

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

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D 5150922 zo dňa 16.01.2023

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 26/2023

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.2 na 1. NP byt.domu č.s. 819 na parc.KN č.1876/10 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Lipová ul. č.11, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc. KN č. 1876/10, 1876/20 k.ú. Kysucké Nové Mesto vo výške 6273/33786, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: KYSUCA s.r.o., so sídlom Matice Slovenskej 620, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 31 593 488, zastúpená: JUDr. Jozefom Pikuliakom, advokátom, so sídlom Námestie Slobody 58, 022 01 Čadca.

Počet strán (z toho príloh): 31(11)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.2 na 1. NP byt.domu č.s. 819 na parc.KN č.1876/10 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Lipová ul. č.11, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc. KN č. 1876/10, 1876/20 k.ú. Kysucké Nové Mesto vo výške 6273/33786.

2. Účel znaleckého posudku: účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: KYSUCA s.r.o., so sídlom Matice Slovenskej 620, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 31 593 488, zastúpená: JUDr. Jozefom Pikuliakom, advokátom, so sídlom Námestie Slobody 58, 022 01 Čadca

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu):
05.02.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.02.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.a) Dodané objednávateľom:

- neboli predložené

5.b) Obstarané znalcom :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7081 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Doklad o veku bytového domu
- Zameranie skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

6.Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián 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, schodištia, 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 opložené záhrady a stavby, najmä oploštenia, prístrešky a opložené nádvorja, 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, lodží a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.

7.2 Použité metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania (všeobecne):

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

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

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

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

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

$$VSH = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

VSH_{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:

$$VSH_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n VSH_{MJi} \quad [€/MJ]$$

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$VSH_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot VSH_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/MJ]$$

kde

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

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

$V\dot{S}H_{Mji}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,

M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

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

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

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

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

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

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie a porovnávacou metódou. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu vzhľadom na fakt, že sa jedná o rezidenčnú nehnuteľnosť. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.štvrt'rok 2022 - 3,412.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7081 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1876/10	161	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 819 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1876/10							
Iné údaje: Bez zápisu							
1876/20	122	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
819	1876/10	9	BYTOVÝ DOM ČS. 819		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)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prísľušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
1	1	2	6273/33786
Súpisné číslo 819	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
7	Budošová Emília r. Šusteková, Lipová 819/2, KYSUCKÉ NOVÉ MESTO, PSČ 024 01, SR, Dátum narodenia: 23.08.1950		1/1
	Titul nadobudnutia		
	ZMLUVA O PREVODE VL.BYTU č.V 437/00 Z 12.6.2000-417/01		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P 221/2018 - KYSUCA s.r.o., Matice slovenskej 620, 02401 Kysucké Nové Mesto, IČO : 31593488 - Poznámka sa začatie výkonu záložného práva na byt č. 2 na 1. poschodí, vchod 1 bytového domu čs. 819 na pozemku CKN 1876/10 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6273/33786 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na CKN p. č. 1876/10 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 161 m ² , CKN p. č. 1876/20 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m ² - 3389/18		-
	P 215/2022 - KYSUCA s.r.o., Matice slovenskej 620, 02401 Kysucké Nové Mesto, IČO : 31593488 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt č. 2 na 1. poschodí, vchod 1 bytového domu čs. 819 na pozemku CKN 1876/10 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6273/33786 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na CKN p. č. 1876/10 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 161 m ² , CKN p. č. 1876/20 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m ² - 2486/22		-
	P 5/2023 - LICITOR group, a.s., so sídlom Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt č. 2 na 1. poschodí, vchod 1 bytového domu čs. 819 na pozemku CKN 1876/10 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6273/33786 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na CKN p. č. 1876/10 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 161 m ² , CKN p. č. 1876/20 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m ² - 86/23		-

