

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 D5150123 zo dňa 29.03.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 60/2023

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.41 na 7.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.1410 postavenom na parc. KN č.3357/3 k.ú. Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, ul. Hliny č.2, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 3357/3 k.ú. Považská Bystrica vo výške 4017/278305, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: IFM, a.s., so sídlom Robotnícka 2160, 017 01 Považská Bystrica, IČO: 44 643 560

Počet strán (z toho príloh): 32(12)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.41 na 7.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.1410 postavenom na parc. KN č.3357/3 k.ú. Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, ul. Hliny č.2, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 3357/3 k.ú. Považská Bystrica vo výške 4017/278305.

2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: IFM, a.s., so sídlom Robotnícka 2160, 017 01 Považská Bystrica, IČO: 44 643 560

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu): 28.04.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.05.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka D 5150123 zo dňa 29.03.2023
- Potvrdenie o veku stavby vydané správcom bytového domu dňa 16.02.2023

5b) Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 6698 čiastočný k.ú. Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, okres Považská Bystrica, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Považská Bystrica vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

7.1 Definície posudzovaných veličín

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

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

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

§ 2

(1)

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

(2)

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

(3)

Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo 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, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

(6)

Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú

oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoría, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „prilahlý 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 Použitie 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

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

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

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

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

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

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

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

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\check{S}H_{MJ}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnávaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Pri stavbách sa spravidla využíva prostý aritmetický priemer.

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

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{MJi} \quad [€/MJ]$$

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

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

kde

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

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

- $V_{SH_{Mj}}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnatel'nou nehnuteľnosťou,
 M_i - počet merných jednotiek porovnatel'nej nehnuteľnosti.

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

Základné kritéria na výber porovnatel'ných stavieb:

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

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

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

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: 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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda bola použitá na overenie výsledkov dosiahnutých metódou polohovej diferenciacie. 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. 6698 k.ú. Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, okres Považská Bystrica, vytvorený cez katastrálny portál:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3357/3	385	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1410 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3357/3							
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 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1410	3357/3	9	Obytný 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) 2	Poschodie 6	Číslo bytu 41	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4017/278305
Súpisné číslo 1410	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo 12	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj Zangl Július r. Zangl, Okružná 1442/62, Púchov, PSČ 020 01, SR, Dátum narodenia: 06.01.1986		Spoluvlastnícky podiel 1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V 1425/13 z 12.6.2013 - 1637/13		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí VÝKONU ZÁLOŽNÉHO PRÁVA - záložným veriteľom vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu čs. 1410 na pozemku parc. C KN 3357/3 formou dobrovoľnej dražby. - P-241/2021 - 2447/21		-
	Oznámenie zo dňa 27.2.2023 o začatí výkonu zákonného záložného práva formou dobrovoľnej dražby - P-42/2023 - 397/23		-
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti	Obsah
K vlastníkovi	
Vlastník poradové číslo 12	Zákonné zálož.právo v prospech ostatných vlastníkov bytov domu č.s.1410 podľa §.15 odst.1 zák.182/93 Z.z v znení novely -V 90/00 -566/00 pz

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 28.04.2023
- Zameranie podlahovej plochy bytu vykonané dňa 28.04.2023
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 28.04.2023

d) Technická dokumentácia:

Dokumentácia bytu (nákras pôdorysu bytu) nebola poskytnutá zadávateľom. Skutkový stav bol zameraný na miestnej obhliadke dňa 28.04.2023 a je zaznamenaný v prílohách znaleckého posudku. Podľa údajov v Potvrdení o veku bytového domu bol bytový dom daný do užívania v roku 1982.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.41 na 7. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.1410 na parc.KN č.3357/3 k.ú.Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, na ul. Hliny č.2, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 3357/3 k.ú. Považská Bystrica vo výške 4017/278305 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6698 k.ú. Považská Bystrica. Ako poschodie bytu je na liste vlastníctva uvedené 6. poschodie, v skutočnosti sa jedná o 7. nadzemné podlažie. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Prístup k nehnuteľnosti je z verejnej komunikácie na parc. KN č.3357/1 k.ú. Považská Bystrica, evidovanej na liste vlastníctva č. 4376 k.ú. Považská Bystrica, vo vlastníctve Mesta Považská Bystrica.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia:

