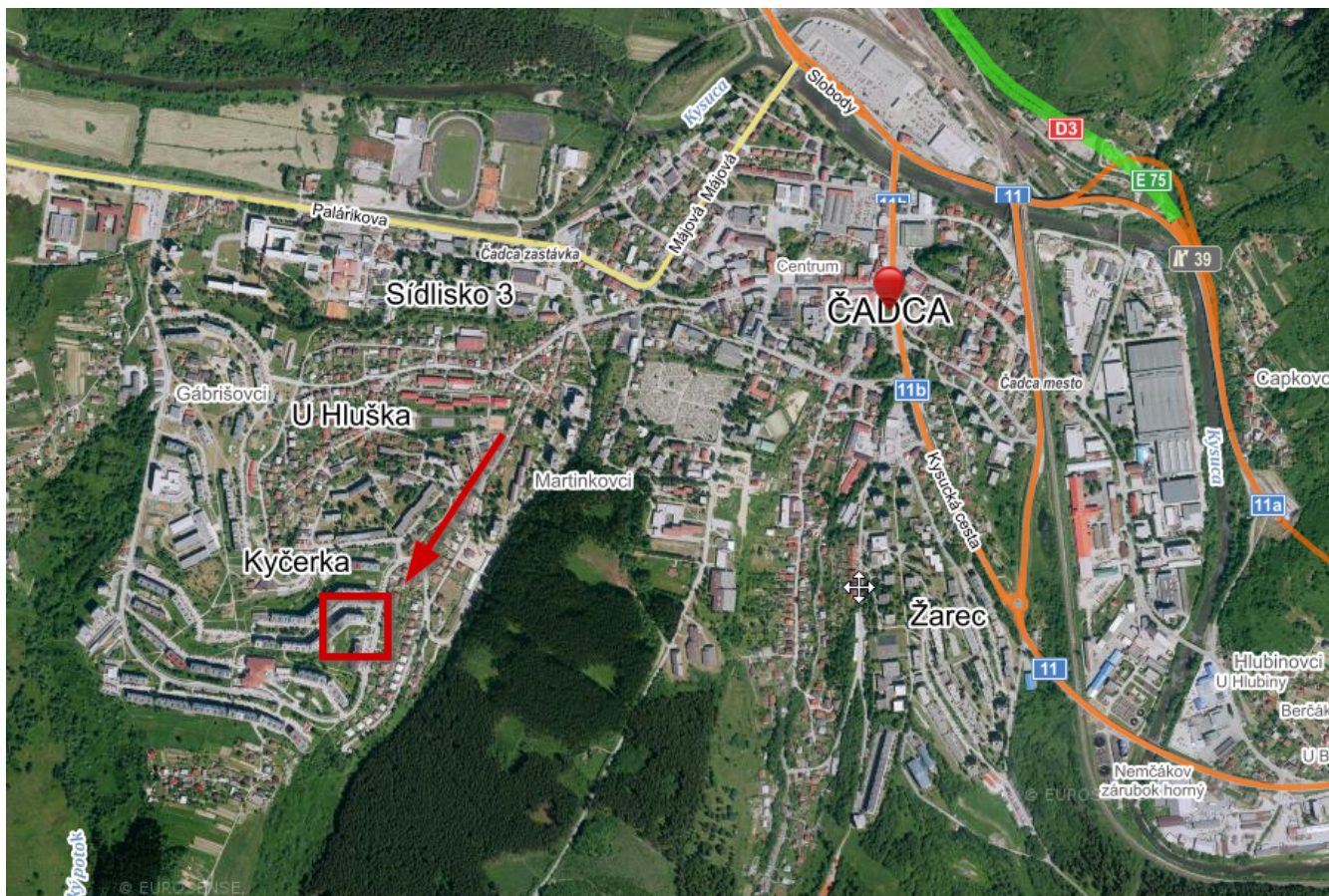
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,040,55 €/m^2 * 71,69m^2$	74 597,03
Technická hodnota	$62,50\% z 74\,597,03 €$	46 623,14

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Byt č. 81 sa nachádza na prízemí v stredovej sekcii bytového domu s. č. 155 na parcele CKN č. 3291/42 v časti mesta Kýčerka na Chalupkovej ulici v Čadci v zástavbe bytových domov podobného typu. Mesto Čadca s počtom obyvateľov 22 963 (k 31.12.2021) je okresné mesto, čomu zodpovedá aj jeho občianska vybavenosť. Prístup k bytovému domu s. č. 155 na parc. CKN č. 3291/42 je z parc. CKN č. 3291/1, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva č. 3053, vlastníkom je Mesto Čadca a je využívaná ako komunikácia pre verejnosť s asfaltovým povrchom a zeleň pri bytovom dome. Daná lokalita je situovaná na bežnom sídlisku, v časti mesta vhodnej na bývanie, kde je dopyt po nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou mierne vyšší. Súčasťou bytu je pivnica (umiestnená v suteréne bytového domu). Predmetná lokalita má prístupové komunikácie s asfaltovým povrchom, parkovacími miestami a občianskou vybavenosťou pri bytovom dome. Lokalita bytového domu má kompletné inžinierske siete: elektrika, vodovod, kanalizácia, teplárenské potrubie, bytový dom nie je pripojený na plynovod.

