

Znalec: meno, miesto výkonu, mobil 0915 258 666
Ing. Martina Červená, Zákysučie č. 1326, 023 02 Krásno nad Kysucou
Evidenčné číslo: 914869

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka 225/2022 zo dňa 12.8.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 225/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 35 na 9. poschodí bytového domu s. č. 471 na parcele CKN č. 427/8 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parciel CKN č. 41/6 a č. 427/8 v k. ú. Turzovka.

Počet strán (z toho príloh): 27 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 ks + 1 ks CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 35 na 9. poschodí bytového domu s. č. 471 na parcele CKN č. 427/8 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parciel CKN č. 41/6 a č. 427/8 v k. ú. Turzovka.

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):

5.9.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 6.10.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Kolaudačné rozhodnutie OÚ ŽP v Turzovke č. j. ŽP-75-38-1312/92 zo dňa 23.12.1992.

Pôdorys s bytom č. 35.

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 3270 v k. ú. Turzovka zo dňa 4.9.2022 vytvorený cez www.geodesy.sk.

Kópia z katastrálnej mapy na parc. CKN č. 41/6 a č. 427/8 v k. ú. Turzovka vytvorená cez www.geodesy.sk.

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu zo dňa 5.9.2022.

Fotodokumentácia zo dňa 5.9.2022.

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 charakteru (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 ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2022 v hodnote 3,176. Koeficient vyjadrujúci územný vplyv k_M pre ostatné mestá je v hodnote 1,00.

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. 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. Použitie porovnávacej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nie je k dispozícii dostatok relevantných podkladov potrebných na porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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. Použitie 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).

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:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3270 v k. ú. Turzovka. 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.
41/6	1130	zastavaná plocha a nádvorie	18			1
427/8	390	zastavaná plocha a nádvorie	15			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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		
471	427/8	9	Obytný dom čs. 471		
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 Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka****Byt****Vchod: 471****9. p.****Byt č. 35****Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 3659/284965**

Vlastník

43 Balalová Petra r. Balalová, (maloletá), Stred 471/35, Turzovka, PSČ 023 54, SR**Dátum narodenia: 24.03.1905****Spoluvlastnícky podiel 1/1****Titul nadobudnutia ...****Poznámky****Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosť (byt č. 35, 9. poschodie, vchod 471 na CKN č. 427/8, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku vo výške 1/48) podiel 1/1 z poverenia veriteľa - ENERGETIKA TURZOVKA, s. r. o., Stred 409, 023 54 Turzovka, povinný Petra Balalová r. Balalová, nar. 24.03.2005, P 226/2022 zo dňa 24.03.2022 - 236/2022****ČASŤ C. ŤARCHY:****Vlastník poradové číslo 43****Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátna zmluva č. V 958/2010 zo dňa 29.4.2010 v prospech Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 (na byt č. 35 na 9. posch. vchod 471 v 1/1 - ina na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na KN parc. 41/6, 427/8) - 263/2010****Vecné bremeno podľa darovacej zmluvy č. V 3218/2010 - právo doživotného bývania a užívania bytu č. 35 na 9 posch. vchod 471 v prospech Oľgy Kvašňovskej r. Hučkovej nar. 20.11.1958, Petra Balalu r. Balalu, nar. 31.8.1978 a manželky Oľgy Balalovej r. Kvašňovskej nar. 1.12.1983 - 61/2011****c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením exteriéru vykonaná dňa 5.9.2022 bez účasti.

Zameranie vykonané dňa ---.

Fotodokumentácia exteriéru vyhotovená dňa 5.9.2022.

d) Technická dokumentácia:

K vypracovaniu znaleckého posudku bola zadávateľom poskytnutá technická dokumentácia v rozsahu pôdorysu s bytom č. 35, ktorý bol vyhotovený k zatepleniu bytového domu. Skutkový stav nebol zistený meraním z dôvodu nespripustenia bytu, vo výpočte sú použité rozmery z poskytnutého pôdorysu s bytom č. 35, ktorý tvorí prílohu č. 4 znaleckého posudku.