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 7	ZÁL.PRÁVO K BYTU č.2 V PROSPECH MESTO-KYS.N.MESTO-417/01
Vlastník poradové číslo 7	ZÁLOŽNÉ PRÁVO ZO ZÁKONA PODEA §15 odsek 1 zák.č. 182/1993 Z.z. NA BYT Č. 2 V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV - 1433/05 - 1261/06
Vlastník poradové číslo 7	Z 1999/2022 - súdny exekútor Mgr. Martin Thomka, exekútorsky úrad so sídlom Pavla Mudroňa 483/28, 036 01 Martin - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 366EX 1005/21 v prospech oprávneného: KYSUCA s.r.o., Matice slovenskej 620, 02401 Kysucké Nové Mesto, IČO : 31593488 na byt č. 2 na 1. poschodí, vchod 1 bytového domu čs. 819 na CKN p. č. 1876/10 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6273/33786 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na CKN p. č. 1876/10 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 161 m² a CKN p. č. 1876/20 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m² - 2260/22

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 05.02.2023
- Zameranie podlahovej plochy bytu vykonané dňa 05.02.2023
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 05.02.2023

d) Technická dokumentácia:

Dokumentácia bytového domu a bytu (pôdorys bytu) nebola poskytnutá vlastníkom nehnuteľnosti. Skutkový stav bol zameraný a je zaznamenaný v prílohách znaleckého posudku. Potvrdenie o veku bytového domu nebolo predložené, vek bytového domu bol stanovený na základe údajov v potvrdení správcu pre vedľajší bytový dom, podľa ktorého bol bytový dom daný do užívania v roku 1959 (viď prílohy ZP). Tento údaj je v súlade so stavebno-technickým a materiálovým vyhotovením bytového domu, zodpovedajúci typu stavieb budovaných v danom období.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Byt č.2 na 1.NP byt.domu č.s.819 na parc.KN č.1876/10 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Lipová ul. č.11, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc. KN č. 1876/10, 1876/20 vo výške 6273/33786. Pôdorysné zobrazenie bytového domu na snímke z katastrálnej mapy je v súlade so skutkovým stavom. Prístup k nehnuteľnosti je priamo z hlavnej komunikácie, vybudovanej na pozemku parc. KN č. 4920/1 evidovanom na liste vlastníctva č.1880 vo vlastníctve mesta Kysucké Nové Mesto.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia:

- Byt č.2 na 1.NP byt.domu č.s.819 na parc.KN č.1876/10 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Lipová ul. č.11, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc. KN č. 1876/10, 1876/20 vo výške 6273/33786

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Byt č.2 na 1.NP byt.domu č.s.819 na parc.KN č.1876/10 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Lipová ul. č.11

Popis bytového domu:

Bytový dom č.s.819 na parc.KN č. 1876/10 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto, ul. Lipová č.11, je situovaný v meste Kysucké Nové Mesto. Okolitú zástavbu tvorí pôvodná zástavba menších, murovaných, bytových domov - dvoj a trojpodlažných. Bytový dom má 1 vchod, 1 podzemné podlažie, 2 nadzemné podlažia a podkrovia. Na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a pivnice. Na 1.-2. nadzemnom podlaží sú situované po dva byty, v podkrovi sú dva byty, v bytovom dome sa nachádza 6 bytových jednotiek.

Objekt je založený na betónových základových pásoch, zvislé nosné konštrukcie a deliace konštrukcie sú vyhotovené ako murované z plnej pálenej tehly, nosné o skladobnej hrúbke 0,45-0,50 m. Stropy sú železobetónové, konštrukcia strechy je sedlová, s krytinou z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú prevažne z eloxovaného hliníka. Vnútorne omietky sú hladké s olejovým náterom sokla, vonkajšie omietky sú vyhotovené zo škrabaného brizolitu. Konštrukcia schodiska je prefabrikovaná s povrchom z liateho terazzo. Podlahy na chodbách sú z liateho terazzo, v priestoroch pivníc a v spoločných miestnostiach sú podlahy betónové. Okná v bytoch sú prevažne z plastových profilov, v spoločných priestoroch suterénu sú z ocelových profilov, v priestoroch schodiska z plastových profilov. Dvere sú hladké, prípadne drevené rámové alebo plechové, osadené do ocelových zárubní, vstupné dvere sú plastové s ocelovou výstužou s izolačným sklom. Dom je napojený na rozvody vody, elektrickej energie a diaľkového vykurovania a je vybavený bleskozvodom, odkanalizovaný je do verejnej kanalizácie.