- Byt č.41 na 7. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.1410 na parc.KN č.3357/3 k.ú.Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, na ul. Hliny č.2, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 3357/3 k.ú. Považská Bystrica vo výške 4017/278305

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Byt č.41 na 7. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.1410 na parc.KN č.3357/3 k.ú.Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, na ul. Hliny č.2

Popis bytového domu:

Obytný dom č.s. 1410 na pozemku parc. KN č.3357/3 k.ú. Považská Bystrica sa nachádza v okresnom meste Považská Bystrica, na ul. Hliny č.2, v okrajovej časti mesta na sídlisku Hliny, v lokalite s dobrým dopravným spojením s centrom mesta.

Obytný dom má 10 nadzemných podlaží a 1 podzemné podlažie, 1 vchod. Na 1. podzemnom podlaží sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice, na 1.- 10. nadzemnom podlaží sú situované byty. Obvodové steny a deliace konštrukcie bytového domu sú vyhotovené ako prefabrikované železobetónové, hrúbky 30 cm, vnútorné nosné steny sú hrúbky 15 cm. V roku 2022 boli na celom bytovom dome stykovým zateplovacím systémom zateplené obvodové zvislé nosné konštrukcie spojené s vyhotovením nových fasádnych úprav omietkami na báze silikátov. V rámci zateplenia boli vo všetkých spoločných chodbových priestoroch vymenené okenné otvory za okná z plastových profilov, boli vymenené výplne dverných otvorov vo vstupoch za dvere z ocel'ohliníkových profilov, obnovené balkóny, bola rekonštruovaná strešná krytina, bola vymenená časť klampiarskych konštrukcií, boli vymenené stupačkové rozvody. Stropy sú železobetónové prefabrikované. Schodisko domu je prefabrikované, železobetónové s povrchom z liateho terazzo, s podestami z PVC, podlahy v suteréne sú betónové, vo vstupnej časti z keramickej dlažby. Strecha je plochá, dvojplášťová, s krytinou typu Fatrafol. Vnútorné omietky sú vápenné štukové, do výšky 1,4 m latexový náter sokla. Dom je napojený na všetky inžinierske siete - verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu, elektrickej energie, diaľkového vykurovania, káblovej televízie, je vybavený bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, domovým vrátnikom, požiarnou vodou, osobným výťahom. Obytný dom bol daný do užívania v roku 1982.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je jednoizbový byt pozostávajúci zo vstupnej chodby, kuchyne, jednej obytnej miestnosti, kúpeľne, samostatného WC, príslušenstvo bytu tvorí pivnica na 1. PP bytového domu. Byt je situovaný v krajnej sekcii, na 7. nadzemnom podlaží bytového domu.

V čase obhliadky bol byt v pôvodnom stavebno-technickom stave, s dlhodobou zanedbanou údržbou, neschopný riadneho užívania (kuchyňa a hygienické zariadenie v nevyhovujúcom hygienickom stave, odpojená el. energia). Okná sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom, s oplechovaním parapetov, dvere sú hladké, osadené do ocel'ových zárubní. Omietky sú hladké vápenco-cementové. Podlahy v obytnej izbe sú z keramickej dlažby, na chodbe, v kúpeľni, v samostatnom WC a v kuchyni z PVC. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva, s nerezovým umývadlom, plynový sporák s el. rúrou, digestor. Bytové jadro je pôvodné, umakartové, vybavenie kúpeľne tvorí keramické umývadlo, plechová vaňa, pákové batéria, v samostatnom WC je WC misa kombi. Vykurovanie bytu je ústredné, panelovými radiátormi s diaľkovou dodávkou tepla, TÚV je diaľková. Byt je vybavený centrálnym vrátnikom a spoločnou televíznou anténou. Byt má samostatné meranie spotreby elektriny, spotreby teplej vody, zemného plynu.