Bytový dom je samostatne stojaci, má suterén, prízemie a sedem poschodí. Bytový dom má šesť vchodov, na každom poschodí sú dva byty, vo vchode je 16 bytov, v bytovom dome je celkom 96 bytov. V suteréne sa nachádza miestnosť pre kočíky a bicykle a pivnice pre jednotlivé byty. V okolí bytového domu je kompletná občianska vybavenosť: materská škola, základná škola (v meste sú stredné školy, gymnázium), nemocnica, kostol, banky, reštaurácie, sieť obchodov, pošta, kultúrne zariadenie. Bytový dom je vzdialený od centra mesta cca 2 km, kde sa nachádza pešia zóna. v blízkosti bytového domu je autobusová zástavka MHD asi 5 minút peši, hlavná vlaková zástavka asi 25 minút peši a tiež taxislužba.



lokalita nehnuteľností - širšie vzťahy



presná lokalita nehnuteľností

b) Analýza využitia nehnuteľností

Byt bol v čase obhliadky využívaný na bývanie a bol dokončený. Iné využitie ako na bývanie nie je pravdepodobné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

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 Žilinskej univerzity v Žiline, 2. vydanie, marec 2001. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,20.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400)	3,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,660
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080)	0,120

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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.	2,400	10	24,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,400	30	72,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,400	7	16,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,600	5	18,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,200	6	7,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,660	10	6,60
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,400	8	19,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,200	6	7,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,400	5	12,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,200	9	10,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí bytového domu				

	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,400	7	16,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,400	6	14,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,200	4	4,80
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	3,600	5	18,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	2,400	20	48,00
	Spolu			145	304,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 304,2 / 145$	2,098
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 46\,623,14 \text{ €} * 2,098$	97 815,35 €

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Počet MJ stavby: 71,69 m² PP

Zoznam porovnávaných stavieb**ponuka č. 1**

3 izbový byt v Čadci na sídlisku Kýčerka ul. Okružná, s pivnicou a s lodžiou, 60 m² úžitková plocha - 57 m² podlahová plocha, kompletná rekonštrukcia, cena 118 900 eur

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: www.topreality.sk/id7899871
Dátum k dokladu: 28. 5. 2022
Počet MJ stavieb: 60,00 m² PP
Cena stavby podľa dokladu: 118 900,00 €
Odhadovaný podiel pozemku: 700,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku: 118 200,00 €
Cena stavby na MJ: 1 970,00 €/m² PP

ponuka č. 2

3 izbový byt v Čadci na sídlisku Kýčerka na Ul. Hurbanova, na 3. poschodí, 70 m² úžitková plocha - 67 m² podlahová plocha, s pivnicou a s lodžiou, čiastočná rekonštrukcie, cena 127 900 eur

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: www.topreality.sk/id7865449
Dátum k dokladu: 28. 5. 2022
Počet MJ stavieb: 67,00 m² PP
Cena stavby podľa dokladu: 127 900,00 €
Odhadovaný podiel pozemku: 800,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku: 127 100,00 €
Cena stavby na MJ: 1 897,01 €/m² PP

ponuka č. 3

3 izbový byt v Čadci 5 minút od centra, bez balkóna, 75 m² podlahová plocha, bez rekonštrukcie, cena 96 000 eur

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	www.topreality.sk/id8000596
Dátum k dokladu:	27. 5. 2022
Počet MJ stavieb:	75,00 m ² PP
Cena stavby podľa dokladu:	96 000,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	800,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	95 200,00 €
Cena stavby na MJ:	1 269,33 €/m ² PP

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	ponuka č. 1	ponuka č. 2	ponuka č. 3
Cena porovnateľného majetku [€]	118 200,00 (ponuková cena)	127 100,00 (ponuková cena)	95 200,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ² PP]	1 970,00	1 897,01	1 269,33
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 5,00 %	- 5,00 %	- 5,00 %
- druh porovnateľnej ceny	horšie	horšie	horšie
Polohové faktory	± 0,00 %	- 5,00 %	- 5,00 %
- vplyv polohy bytového domu v obci	zhoda	horšie	horšie
Polohové faktory	- 5,00 %	- 5,00 %	± 0,00 %
- vplyv polohy bytu v bytovom dome	horšie	horšie	zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	- 10,00 %	- 5,00 %	± 0,00 %
- technický stav bytu	horšie	horšie	zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	± 0,00 %	± 0,00 %	+ 5,00 %
- príslušenstvo bytu	zhoda	zhoda	lepšie
Konštrukčné a fyzické faktory	- 10,00 %	± 0,00 %	± 0,00 %
- vplyv veľkosti bytu	horšie	zhoda	zhoda
Spolu:	- 30,00 %	- 20,00 %	- 5,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ² PP]	1 379,00	1 517,61	1 205,86
Priemerná porovnateľná hodnota			1 367,49 €/m² PP

