

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 D2050822 zo dňa 23.11.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 11/2023

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.10 na 4. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.2979 na parc.KN č.7645 k.ú.Žilina, obec Žilina, na Tulskej ulici 21, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 198/52359, 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 strán (z toho príloh): 35(14)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.10 na 4. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.2979 na parc.KN č.7645 k.ú.Žilina, obec Žilina, na Tulskej ulici 21, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu vo výške 198/52359.

2. Účel znaleckého posudku: Dražba 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 vypracovaný posudok (zistenie stavebno-technického stavu): 12.12.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:20.1.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

- Neboli dodané

5.b) Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 5319 čiastočný k.ú. Žilina, okres Žilina vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žilina, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o roku postavenia bytového domu vydanú Byttermom a.s. dňa 17.7.2019
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Pôdorys bytu a 1. NP bytového domu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

7.1 Definície posudzovaných veličín

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

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu

v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

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

§ 2

(1)

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

(2)

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

(3)

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

(4)

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

(5)

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

(6)

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

(7)

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu,⁵⁾ bez plochy terás, 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 diferenciacie

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 tesne 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

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ,

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

$V\check{S}H_{MJi}$ - 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 porovnateľných stavieb:

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

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

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

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = \text{TH} * k_{\text{PD}} \quad [\text{€}]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané 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 potvrbný 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 2022 – 3,307.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5319 k.ú. Žilina, okres Žilina vytvorený cez katastrálny portál:

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
7645	1199	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2979 evidovanej na pozemku parcelné číslo 7645							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 3 Spoluovlastníctvo k pozemku pod stavbou

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2979	7645	9	OBYT.DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 21	Poschodie 4	Číslo bytu 10	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 198/52359
Súpisné číslo 2979	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
266	Novotná Alena r. Tomulcová, Nanteršká 1682/3, Žilina, PSČ 01008, SR, Dátum narodenia: 15.11.1966		1/1
	Titul nadobudnutia		
	V 9625/2020 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 18.11.2020 - 6525/20;		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
P 1050/2022 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pre BYTTERM, a.s., so sídlom ul. Saleziánska 4, Žilina, zast. LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, Žilina, formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosť: byt č. 10, 4.p., vchod č. 21, obytný dom so súp.č. 2979, postavený na parc.č. 7645 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1199 m2, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 198/52359; zákaz nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu záložného veriteľa - 6799/2022			-

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	ZRIAĐUJE SA ZÁL. PRÁVO V ZMYSLE PAR. 15 ZÁK. Č. 182/93 Z. Z. A ZÁK. Č. 151/95 Z. z., ZÁK. Č. 158/98 Z. z. A ZÁK. Č. 173/99 Z. z. NA ZABEZPEČENIE POĽADÁVOK; okrem bytu č. 70-1935/13
-	VECNÉ BREMENO-POVINNOSŤ VLASTNÍKOV NEHNUTEĽ. STRPIEŤ A PRÁVO SPOLOČNOSTI SLOVAK TELECOM, a.s. AKO OPRÁVNENÉHO Z VECNÉHO BREMENA ZRIAĐOVAŤ A PREVÁDZKOVAŤ VEREJNÉ SIETE A STAVAŤ ICH VEDENIA NA DOTKNUTÝCH NEHNUTEĽ., VSTUPOVAŤ V SÚVISLOSTI SO ZRIAĐOVANÍM, PREVÁDZKOVANÍM, OPRAVAMI A ÚDRŽBOU VEDENÍ NA NEHNUTEĽ. A VYKONÁVAŤ NEVYHNUTNÉ ÚPRAVY PÔDY A JEJ PORASTU, NAJmä ODSTRÁŇOVAŤ A OKLIESŇOVAŤ STROMY A INÉ PORASTY OHROZUJÚCE BEZPEČNOSŤ A SPOLAHĽIVOSŤ VEDENIA, AK TO PO PREDCHÁDZAJÚCEJ VÝZVE NEUROBIL VLASTNÍK, ALEBO UŽÍVATEĽ POZEMKU, PODĽA Č. Z 3703/05-3733/05; Č. Z 3711/05-3734/05; Č. Z 3712/05-3735/05; Č. Z 3860/05-3736/05; Č. Z 3862/05-3737/05;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 12.12.2022
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 12.12.2022

d) Technická dokumentácia:

Dokumentácia bytu (nákres pôdorysu bytu) nebola poskytnutá zadávateľom. Skutkový stav nebol zameraný, byt nebol vlastníkom sprístupnený. Pôdorysné rozmery štandardného bytu - garsonky v pôvodnom stave boli zamerané v byte situovanom nad hodnoteným bytom v pôvodnom technickom stave a sú zaznamenané v prílohe znaleckého posudku. Podľa údajov v Potvrdení o veku bytového domu bol bytový dom daný do užívania v roku 1974. Vzhľadom na nesprístupnenie bytu vlastníkom bola vyhotovená fotodokumentácia bytu nad hodnoteným bytom, s identickou dispozíciou a stavom (táto sa nachádza v archíve znalca). Podľa vyjadrení susedných vlastníkov bytov je byt v pôvodnom stavebno-technickom stave, so zanedbanou bežnou údržbou prípadne s poškodeniami. Pôvodný stavebno-technický stav a vybavenie bytu je uvažovaný v štandarde bytov bez rekonštrukcie v danom type bytového domu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.10 na 4. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.2979 na parc.KN č.7645 k.ú.Žilina, obec Žilina, na Tulskej ulici 21, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 198/52359 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5319 k.ú. Žilina. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Prístup k nehnuteľnosti je zo sivej komunikačnej komunikácie na parc. KN č.7643 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.10 na 4. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.2979 na parc.KN č.7645 k.ú.Žilina, obec Žilina, na Tulskej ulici 21, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 198/52359

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Byt č.10 na 4. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.2979 na parc.KN č.7645 k.ú.Žilina, obec Žilina, na Tulskej ulici 21, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 1

Popis bytového domu:



Obytný dom č.s. 2979 na parc. KN č.7645 k.ú. Žilina, na ulici Tulská v Žiline - sídlisko Vlčince II. Obytný dom má 6 nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie so spoločnými priestormi a pivnicami. Obvodové steny domu sú zateplené kontaktným zatepľovacím systémom, vyhotoveným v roku 2017, v rámci zateplenia boli vymenené výplne okenných otvorov v priestoroch schodiska a v suteréne za okná z plastových profilov, boli vymenené vstupné dvere za dvere z ocel'ohliníkových profilov, obnovené schránky, domáci vrátnik, strešná krytina, bol vymenený výťah. Obvodové steny a deliace konštrukcie sú vyhotovené ako prefabrikované železobetónové so zateplením. Obvodové steny sú hrúbky 30 cm, vnútorné nosné steny sú hrúbky 15 cm. Stropy sú železobetónové prefabrikované. Schodisko je prefabrikované s povrchom z PVC, na úrovni 1. nadzemného podlažia z keramickej dlažby, medzipodesty sú z PVC, v suteréne je cementový poter, vo vstupe liate terazzo. Strecha je plochá s krytinou z fólií typu Fatrafol. Vonkajšie omietky sú vyhotovené zo šľachtených omietkových zmesí na báze silikátov, vnútorné úpravy povrchov sú z hladkej vápennej omietky s olejovým náterom sokla. Dvere v suteréne sú drevené hladké/ocel'ové. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, vybavený je rozvodom spoločnej televíznej antény, káblovej televízie, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, rozvodom požiarnej vody, jedným osobným výťahom a elektronickým vrátnikom. Obytný dom bol daný do užívania v roku 1974.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je garsónka pozostávajúca zo vstupnej chodby, 1 miestnosti s kuchynskou linkou, kúpeľne, WC. Obhliadka interiéru bytu nebola vlastníkom umožnená, podľa vyjadrení susedných vlastníkov bytov je byt v pôvodnom stavebno-technickom stave, bez bežnej údržby. Stavebno-technický stav a vybavenie bytu je uvažovaný v štandarde pôvodných bytov v danom type bytového domu.

Okná sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom, s oplechovaním parapetov, dvere sú hladké, osadené do ocel'ových zárubní. Omietky sú hladké vápennocementové. Podlahy v obytných izbách sú laminátové/PVC, v chodbe z keramickej dlažby (príp. z PVC alebo laminátové), v kúpeľni a WC je keramická dlažba/PVC. V miestnosti je malá kuchynská linka na báze dreva, umývadlo, plynový sporák, digestor. Bytové jadro je pôvodné, umakartové, vybavenie kúpeľne tvorí keramické umývadlo, plechová vaňa, pákové batéria, WC misa kombi.