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:	5,79*4,03	23,33
Kuchyňa:	2,83*1,94	5,49
Chodba:	2,85*1,67+2,16*0,82	6,53
Kúpeľňa:	1,86*1,19	2,21
WC:	1,12*0,79	0,88
Výmera bytu bez pivnice		38,44
Pivnica:	1,50*1,0	1,50
Vypočítaná podlahová plocha		39,94

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:	$k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
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	5,06
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,20
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,10
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,04
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,06
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,03
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,34
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,03
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,56
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,57
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,53
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,03
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,03
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,03
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,03
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,03
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,05
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,01
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,03
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,53
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,53
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,04
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,51
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,03
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,03
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,80	3,20	3,24
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,24
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,53
Spolu		100,00		98,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 98,75 / 100 = 0,9875$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,412 * 1,037 * 0,9875 * 1,02$$

$$VH = 1\,159,34 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na výmenu niektorých prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti na bytovom dome a zlý technický stav bytu a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov 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	5,06	45,00	2,28
2	Zvislé konštrukcie	18,20	45,00	8,19
3	Stropy	8,10	50,00	4,05
4	Schody	3,04	50,00	1,52
5	Zastrešenie bez krytiny	5,06	50,00	2,53
6	Krytina strechy	2,03	1,00	0,02
7	Klmpiarske konštrukcie	1,01	25,00	0,25
8	Úpravy vonk. povrchov	3,34	1,00	0,03
9	Úpravy vnút. povrchov	2,03	30,00	0,61
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,56	25,00	0,14
12	Okná	5,57	25,00	1,39
13	Povrchy podláh	0,51	30,00	0,15
14	Vykurovanie	2,53	50,00	1,27
15	Elektroinštalácia	2,03	50,00	1,02
16	Bleskozvod	1,01	1,00	0,01
17	Vnútorný vodovod	2,03	1,00	0,02
18	Vnútorná kanalizácia	2,03	1,00	0,02
19	Vnútorný plynovod	1,01	1,00	0,01
20	Výťahy	2,03	50,00	1,02
21	Ostatné	2,03	50,00	1,02
22	Úpravy vnút. povrchov	4,05	50,00	2,03
23	Vnútorne ker. obklady	1,01	50,00	0,51
24	Dvere	2,03	50,00	1,02
25	Povrchy podláh	2,53	50,00	1,27
26	Vykurovanie	2,53	50,00	1,27
27	Elektroinštalácia	3,04	50,00	1,52
28	Vnútorný vodovod	1,01	50,00	0,51
29	Vnútorná kanalizácia	1,01	50,00	0,51
30	Vnútorný plynovod	0,51	50,00	0,26
31	Ohrev teplej vody	2,03	50,00	1,02
32	Vybavenie kuchýň	2,03	80,00	1,62
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	3,24	80,00	2,59
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,24	60,00	1,94
35	Ostatné	2,53	50,00	1,27
	Opotrebenie			42,89%
	Technický stav			57,11%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,159,34 \text{ Eur/m}^2 \cdot 39,94 \text{ m}^2$	46 304,04
Technická hodnota	57,11% z 46 304,04 Eur	26 444,24