Podľa potvrdenia o veku stavby bol predmetný dom daný do užívania v roku 1959. V roku 2000 bola v pôvodnom podkrovnom priestore vybudovaná vstavba do podkrovia, kde vznikli dve bytové jednotky. Technický stav pôvodných častí bytového domu v čase ohodnotenia zodpovedal jeho veku a vykonávanej pravidelnej údržbe. Počas existencie stavby bola v poslednom čase vykonaná výmena časti klampiarskych konštrukcií, rekonštrukcia komínových telies, boli vymenené vstupné dvere do domu, v čase ohodnotenia bola vymenená väčšina výplní okenných otvorov na bytoch za okná z plastových profilov.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je trojizbový byt č.2 situovaný v krajnej sekcii domu na 1. nadzemnom podlaží. Byt pozostáva zo vstupnej chodby, troch izieb, kuchyne, komory, kúpeľne a samostatného WC. Príslušenstvo bytu tvorí pivnica na 1. PP.

Okná sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom, s oplechovaním parapetov z eloxovaného hliníka, dvere sú hladké drevené, osadené do ocelových zárubní. Omietky sú hladké, vápenno-cementové, v kúpeľni je keramický obklad stien. Podlahy v dvoch obytných izbách sú drevené parketové, v jednej obytnej miestnosti, chodbe, kúpeľni, samostatnom WC sú podlahy z PVC. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva, s nerezovým drezom, digestorom, el. sporákom s elektrickou rúrou. Vybavenie kúpeľne tvorí keramické umývadlo, obmurovaná plechová vaňa, pákové batérie. Vo WC je WC misa kombi.

Vykurovanie domu je ústredné, liatinovými radiátormi, s diaľkovou dodávkou tepla a TÚV. Byt je vybavený centrálnym vrátnikom a spoločnou televíznou anténou. Byt má samostatné meranie spotreby elektriny, spotreby teplej úžitkovej vody.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba:	4,10*4,27	17,51
Izba:	3,54*4,27	15,12
Izba:	3,64*2,25	8,19
Kuchyňa:	4,23*2,00	8,46
Komora:	2,27*0,84	1,91
Kúpeľňa:	1,57*1,80	2,83

Chodba:	2,00*1,75+0,89*0,77	4,19
WC:	0,98*0,81	0,79
Výmera bytu bez pivnice		59,00
Pivnica:	3,00*1,83	5,49
Vypočítaná podlahová plocha		64,49

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,412$
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	5,21
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,74
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,34
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,13
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	5,74
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,29
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,13
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,09
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,21
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,61
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,09
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,09
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,09
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,09
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,17
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,04
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,09
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,61
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,61
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,13
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,04
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,04
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,09
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,09
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,80	3,20	3,34
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,17
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,61
Spolu		100,00		95,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 95,90 / 100 = 0,959$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,412 * 0,939 * 0,9590 * 1,00$$

$$VH = 999,49 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na nadstavbu bytového domu a výmenu niektorých prvkov krátkodobej a dlhodobej životnosti na bytovom dome a byte a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