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² PP]:

ponuka č. 1: $1\,970,00 + 1\,970,00 \cdot (-0,0500 + 0,0000 - 0,0500 - 0,1000 + 0,0000 - 0,1000) = 1\,379,00 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$

ponuka č. 2: $1\,897,01 + 1\,897,01 \cdot (-0,0500 - 0,0500 - 0,0500 - 0,0500 + 0,0000 + 0,0000) = 1\,517,61 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$

ponuka č. 3: $1\,269,33 + 1\,269,33 \cdot (-0,0500 - 0,0500 + 0,0000 + 0,0000 + 0,0500 + 0,0000) = 1\,205,87 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² PP]:

$(1\,379,00 + 1\,517,61 + 1\,205,87) / 3 = 1\,367,49 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 367,49 €/m ² PP
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_S = 71,69 \text{ m}^2 \text{ PP} \cdot 1\,367,49 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$	98 035,36 €

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	97 815,35

Porovnávací metóda	98 035,36
--------------------	-----------

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie
VŠH stavieb = 97 815,35 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok v k. ú. Čadca

POPIS

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel k pozemku registra CKN parc. č. 3291/42 (zastavaný bytovým domom s. č. 155) v podiele 6957/633340 v k. ú. Čadca v intraviláne mesta na sídlisku Kýčerka na Chalupkovej ulici. Mesto Čadca s počtom obyvateľov 22 963 (k 31.12.2021) je okresné mesto, čomu zodpovedá aj jeho občianska vybavenosť. Nachádza sa vo vzdialenosti asi 28 km od krajského mesta Žilina. Prístup k pozemku parc. CKN č. 3291/42 je z parc. CKN č. 3291/1, ktorej vlastníkom je Mesto Čadca, je evidované na liste vlastníctva č. 3053 a je využívané ako komunikácia pre verejnosť s asfaltovým povrchom a zeleň pri bytovom dome. Pozemok leží od centra mesta do 2 km, v obytnej polohe mesta. Autobusová zástavka MHD je vzdialená do 5 minút peši, SAD do 10 minút peši a hlavná vlaková zástavka asi 25 minút peši. Ohodnocovaný pozemok je napojený na verejný elektrický rozvod, vodovod, kanalizáciu a teplárenské potrubie. Ide o oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, preto je použitý koeficient povyšujúcich faktorov. Koeficient redukujúcich faktorov na pozemok nebol zistený.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
3291/42	zastavaná plocha a nádvorie	1080,00	1/1	6957/633340	11,86

Obec:

Čadca

Východisková hodnota:

$VH_M = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,15
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, 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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
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	3,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	8,1506
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 8,1506$	81,18 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 6957/633340 * 87 674,40 \text{ €}$	963,07 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 3291/42	$1\,080,00 \text{ m}^2 * 81,18 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 6957/633340$	963,07
Spolu		963,07

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 81 na prízemí vo vchode F bytového domu s. č. 155 na parcele CKN č. 3291/42 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. CKN č. 3291/42 v k. ú. Čadca. **Všeobecná hodnota nehnuteľností stanovená metódou polohovej diferenciacie v zmysle Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z. z. v platnom znení je po zaokrúhlení: 98 800,00 eur.**

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 81 vo vchode F na prízemí bytového domu s. č. 155 v k. ú. Čadca	1/1	97 815,35
Pozemky		
Pozemok v k. ú. Čadca - parc. č. 3291/42 (11,86 m ²)	1/1 z 6957/633340	963,07
Všeobecná hodnota celkom		98 778,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		98 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatosem tisícosemsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva č. 4025 v časti C: Ťarchy je pre vlastníka s p. č. 100 zapísané:

100 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, na zabezpečenie pohľadávky z úveru č. 0314121525, podľa zmluvy č. V 3118/2010 zo dňa 27.10.2010 (na byt č. 81 na prízemí, vchod F, podiel na spol. častiach a spol. zar. domu a na pozemku 6957/633340 - vl. Kuric Gabriel a Janka r. Geršová) -2013/2010-755/2011.

V Krásne nad Kysucou, dňa 30.05.2022

Ing. Martina Červená

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D5090922).
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4025 k. ú. Čadca zo dňa 28.4.2022, vytvorený cez katastrálny portál.
3. Kópia z katastrálnej mapy parc. CKN č. 3291/42 v k. ú. Čadca vytvorená cez katastrálny portál.
4. Pôdorys s bytom č. 81 v bytovom dome s. č. 155.
5. Potvrdenie BYTY s. r. o., Čadci zo dňa 6.2.2019.
6. Ponuky č. 1, 2 a 3 z internetu.
7. Fotodokumentácia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914869.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 126.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.