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Obytný dom č.s. 1410 na pozemku parc. KN č.3357/3 k.ú. Považská Bystrica sa nachádza v okresnom meste Považská Bystrica, na ul. Hliny č.2, v okrajovej časti mesta na sídlisku Hliny, v lokalite s dobrým dopravným spojením s centrom mesta. Predmetná lokalita je so zástavbou objektov na hromadné bývanie a so zástavbou objektov občianskej vybavenosti. V blízkosti hodnotenej nehnuteľnosti sa nachádza sieť obchodov a služieb, ďalšia občianska vybavenosť zodpovedajúca okresnému mestu - hotely, kultúrne zariadenia, banky, úrady, materské školy, základná škola, pošta, zástavky MHD, nemocnica s poliklinikou, všetko v dosahu do 5 min. pešo. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - rozvody verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, káblovej televízie, diaľkového vykurovania. Obytný dom má 10 nadzemných podlaží a 1 podzemné podlažie, 1 vchod. Na 1. podzemnom podlaží sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice, na 1.- 10. nadzemnom podlaží sú situované byty. Byt sa nachádza na 7. nadzemnom podlaží.

Mesto Považská Bystrica má cca 40 000 obyvateľov, je situované na trase Žilina - Bratislava, vzdialené od krajského mesta Žilina cca 35 km, od mesta Bytča a Púchov cca 17 km, Ilavy cca 26 km. Jeho občianska vybavenosť zodpovedá jeho veľkosti a významu okresného mesta s príslušnou spádovou oblasťou (okresný súd, daňový úrad, mestské a okresné úrady, bankové subjekty, podnikateľské subjekty, Nemocnica s poliklinikou, sieť základných a stredných škôl, centrá obchodných reťazcov, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodu a služieb).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je jednoizbový byt pozostávajúci zo vstupnej chodby, jednej obytnej miestnosti, kúpeľne, WC, kuchyne. Svojim dispozičným riešením a vybavením a situovaním je určený na celoročné bývanie. Iný účel využitia sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Finančné prostriedky potrebné na rekonštrukciu staršieho bytu v pôvodnom stave, s dlhodobou zanedbanou údržbou

- Zápisy v poznámkach na LV
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie bytu

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 2,05 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou hodnoteného bytu a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných bytov v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,050 + 4,100)	6,150
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,100
III. trieda	Priemerný koeficient	2,050
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,128
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,050 - 1,845)	0,205

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PD1}	Váha V _I	Výsledok K _{PD1} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	2,050	10	20,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	2,050	30	61,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,100	7	28,70
	<i>bytový dom vo veľmi dobrom technickom stave po kompletnej rekonštrukcii, byt v pôvodnom stave, so zanedbanou údržbou</i>				
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,150	5	30,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	2,050	6	12,30
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,205	10	2,05
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,150	8	49,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,050	6	12,30
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,050	5	10,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	4,100	9	36,90
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,128	7	7,90
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	4,100	7	28,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	4,100	6	24,60

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,050	4	8,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,100	5	20,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	2,050	20	41,00
	<i>jednoizbový byt s dobrou dispozíciou a veľkosťou, v technickom stave vylučujúcom riadne užívanie (odpojená el. energia, kuchyňa a hygienické zariadenie v zdevastovanom stave), vyžadujúcom kompletnú rekonštrukciu</i>				
	Spolu			145	395,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 395,35 / 145$	2,727
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 26\,444,24 \text{ Eur} * 2,727$	72 113,44 Eur

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Pre porovnanie 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, porovnanie je vykonané percentuálnymi prírážkami alebo zrážkami z ponukovej ceny na mernú jednotku. Z ponúk boli vybrané 3-izbové situovaní v rámci okresného mesta Považská Bystrica. 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, v prípade bytu č.1 o 7% vzhľadom na jeho neprimerane vysokú jednotkovú cenu
- polohové – hodnotený byt je situovaný v porovnateľnej vzdialenosti od centra mesta ako porovnávaný byt č. 1, porovnávané byty č. 2 a č. 3 sú situované v centre mesta Považská Bystrica, na sídlisku Stred, s lepšou občianskou vybavenosťou
- fyzické - vo fyzických faktoroch boli zohľadnené najmä stupeň a úroveň vykonanej rekonštrukcie, porovnávané byty č. 2 a 3 boli v pôvodnom stave a pôvodným bytovým jadrom ako hodnotený byt, hodnotený byt bol so zanedbanou údržbou v zhoršenom technickom stave, byt č.1 bol po kompletnej rekonštrukcii s murovaným bytovým jadrom.