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

Vzhľadom na nesprístupnenie byt vlastníkom bola vyhotovená fotodokumentácia bytu nad hodnoteným bytom, s identickou dispozíciou, ktorá sa nachádza v archíve znalca.



ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba:	3,45*4,16	14,35
Chodba:	1,64*1,28	2,10
Kúpeľňa:	1,64*1,25	2,05
Samostatné WC:	1,21*0,85	1,03
Výmera bytu bez pivnice		19,53
Pivnica:	1,64	1,64
Vypočítaná podlahová plocha		21,17

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Počet izieb: 1

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	4,96
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,87
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,93
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,96
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,27
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,55
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,95
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50

14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,98
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,98
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,97
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,48
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,98
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,97
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,97
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,48
Spolu		100,00		100,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 100,85 / 100 = 1,0085$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,307 * 1,037 * 1,0085 * 1,10$$

$$VH = 1\,237,56 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na výmenu niektorých prvkov krátkodobej a dlhodobej životnosti na bytovom dome bol výpočet opotrebenia stanovený analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,96	50,00	2,48
2	Zvislé konštrukcie	17,87	60,00	10,72
3	Stropy	7,93	60,00	4,76
4	Schody	2,97	60,00	1,78
5	Zastrešenie bez krytiny	4,96	60,00	2,98
6	Krytina strechy	1,98	15,00	0,30
7	Klamiarske konštrukcie	0,99	30,00	0,30
8	Úpravy vonk. povrchov	3,27	15,00	0,49
9	Úpravy vnút. povrchov	1,98	60,00	1,19
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,55	45,00	0,25
12	Okná	5,95	35,00	2,08
13	Povrchy podláh	0,50	45,00	0,23
14	Vykurovanie	2,48	60,00	1,49
15	Elektroinštalácia	1,98	60,00	1,19
16	Bleskozvod	0,99	60,00	0,59
17	Vnútorný vodovod	1,98	15,00	0,30
18	Vnútorná kanalizácia	1,98	15,00	0,30
19	Vnútorný plynovod	0,99	15,00	0,15
20	Výťahy	1,98	15,00	0,30
21	Ostatné	1,98	40,00	0,79
22	Úpravy vnút. povrchov	3,97	60,00	2,38
23	Vnútorné ker. obklady	0,99	60,00	0,59
24	Dvere	1,98	60,00	1,19
25	Povrchy podláh	2,48	60,00	1,49
26	Vykurovanie	2,48	60,00	1,49