Ako doklad o začatí užívania bytového domu bolo zadávateľom znalcovi poskytnuté Kolaudačné rozhodnutie OÚ ŽP v Turzovke č. j. ŽP-75-38-1312/92 zo dňa 23.12.1992. V roku 2010 bol bytový dom zateplený, boli na bytovom dome vymenené okná, vstupné dvere. Tieto údaje zodpovedajú konštrukčnému, materiállovému a dispozičnému riešeniu bytu a bytového domu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Byt č. 35 v bytovom dome s. č. 471 na parc. CKN č. 427/8 a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. CKN č. 41/6 a č. 427/8 je evidovaný v geodetických a popisných údajoch katastra. Pri porovnávaní bol zistený rozdiel medzi právnym stavom a skutočnosťou:

- v popisných údajoch katastra je evidovaný dátum narodenia vlastníčky: 24.03.1905,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku je určený zlomkom 1/48, ktorý svojím obsahom nezodpovedá spôsobu jeho určenia predpísanom v zákone č. 182/1993 Z. z. (nedá sa z neho určiť podlahová plocha).

f) Hodnotenie zabezpečenia prístupu

Prístup k bytovému domu s. č. 471 na parc. CKN č. 427/8 je z parc. CKN č. 12/2, ku ktorej liste vlastníctva nie je založený a ktorá je využívaná ako komunikácia pre verejnosť s asfaltovým a dláždeným povrchom.

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

Stavby:

Byt č. 35 na 9. poschodí v bytovom dome s. č. 471 na parc. CKN č. 427/8 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v hodnote 1/48 v k. ú. Turzovka.

Pozemky:

Spoluvlastnícky podiel k parc. CKN č. 41/6 a č. 427/8 v hodnote 1/48 v k. ú. Turzovka.

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. 35 na 9. poschodí bytového domu s. č. 471 v k. ú. Turzovka

POPIS

Popis bytového domu

Bytový dom je postavený v miestnej časti Stred v centre Turzovky na parcele CKN č. 427/8. Bytový dom má jeden vchod, pozostáva z prízemí s technickým zázemím a dvanástich poschodí. Na prízemí sa nachádzajú spoločné priestory pre byty (miestnosť pre kočíky, bicykle). Na každom poschodí sa nachádzajú štyri byty, v bytovom dome je celkom 48 bytov. Obvodové steny ako aj deliace priečky sú panelové plošné. Bytový dom je zateplený kontaktným zateplovacím systémom z polystyrénu a omietnutý fasádnou omietkou na báze umelých látok. Sokel na bytovom dome je omietnutý. Stropy sú železobetónové doskové. Schodisko je železobetónové prefabrikované s terazzovým povrchom. Podlahy v chodbách pred bytmi, v spoločných priestoroch, vstupná chodba a zádverie je z keramickej dlažby. Strecha obytného domu je plochá pokrytá ťažkou hydroizolačnou krytinou. Okná na bytovom dome sú plastové s izolačným dvojsklom, vstupné dvere sú presklené hliníkové, ostatné dvere sú hladké plné. Bytový dom má dva výtahy. Bytový dom je napojený na inžinierske siete: elektrika, vodovod, kanalizácia, vykurovanie z teplárne.

Popis bytu

Ohodnocovaný byt č. 35 je trojizbový na 9. poschodí (10. NP) bytového domu v krajnej sekcii. Pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva: kuchyňa, predsieň, šatník, komora, kúpeľňa a WC. K bytu patrí lodža, ktorá je prístupná z kuchyne. Orientácia obytných miestností je prevažne JV-JZ. Vybavenie bytu je uvažované ako pôvodné, štandardné, s typovým vybavením bez vykonaných rekonštrukcií alt. vid' poskytnutý pôdorys: okná sú plastové s izolačným dvojsklom s oplechovaním z hliníkového plechu s laminátovými vnútornými parapetami. Dvere sú plné alt. presklené v ocelevej zárubni, vstupné dvere sú hladké plné alt. koženkové. Podlahy v celom byte sú z PVC, v kúpeľni, WC a v lodžii je podlaha z keramickej dlažby. Bytové jadro je umakartové. V kúpeľni sa nachádza smaltová rovná vaňa, keramické umývadlo, steny sú obložené keramickým obkladom, batérie sú pákové. Vo WC sa nachádza kombi klozet, steny sú obložené keramickým obkladom. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou z materiálu na báze dreva s rozvinutou šírkou 3 m, s nerezovým drezom s odkladacou plochou, so sklokeramickým šporákom s elektrickou rúrou. Omietky v byte sú vápenné štukové. Vykurovanie bytu je ústredné, teplovodné z teplárne cez liatinové rebrové alt. plechové panelové radiátory s vlastným meraním spotreby tepla. Istenie bytu je automatickými ističmi umiestnenými nad vstupnými dverami. Vodomer sa nachádza v kúpeľni s WC, elektromer je na chodbe pred ohodnocovaným bytom.

Údaje o začatí užívania

Ako doklad o začatí užívania bytového domu bolo zadávateľom znalcovi poskytnuté Kolaudačné rozhodnutie OÚ ŽP v Turzovke č. j. ŽP-75-38-1312/92 zo dňa 23.12.1992. V roku 2010 bol bytový dom zateplený, boli na bytovom dome vymenené okná, vstupné dvere. Tieto údaje zodpovedajú konštrukčnému, materiállovému a dispozičnému riešeniu bytu a bytového domu. Opotrebenie je počítané lineárnoumetódou so stanovením životnosti odborným odhadom na 100 rokov.