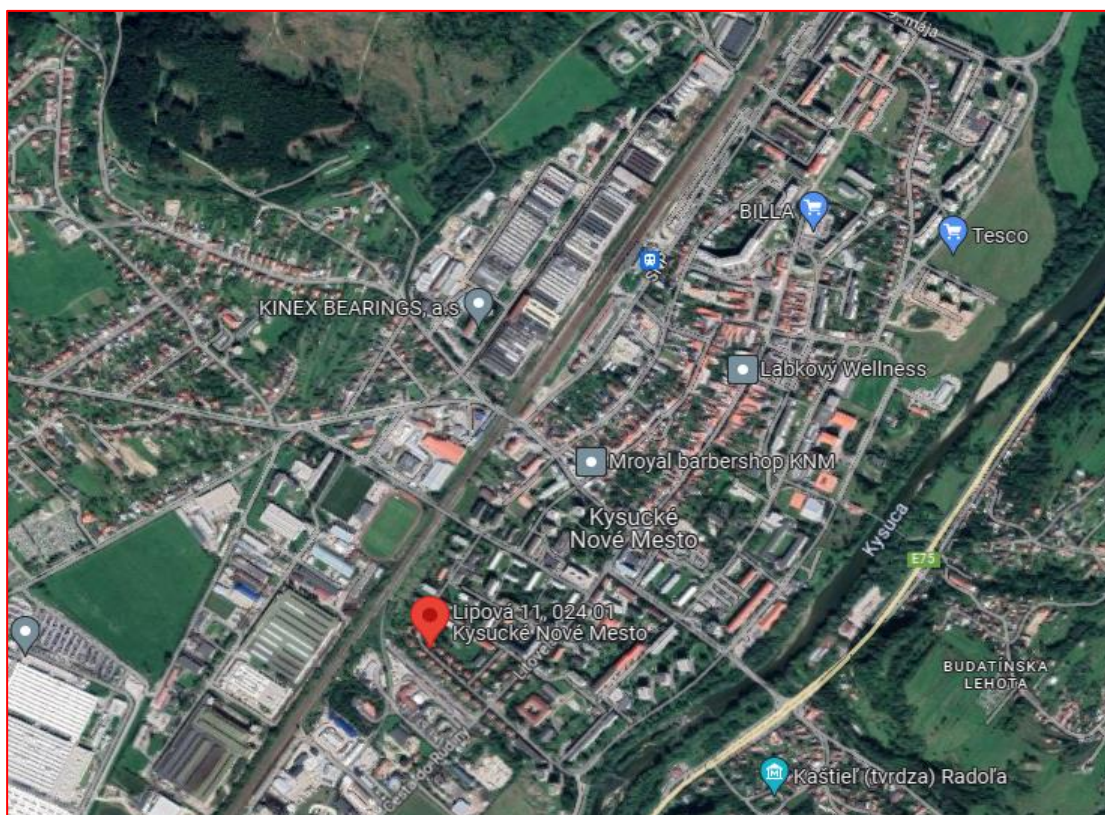
Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	5,21	55,00	2,87
2	Zvislé konštrukcie	18,74	55,00	10,31
3	Stropy	8,34	55,00	4,59
4	Schody	3,13	55,00	1,72
5	Zastrešenie bez krytiny	5,74	20,00	1,15
6	Krytina strechy	2,29	20,00	0,46
7	Klmpiarske konštrukcie	1,04	25,00	0,26
8	Úpravy vonk. povrchov	3,13	64,00	2,00
9	Úpravy vnút. povrchov	2,09	64,00	1,34
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,52	25,00	0,13
12	Okná	5,21	25,00	1,30
13	Povrchy podláh	0,52	64,00	0,33
14	Vykurovanie	2,61	64,00	1,67
15	Elektroinštalácia	2,09	64,00	1,34
16	Bleskozvod	1,04	64,00	0,67
17	Vnútorný vodovod	2,09	64,00	1,34
18	Vnútorná kanalizácia	2,09	64,00	1,34
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,09	64,00	1,34
22	Úpravy vnút. povrchov	4,17	60,00	2,50
23	Vnútorné ker. obklady	1,04	65,00	0,68
24	Dvere	2,09	60,00	1,25
25	Povrchy podláh	2,61	60,00	1,57
26	Vykurovanie	2,61	60,00	1,57
27	Elektroinštalácia	3,13	55,00	1,72
28	Vnútorný vodovod	1,04	64,00	0,67
29	Vnútorná kanalizácia	1,04	64,00	0,67
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,09	64,00	1,34
32	Vybavenie kuchýň	2,09	30,00	0,63
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	3,34	55,00	1,84
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,17	64,00	2,67
35	Ostatné	2,61	64,00	1,67
Opotrebenie				52,94%
Technický stav				47,06%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	999,49 Eur/m ² * 64,49m ²	64 457,11
Technická hodnota	47,06% z 64 457,11 Eur	30 333,52