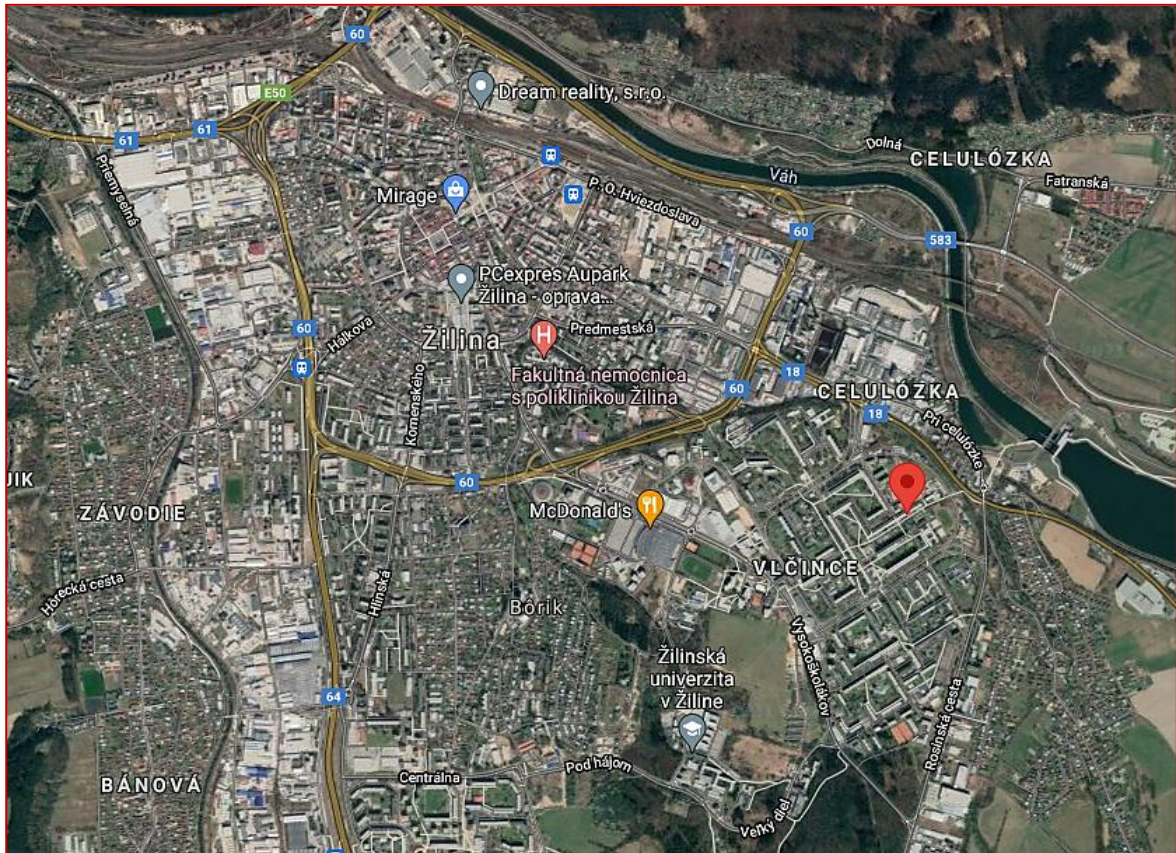
27	Elektroinštalácia	2,97	60,00	1,78
28	Vnútorný vodovod	0,99	60,00	0,59
29	Vnútorná kanalizácia	0,99	60,00	0,59
30	Vnútorný plynovod	0,50	60,00	0,30
31	Ohrev teplej vody	1,98	60,00	1,19
32	Vybavenie kuchýň	1,98	60,00	1,19
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	3,97	60,00	2,38
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,97	60,00	2,38
35	Ostatné	2,48	60,00	1,49
	Opotrebenie			51,70%
	Technický stav			48,30%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,237,56 \text{ Eur/m}^2 * 21,17\text{m}^2$	26 199,15
Technická hodnota	48,30% z 26 199,15 Eur	12 654,19

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľnosti:



Obytný dom č. s. 2979 je postavený na parc. KN č. 7645 k.ú. Žilina, na ulici Tulská 25 v Žiline - sídlisko Vľčince II. Obytný dom má 6 vchodov, 6 nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie so spoločnými priestormi a pivnicami. Je situovaný v lokalite s veľmi dobrým dopravným spojením s centrom mesta. Okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti (základná škola, reštauračné zariadenia, materská škola, obchody s potravinami) V dostupnej vzdialenosti sa nachádzajú Obchodné domy a nákupné centrá, zástavky MHD, zdravotné stredisko, pošta, všetko v dosahu do 10 - 15 min. V predmetnej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Byt sa nachádza na 4. nadzemnom podlaží obytného domu, v stredovej sekcii, s orientáciou obytných miestností na juhovýchod a severozápad.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je garsónka pozostávajúca zo vstupnej chodby, 1 miestnosti s kuchynskou linkou, kúpeľne, WC, ktorý je svojim 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:

- Finančné prostriedky potrebné na modernizáciu bytu
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie bytu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Koeficient polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vo výške 3,20 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných bytov v danom mieste a čase).

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 3,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (3,200 + 6,400)	9,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	6,400
III. trieda	Priemerný koeficient	3,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,760
V. trieda	III. trieda - 90 % = (3,200 - 2,880)	0,320

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	6,400	10	64,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	3,200	30	96,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	6,400	7	44,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	9,600	5	48,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	3,200	6	19,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,760	10	17,60
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	9,600	8	76,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	3,200	6	19,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	6,400	5	32,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	9,600	9	86,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	3,200	7	22,40
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	6,400	7	44,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	3,200	6	19,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	3,200	4	12,80

15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	6,400	5	32,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	6,400	20	128,00
	<i>byt v technickom stave vyžadujúcom finančné prostriedky na modernizáciu</i>				
	Spolu			145	763,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 763,2 / 145$	5,263
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 12\ 654,19 \text{ Eur} * 5,263$	66 599,00 Eur