Zistené nedostatky a závady

Byt nebol sprístupnený, vizuálna obhliadka nebola uskutočnená (závady a nedostatky nezistené).

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: 2,350*4,050	9,52
šatník: 1,200*1,720	2,06
kuchyňa: 2,850*2,950	8,41
izba: 4,030*4,050	16,32
izba: 2,250*4,130	9,29
izba: 2,850*4,130	11,77
kúpeľňa: 1,720*1,890	3,25
WC: 0,900*1,000	0,90
komora: 1,090*2,460	2,68
Výmera bytu bez pivnice	64,20
Vypočítaná podlahová plocha	64,20
lodžia: 2,340*1,190	2,78

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,176$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

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	4,98
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,05	18,90	18,81
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,97
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,99
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,98
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,99
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,59
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,99

10	Vnútorne keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,55
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,48
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,49
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,99
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,99
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,99
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,99
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,19
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,99
23	Vnútorne keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,99
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,49
26	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,62
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,99
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	1,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,99
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,99
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,99
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,49
	Spolu	100,00		100,38	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 100,38 / 100 = 1,0038$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,176 * 1,037 * 1,0038 * 1,00$$

$$VH = 1\,075,45 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 35 na 9. poschodí bytového domu s. č. 471 v k. ú. Turzovka	1992	30	70	100	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 075,45 €/m ² * 64,2m ²	69 043,89
Technická hodnota	70,00% z 69 043,89 €	48 330,72

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Byt č. 35 sa nachádza na 9. poschodí (10. NP) bytového domu s. č. 471 v krajnej sekcii na parcele CKN č. 427/8 na ulici Stred v k. ú. Turzovka pri zástavbe rodinných domov, bytových domov podobného typu a objektov občianskej vybavenosti. Mesto Turzovka má 7 121 (31. 12. 2021) obyvateľov a začiatok mesta leží vo vzdialenosti asi 14 km od okresného mesta Čadca. Byt sa nachádza v bytovom dome v centre mesta, kde je dopyt po bytoch v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Predmetná lokalita má prístupové komunikácie s asfaltovým povrchom a parkovacími miestami pri bytovom dome. Orientácia obytnej miestnosti k svetovým stranám je prevažne JZ-JV. Podľa názoru znalca ide o dobrý byt.

Bytový dom je situovaný v rade bytových domov podobného typu. Bytový dom s. č. 471 na parc. CKN č. 427/8 má jeden vchod, prízemie s technickým zázemím a dvanásť poschodí. Na každom poschodí sú štyri byty, bytový dom má celkom 48 bytov. Prístup k bytovému domu s. č. 471 na parc. CKN č. 427/8 je z parc. CKN č. 12/2, ku ktorej liste vlastníctva nie je založený a ktorá je využívaná ako komunikácia pre verejnosť s asfaltovým a dláždeným povrchom. V okolí bytového domu je kompletná občianska vybavenosť: materská škola, základná škola, stredná škola, poliklinika, kostol, banka, reštaurácie, sieť obchodov, pošta, kultúrne zariadenie, mestský úrad. Bytový dom je situovaný v centre mesta, kde sa nachádza občianska vybavenosť, pešia zóna, rieka Kysuca, prírodné prostredie s možnosťami pešej turistiky a cykloturistiky. V blízkosti bytového domu je autobusová zástavka a vlaková zástavka vzdialená do 5 minút peši. Lokalita bytového domu má kompletné inžinierske siete: elektrika, vodovod, kanalizácia, plynovod, teplotné potrubie.



poloha nehnuteľností - širšie vzťahy



presná poloha nehnuteľností

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Byt nebol sprístupnený, vizuálna obhliadka nebola uskutočnená. Byt svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy ako aj účelom, pre ktorý bol povolený je predurčený na bývanie. 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 diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie 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, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,00.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550

V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100
-----------	--------------------------------------	-------

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,000	10	10,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,000	30	90,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,000	6	6,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,550	10	5,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,000	8	16,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,000	5	10,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,000	9	9,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,000	7	14,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,000	6	6,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,000	4	4,00
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	3,000	5	15,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	2,000	20	40,00
	Spolu			145	264,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 264,35 / 145$	1,823
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 48 330,72 \text{ €} * 1,823$	88 106,90 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok v k. ú. Turzovka