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Bytový dom č.s.819 postavený na pozemku parc. KN č. 1876/10 k.ú. Kysucké Nové Mesto, je situovaný v okresnom meste Kysucké Nové Mesto, na Lipovej ulici č.11, situovanej na okraji centrálnej časti mesta, s dobrým dopravným spojením s ostatnými časťami mesta. Predmetná lokalita je so zástavbou objektov hromadného bývania a so zástavbou objektov občianskej vybavenosti. V blízkosti hodnotenej nehnuteľnosti sa nachádza sieť obchodov a služieb a ďalšia občianska vybavenosť zodpovedajúca okresnému mestu - hotely, kultúrne zariadenia, banka, úrady, materská škola, základná škola, pošta, zástavky MHD, poliklinika, všetko v dosahu do 5-10 min. pešo. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - rozvody verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, diaľkového vykurovania. Byt sa nachádza v krajnej sekcii, s orientáciou obytných miestností na juhozápad.

Kysucké Nové Mesto má cca 15 000 obyvateľov, od krajského mesta Žilina cca 10 km, čím tvorí jeho obytný satelit. Jeho občianska vybavenosť zodpovedá jeho veľkosti a významu okresného mesta s príslušnou spádovou oblasťou a rozvinutý strojársky priemysel (okresný súd, daňový úrad, mestské a okresné úrady, bankové subjekty, podnikateľské subjekty, poliklinika, sieť základných a stredných škôl, centrá obchodných reťazcov, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodu a služieb).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je 3-izbový byt prevažne v pôvodnom stave, ktorý je svojim dispozičným riešením a vybavením určený na celoročné bývanie. Vzhľadom na jeho situovanie v rámci bytového domu a sídelného útvaru nie je predpoklad na iné využitie ako na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Finančné prostriedky potrebné na rekonštrukciu bytu
- Ťarchy evidované na LV
- V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká obmedzujúce užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Koeficient polohovej diferenciacie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu bytu, veľkosť podlahovej plochy a dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,75 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných bytov v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,750 + 3,500)	5,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,500
III. trieda	Priemerný koeficient	1,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,963
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,750 - 1,575)	0,175

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{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.	3,500	10	35,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,500	30	105,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,500	7	24,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,250	5	26,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň	IV.	0,963	6	5,78
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,963	10	9,63
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,250	8	42,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	5,250	6	31,50
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	5,250	5	26,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,750	9	15,75
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	3,500	7	24,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,250	7	36,75
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	3,500	6	21,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,750	4	7,00
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,500	5	17,50
16	Názor znalca				
	dobrá byt	II.	3,500	20	70,00

	Spolu			145	498,41
--	-------	--	--	-----	--------

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 498,41 / 145$	3,437
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 30\,333,52 \text{ Eur} * 3,437$	104 256,31 Eur

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Pre porovnávanie boli v danom mieste a čase zistené ponuky na predaj obdobných bytov prostredníctvom internetového portálu www.nehnuteľnosti.sk. Mernou jednotkou porovnávania je 1 m² podlahovej plochy bytu, porovnávanie je vykonané percentuálnymi prirážkami alebo zrážkami z ponukovej ceny na mernú jednotku. Z ponúk boli vybrané 3-izbové byty s porovnateľným umiestnením v rámci sídelného útvaru – Kysucké Nové Mesto, v pôvodnom stave. Vybraté boli 3 ponuky bytov, ktoré boli upravené o vplyvy:

- ekonomické - v ekonomických faktoroch je zohľadnená najmä skutočnosť, že ide o nerealizované predaje, jedná sa o ponukové ceny porovnateľných bytov, nie prevody nehnuteľností s predpokladom úpravy ceny, cena bola vzhľadom na komoditu a upravená o 3,0 % nadol).
- polohové – porovnávané byty sú situované v rámci mesta porovnateľne ako hodnotený byt. Z hľadiska situovania v rámci bytového domu sú byty č.1 a 3 situované porovnateľne ako hodnotený byt, byt č. 2 je situovaný na 5.poschodí bez výťahu.
- fyzické - vo fyzických faktoroch bola zohľadnená najmä stav bytu v pôvodnom stave, porovnávané byty boli situované v panelových domoch, hodnotený byt je situovaný v murovanom bytovom dome. Stav hodnoteného bytu je morálne opotrebovanejší, ako pri všetkých porovnávaných bytoch.

Ponuková cena bytov bola objektívne znížená o predpokladanú hodnotu spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom.

Počet MJ stavby: 64,49 m²

Zoznam porovnávaných stavieb (popisy sú prevzaté z ponúk)**ZĽAVA! - PREDAJ: 3 i. byt s balkónom a záhradkou**

Realitná kancelária RK4people ponúka vo výhradnom zastúpení na predaj 3-izbový byt v Kysuckom Novom Meste na ul. Lipová.

Byt v pôvodnom stave umožňuje novému majiteľovi zmeniť dispozíciu podľa vlastných predstáv.

Môže sa využiť ako investícia do budúcnosti, či už na vlastné bývanie alebo využiť momentálne rastúci dopyt po prenájmoch.

VÝMERA:

Byt má úžitkovú výmeru 63 m².

Plocha bytu je 58 m².

Pivnica má plochu 5 m².

ORIENTÁCIA:

severovýchod/juhozápad

POSCHODIE:

Byt sa nachádza na 2./3 poschodí.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

vstupná chodba, kúpeľňa, samostatné WC, spálňa, detská izba/pracovňa, kuchyňa s jedálňou, špajza, obývací izba, balkón

VYBAVENIE:

- plastové okná

- nové vchodové dvere

- parkety, guma

- kúpeľňa s vaňou, práčka

- kuchynská linka, elektrický sporák s elektrickou rúrou

BYTOVÝ DOM:

- strecha bytového domu

- bez výťahu

- tehla

MESAČNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY: 100 eur/mesačne + elektrina

PARKOVANIE:

verejné parkovanie pred bytovým domom

LOKALITA:

Byt sa nachádza v južnej časti mesta

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	4964821
Dátum k dokladu:	4. 1. 2023
Počet MJ stavieb:	63,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	124 990,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	2 300,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	122 690,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 947,46 Eur/m ²

Veľký slnečný 3 izb. byt v najlepšej časti mesta KNM

Znížená cena! Ponúkame na predaj väčší 3 izbový byt v dolnej časti mesta. Nachádza sa na 5 poschodí panelovej bytovky s výťahom. Podlahová výmera bytu je 76 m² + pivnica s rozlohou 2,72 m² + 4 navzájom prepojené balkóny s celkovou výmerou 13 m². K bytu patrí aj špajza mimo bytu. Byt je slnečný s veľmi pekným výhľadom. Je v úplne pôvodnom stave, čo môže byť výhodou pre klientov, ktorí uprednostňujú možnosť rekonštrukcie podľa vlastných predstáv. Veľkou výhodou je, okrem jeho veľkosti a polohy, aj bezproblémové parkovanie na parkovisku ktoré je vo vlastníctve majiteľov bytov. Byt je ihneď k dispozícii.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	4899607
Dátum k dokladu:	30. 1. 2023
Počet MJ stavieb:	78,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	143 000,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	2 700,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	140 300,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 798,72 Eur/m ²

3 izbový byt Kysucké Nové Mesto

Ponúkame na predaj veľký 3 izbový byt na Nábřežnej ulici v Kysuckom Novom Meste.