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Pre porovnanie boli v danom mieste a čase použité ponuky na predaj porovnateľných bytov získané z internetového portálu www.nehnutenosti.sk. Mernou jednotkou porovnávania je 1 m² podlahovej plochy bytu, porovnanie je vykonané percentuálnymi prírážkami alebo zrážkami z ponukovej ceny na mernú jednotku. Z ponúk boli vyberané garsonky v rámci sídelného útvaru Vlčince. Vybraté boli 3 ponuky bytov, ktoré boli upravené o vplyvy:

- ekonomické - v ekonomických faktoroch je zohľadnená najmä skutočnosť, že ide o nerealizované predaje, jedná sa o ponukové ceny porovnateľných bytov, nie prevody nehnuteľností s predpokladom úpravy ceny, cena bola upravená o 3,0 % nadol).
- polohové – porovnávané byty boli situované v porovnateľných lokalitách z titulu dostupnosti občianskej vybavenosti a vzdialenosti od centra mesta. Z hľadiska situovania v rámci bytového domu boli všetky byty situované horšie, nakoľko hodnotený byt sa nachádza na 4. nadzemnom podlaží s výťahom, byt č.1 je na 1. NP (zvýšené prízemie), byt č.2 je na 3. NP bez výťahu, byt č.3 je priamo na prízemí.
- fyzické - vo fyzických faktoroch bola zohľadnená najmä vybavenie bytu a stupeň a úroveň vykonanej rekonštrukcie. Byt č. 1 je v pôvodnom stave s vymenenou podlahou, nemá kuch. linku, byt č. 2 je po kompletnej rekonštrukcii, s podlahovým kúrením, novým jadrom, bez linky, byt č. 3 je po čiastočnej rekonštrukcii (vrátane staršej rekonštrukcie jadra).

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

Počet MJ stavby: 21,17 m²

Zoznam porovnaných stavieb (popisy sú prevzaté z ponúk)

PREDAJ: Garzónka v pôvodnom stave, ul. Lichardova

Dobrý deň ponúkame Vám na predaj garzónku na ulici Lichardova 9, Žilina. Byt je v pôvodnom stave, vypratáný a pripravený na rekonštrukciu podľa predstáv kupujúceho. Nehnuteľnosť má rozlohu 23 m² a nachádza sa na 1. poschodí (podľa LV na 2.) z celkových 5 poschodí. Ku bytu patrí aj pivnica. Po rekonštrukcii bude byt ideálnym štartovacím bývaním alebo investičnou nehnuteľnosťou. Lokalita je pomerne blízko centra mesta Žilina (cca 12 min. chôdze do Auparku, 3 min autom). V okolí bytového domu nájdete škôlku, potraviny, reštaurácie a iné.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: 4972035
Dátum k dokladu: 20. 1. 2023
Počet MJ stavieb: 23,00 m²
Cena stavby podľa dokladu: 75 000,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku: 500,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku: 74 500,00 Eur
Cena stavby na MJ: 3 239,13 Eur/m²

Atypická loft Garzónka v centre mesta Žilina NA PREDAJ

NA PREDAJ, Atypická LOFT Garzónka, nachádzajúca sa v centre mesta Žilina na ulici Daniela Dlabáča. Dokončenie na kľúč bez kuchynskej linky. Byt sa nachádza v novovybudovanom podkroví bytového domu (3 poschodie). Celková výmera 19m² + 6m² pódium s možnosťou viacerých využití. V byte sa nachádza samostatné podlahové kúrenie, elektrické otváranie okien a príprava pre klimatizáciu. Voda sa platí správcovi na základe skutočného stavu na vodomere. Parkovanie je pod bytovkou na kartu cca 40€/mesiac.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	4911605
Dátum k dokladu:	3. 12. 2022
Počet MJ stavieb:	25,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	93 000,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	700,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	92 300,00 Eur
Cena stavby na MJ:	3 692,00 Eur/m ²