POPIS

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel k pozemku registra CKN parc. 41/6 a č. 427/8 (zastavaný bytovým domom s. č. 471) v hodnote 1/48v k. ú. Turzovka, miestna časť Stred v intraviláne mesta v jeho centre. Mesto Turzovka má 7 121 (31. 12. 2021) obyvateľov a začiatok mesta leží vo vzdialenosti asi 14 km od okresného mesta Čadca. Prístup k bytovému domu s. č. 471 na parc. CKN č. 427/8 je z parc. CKN č. 12/2, ku ktorej liste vlastníctva nie je založený a ktorá je využívaná ako komunikácia pre verejnosť s asfaltovým a dláždeným povrchom. Okolitú zástavbu tvoria rodinné domy, bytové domy a objekty občianskej vybavenosti so štandardným vybavením. Pozemok leží v centre mesta, autobusová zástavka a vlaková zástavka je vzdialená do 5 minút peši. V bezprostrednej blízkosti ohodnocovaného pozemku je vedený verejný elektrický rozvod, vodovod, kanalizácia, stl. plynovod a teplárenské potrubie. Pozemok leží v širšom centre mesta, v meste je základná škola, gymnázium, obchody, poliklinika, reštaurácie, kultúrny dom, mestský úrad, námestia a ostatná občianska vybavenosť na úrovni menšieho mesta. Ide o oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov, preto je použitý koeficient zvyšujúcich faktorov. Koeficient redukujúcich faktorov na pozemok neboli zistený.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
41/6	zastavaná plocha a nádvorie	1130,00	1/1	1/48	23,54
427/8	zastavaná plocha a nádvorie	390,00	1/1	1/48	8,13
Spolu výmera					31,67

Obec:

Turzovka

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

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	1,30
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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
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 zvyšujúcich 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	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	8,2924
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 8,2924$	41,30 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 41/6	$1\ 130,00 \text{ m}^2 * 41,30 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1/48$	972,27
parcels č. 427/8	$390,00 \text{ m}^2 * 41,30 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1/48$	335,56
Spolu		1 307,83

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 35 na 9. poschodí bytového domu s. č. 471 na parcele CKN č. 427/8 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parciel CKN č. 41/6 a č. 427/8 v k. ú. Turzovka. **Všeobecná hodnota nehnuteľností stanovená metódou polohovej diferenciacie v zmysle Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z. z. v platnom znení je po zaokrúhlení: 89 400,00 eur.**

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 35 na 9. poschodí bytového domu s. č. 471 v k. ú. Turzovka	1/1	88 106,90
Pozemky		
Pozemok v k. ú. Turzovka - parc. č. 41/6 (23,54 m ²)	1/1 z 1/48	972,27
Pozemok v k. ú. Turzovka - parc. č. 427/8 (8,13 m ²)	1/1 z 1/48	335,56
Spolu pozemky (31,67 m²)		1 307,83
Všeobecná hodnota celkom		89 414,73
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		89 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatdeväťtisícštyristo Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva č. 3270 je v časti C: Ľarchy zapísané:

Poznámky

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosť (byt č. 35, 9. poschodie, vchod 471 na CKN č. 427/8, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku vo výške 1/48) podiel 1/1 z poverenia veriteľa - ENERGETIKA TURZOVKA, s. r. o., Stred 409, 023 54 Turzovka, povinný Petra Balalová r. Balalová, nar. 24.03.2005, P 226/2022 zo dňa 24.03.2022 - 236/2022

ČASŤ C. ĽARCHY:

Vlastník poradové číslo 43

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátna zmluva č. V 958/2010 zo dňa 29.4.2010 v prospech Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 (na byt č. 35 na 9. posch. vchod 471 v 1/1 - ina na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na KN parc. 41/6, 427/8) - 263/2010Vecné bremeno podľa darovacej zmluvy č. V 3218/2010 - právo doživotného bývania a užívania bytu č. 35 na 9 posch. vchod 471 v prospech Oľgy Kvašňovskej r. Hučkovej nar. 20.11.1958, Petra Balalu r. Balalu, nar. 31.8.1978 a manželky Oľgy Balalovej r. Kvašňovskej nar. 1.12.1983 - 61/2011.

V Krásne nad Kysucou, dňa 06.10.2022

Ing. Martina Červená

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 3270 v k. ú. Turzovka zo dňa 4.9.2022 vytvorený cez www.geodesy.sk.
2. Kópia z katastrálnej mapy na parc. CKN č. 41/6 a č. 427/8 v k. ú. Turzovka vytvorená cez www.geodesy.sk.
3. Pôdorys s bytom č. 35, s. č. 471 v k. ú. Turzovka.
4. Kolaudačné rozhodnutie OÚ ŽP v Turzovke č. j. ŽP-75-38-1312/92 zo dňa 23.12.1992.
5. 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 225.

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