Výmera bytu je veľkorysých 72m² a k tomu ešte prislúchajúca pivnica a vonkajšia pivnica so samostatným vchodom. Byt sa nachádza na 1 poschodí (pod ním je byt) bytového domu s výťahom. Byt je v pôvodnom, ale veľmi zachovalom stave s krásnymi parketami a má vymenené plastové okná.

Lokalita ponúka výbornú dostupnosť, blízkosť škôl, škôlok, obchodov, reštaurácií, polikliniky, parku.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	4901912
Dátum k dokladu:	8. 2. 2023
Počet MJ stavieb:	72,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	129 990,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	2 500,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	127 490,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 770,69 Eur/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	ZĽAVA! - PREDAJ: 3 i. byt s balkónom a záhradkou	Veľký slnečný 3 izb. byt v najlepšej časti mesta KNM	3 izbový byt Kysucké Nové Mesto
Cena porovnateľného majetku [Eur]	122 690,00 (ponuková cena)	140 300,00 (ponuková cena)	127 490,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	1 947,46	1 798,72	1 770,69
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 5,00 %	- 5,00 %	- 5,00 %

- Ponuky z realitných portálov - nerealizované predaje	horšie	horšie	horšie
Polohové faktory	± 0,00 %	± 0,00 %	± 0,00 %
- Vzťah ku centru	zhoda	zhoda	zhoda
Polohové faktory	± 0,00 %	+ 3,00 %	± 0,00 %
- Situovanie v rámci domu	zhoda	lepšie	zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	- 7,00 %	- 7,00 %	- 7,00 %
- Stupeň rekonštrukcie+vybavenie bytu	horšie	horšie	horšie
Spolu:	- 12,00 %	- 9,00 %	- 12,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	1 713,76	1 636,84	1 558,21
Priemerná porovnateľná hodnota			1 636,27 Eur/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

ZĽAVA! - PREDAJ: 3 i. byt s balkónom a záhradkou: $1\,947,46 + 1\,947,46 \cdot (-0,0500 + 0,0000 + 0,0000 - 0,0700) = 1\,713,77 \text{ Eur/m}^2$

Veľký slnečný 3 izb. byt v najlepšej časti mesta KNM: $1\,798,72 + 1\,798,72 \cdot (-0,0500 + 0,0000 + 0,0300 - 0,0700) = 1\,636,83 \text{ Eur/m}^2$

3 izbový byt Kysucké Nové Mesto: $1\,770,69 + 1\,770,69 \cdot (-0,0500 + 0,0000 + 0,0000 - 0,0700) = 1\,558,21 \text{ Eur/m}^2$

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

$(1\,713,77 + 1\,636,83 + 1\,558,21) / 3 = 1\,636,27 \text{ Eur/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 636,27 Eur/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_s = 64,49 \text{ m}^2 \cdot 1\,636,27 \text{ Eur/m}^2$	105 523,05 Eur

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	104 256,31
Porovnávacia metóda	105 523,05

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH bytu bola použitá metóda polohovej diferenciácie, ktorá vzhľadom na údaje vstupujúce do výpočtu lepšie vystihujúce jednotlivé faktory majúce vplyv na trhovú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti. Pre porovnávaciu metódu boli použité ako vstupné údaje ponuky z realitných portálov a údaje v nich uvedené nie vždy dostatočne obsahujú všetky skutočnosti potrebné na porovnanie (napr. údaj, či súčasťou ponukovej ceny je aj spoluvlastnícky podiel na pozemku, skutočný rozsah a kvalitu rekonštrukčných zásahov a pod.). Vzhľadom na tieto skutočnosti boli výsledky dosiahnuté porovnávacou metódou použité na overenie výsledkov dosiahnutých metódou polohovej diferenciácie