Garsónka, Žilina – Širšie centrum, 20m²

Ponúkame výhradne na predaj garsónku po čiastočnej rekonštrukcii v širšom centre mesta Žilina. Garsónka o výmere 20m² sa nachádza na prízemí bytového domu, ktorý prešiel kompletnou rekonštrukciou. Výhodami bytu sú nízke náklady na bývanie, dostupnosť do centra a bezbariérový prístup. Odporúčam vidieť. Energetický certifikát k nehnuteľnosti nie je vytvorený.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	4730128
Dátum k dokladu:	19. 1. 2023
Počet MJ stavieb:	20,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	74 500,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	600,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	73 900,00 Eur
Cena stavby na MJ:	3 695,00 Eur/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	PREDAJ: Garzónka v pôvodnom stave, ul. Lichardova	Atypická loft Garzónka v centre mesta Žilina NA PREDAJ	Garsónka, Žilina – Širšie centrum, 20m ²
Cena porovnateľného majetku [Eur]	74 500,00 (ponuková cena)	92 300,00 (ponuková cena)	73 900,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	3 239,13	3 692,00	3 695,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie
Polohové faktory - Situovanie v rámci mesta	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie
Polohové faktory - Situovanie v rámci domu	+ 2,00 % lepšie	+ 2,00 % lepšie	+ 3,00 % lepšie
Konštrukčné a fyzické faktory	+ 2,00 % lepšie	- 15,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Spolu:	- 2,00 %	- 19,00 %	- 13,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	3 174,35	2 990,52	3 214,65
Priemerná porovnateľná hodnota			3 126,51 Eur/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

PREDAJ: Garzónka v pôvodnom stave, ul. Lichardova: $3\,239,13 + 3\,239,13 \cdot (-0,0300 - 0,0300 + 0,0200 + 0,0200) = 3\,174,35$ Eur/m²

Atypická loft Garzónka v centre mesta Žilina NA PREDAJ: $3\,692,00 + 3\,692,00 \cdot (-0,0300 - 0,0300 + 0,0200 - 0,1500) = 2\,990,52$ Eur/m²

Garsónka, Žilina – Širšie centrum, 20m²: $3\,695,00 + 3\,695,00 * (-0,0300 - 0,0300 + 0,0300 - 0,1000) = 3\,214,65$
Eur/m²

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:
(3 174,35 + 2 990,52 + 3 214,65) / 3 = 3 126,51 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		3 126,51 Eur/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH _s = 21,17 m ² * 3 126,51 Eur/m ²	66 188,22 Eur

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	66 599,00
Porovnávacia metóda	66 188,22

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. Vzhľadom na tieto skutočnosti boli výsledky dosiahnuté porovnávacou metódou použité na overenie výsledkov dosiahnutých metódou polohovej diferenciacie.

VŠH bytu metódou polohovej diferenciacie = 66 599,00 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 7645 k.ú. Žilina, ktorý je v celosti zastavaný obytným domom č.s. 2979 k.ú. Žilina. Pozemok je situovaný na sídlisku Vlčince II, na ulici Tulská, s veľmi dobrou dostupnosťou do centra mesta a k občianskej vybavenosti (všetko do 5-10 min. pešo), v krajskom meste Žilina. Pozemok je s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, káblovej televízie, rozvody diaľkového vykurovania. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
7645	zastavaná plocha a nádvorie	1199,00	1/1	198/52359	4,53

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. 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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

infraštruktúry pozemku		
k_Z koeficient zvyšujúcich 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 diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,9926
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 3,9926$	106,04 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S} = \text{Podiel} * V\check{S}_{POZ} = 1/1 * 198/52359 * 127$ 141,96 Eur	480,80 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 7645	$1\ 199,00 \text{ m}^2 * 106,04 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 198/52359$	480,80
Spolu		480,80

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.10 na 4. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.2979 na parc.KN č.7645 k.ú.Žilina, obec Žilina, na Tulskej ulici 21, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 198/52359, 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.

Odpovede: Všeobecná hodnota bytu č.10 na 4. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.2979 na parc.KN č.7645 k.ú.Žilina, obec Žilina, na Tulskej ulici 21, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 198/52359, 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, je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.10 na 4. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.2979 na parc.KN č.7645 k.ú.Žilina, obec Žilina, na Tulskej ulici 21, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 1	1/1	66 599,00
Pozemky		
pozemok - parc. č. 7645 (4,53 m ²) k.ú.Žilina, obec Žilina	1/1 z 198/52359	480,80
Všeobecná hodnota celkom		67 079,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		67 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatšedemtisícsto Eur		

V Žiline, dňa 20.01.2023

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č. 5319 čiastočný k.ú. Žilina, okres Žilina vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žilina, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o roku postavenia bytového domu vydanú Byttermom a.s. dňa 17.7.2019
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Pôdorys bytu a 1. NP bytového domu
- 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 11/2023 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.