VŠH bytu metódou polohovej diferenciácie = 104 256,31 Eur

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. KN č. 1876/10, 1876/20 k.ú. Kysucké Nové Mesto**

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. KN č. 1876/10, 1876/20 k.ú. Kysucké Nové Mesto, situovaných v okresnom meste Kysucké Nové Mesto, na Lipovej ulici, situovanej na okraji centrálnej časti mesta, s dobrým dopravným spojením s ostatnými časťami mesta. Predmetná lokalita je so zástavbou objektov hromadného bývania a so zástavbou objektov občianskej vybavenosti. Prístup k nehnuteľnosti je priamo z hlavnej komunikácie, vybudovanej na pozemku parc. KN č. 4920/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto evidovanom na liste vlastníctva č.1880 k.ú. Kysucké Nové Mesto vo vlastníctve mesta Kysucké Nové Mesto.

Pozemky sú rovinaté, pozemok parc. KN č. 1876/10 je zastavaný bytovým domom, pozemok parc. KN č. 1876/20 je okolo bytového domu. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je veľmi dobrá - verejné rozvod vody, elektrickej energie, verejnej kanalizácie, diaľkového vykurovania. Povyšujúcim faktorom pre hodnotu predmetného pozemku je jeho situovanie v rámci centra sídelného útvaru, s malou ponukou voľných stavebných pozemkov v rámci danej zóny.

Kysucké Nové Mesto má cca 15 000 obyvateľov, od krajského mesta Žilina cca 10 km, čím tvorí jeho obytný satelit. Jeho občianska vybavenosť zodpovedá jeho veľkosti a významu okresného mesta s príslušnou spádovou oblasťou a rozvinutý strojársky priemysel (okresný súd, daňový úrad, mestské a okresné úrady, bankové subjekty, podnikateľské subjekty, poliklinika, sieť základných a stredných škôl, centrá obchodných reťazcov, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodu a služieb).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1876/10	zastavaná plocha a nádvorie	161,00	1/1	6273/33786	29,89
1876/20	zastavaná plocha a nádvorie	122,00	1/1	6273/33786	22,65
Spolu výmera					52,54

Obec:

Kysucké Nové Mesto

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,20
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 1,00	4,4226
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 9,96 Eur/m ² * 4,4226	44,05 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1876/10	161,00 m ² * 44,05 Eur/m ² * 1/1 * 6273/33786	1 316,77
parcela č. 1876/20	122,00 m ² * 44,05 Eur/m ² * 1/1 * 6273/33786	997,80
Spolu		2 314,57

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.2 na 1. NP byt.domu č.s. 819 na parc.KN č.1876/10 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Lipová ul. č.11, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc. KN č. 1876/10, 1876/20 k.ú. Kysucké Nové Mesto vo výške 6273/33786.

Odpoveď: Všeobecná hodnota bytu č.2 na 1. NP byt.domu č.s. 819 na parc.KN č.1876/10 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Lipová ul. č.11, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc. KN č. 1876/10, 1876/20 k.ú. Kysucké Nové Mesto vo výške 6273/33786 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.2 na 1.NP byt.domu č.s.819 na parc.KN č.1876/10 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Lipová ul. č.11	1/1	104 256,31
Pozemky		
spoluvlastnícky podiel na pozemku - parc. č. 1876/10 (29,89 m ²)	1/1 z 6273/33786	1 316,77
spoluvlastnícky podiel na pozemku - parc. č. 1876/20 (22,65 m ²)	1/1 z 6273/33786	997,80
Spolu pozemky (52,54 m²)		2 314,57
Všeobecná hodnota celkom		106 570,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		107 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstosedemtisíc Eur		

V Žiline, dňa 14.02.2023

Ing Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7081 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Doklad o veku bytového domu
- Zameranie skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia
- 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 26/2023 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.