Ponuková cena bytov objektivizovaná znížením o predpokladanú hodnotu spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom.

Počet MJ stavby: 39,94 m²

Zoznam porovnávaných stavieb (popisy sú prevzaté z ponúk)

1-izbový byt Stred, Považská Bystrica – predaj

Ponúkame na predaj 1-izbový byt na deviatom poschodí o výmere podlahovej plochy 36 m², na sídlisku Stred v Považskej Bystrici s dvoma veľkými loggiami. Byt pozostáva z priestrannej chodby, kúpeľne so sprchovacím kútom, umývadlom, ktorá je spojená s WC, samostatnej kuchyne vybavenej zachovalou kuchynskou linkou, plynovým sporákom s elektrickou rúrou, chladničkou a obývačky. Vstup na loggie je z obývacej izby aj z kuchyne. Jadro je murované, na podlahách je zachovalé linoleum. Byt je voľný ihneď. Obhliadky po predchádzajúcej telefonickej dohode, možné aj cez víkendy. Kontakt 0908 762 708.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: 5106892
Dátum k dokladu: 3. 5. 2023
Počet MJ stavieb: 36,00 m²
Cena stavby podľa dokladu: 92 000,00 Eur
Cena stavby na MJ: 2 555,56 Eur/m²

PB2973 REZERVOVANÝ 1 izbový byt o výmere 43 m², Stred, Považská Bystrica

Ponúkame Vám na predaj 1izbový byt s kuchyňou a špajzou v Považskej Bystrici, v centre mesta - v časti Stred. Byt s príslušenstvom má celkovú výmeru cca 43m²:

1 obytná miestnosť (15m²)

priestranná chodba (12,95m²)

kuchyňa (8,73 m²)

špajza (0,80 m²)

kúpeľňa (2,47m²)

wc (1,32m²)

pivnica (1,6m²), umiestnená v suteréne bytového domu.

V byte boli vymenené okná za plastové, v minulosti zrekonštruovaná kuchynská linka, vymenené vstupné a interiérové dvere, inak je byt v pôvodnom, avšak v dobrom udržiavanom stave.

V obytnej izbe sú parkety, v ostatnej časti linoleum.

Byt sa nachádza na 2 NP (vyvýšené prízemie), pod bytom sú umiestnené spoločné a pivničné priestory.

Byt je vhodný nielen pre jednotlivcov, ale aj pre mladé začínajúce rodiny, nakoľko poskytuje priestrané miestnosti s viacerými možnosťami využiteľnosti.

Výhodou je aj aktuálny stav, nakoľko nový vlastník si rekonštrukcie môže prispôsobiť svojim potrebám.

Ďalšou výhodou je lokalita - centrum mesta - všade "na skok" .

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	5093730
Dátum k dokladu:	21. 4. 2023
Počet MJ stavieb:	43,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	75 500,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 755,81 Eur/m ²

Exkluzívne u nás. Ponúkame na predaj jednoizbový byt na sídlisku Lány.

Exkluzívne u nás. Ponúkame na predaj jednoizbový byt na sídlisku Lány neďaleko Unimatu. Byt sa nachádza na 6. poschodí panelového bytového domu. Je kompletne v pôvodnom stave, čiže viac ako vhodný na rekonštrukciu. Celková plocha bytu je 36 m². Pozostáva zo vstupnej chodby, kúpeľne s WC, pomerne veľkej kuchyne spojenej s jedálňou a samostatnej spálne. K bytu prislúcha tiež skladová kobka na poschodí hneď vedľa bytu, ako aj pivnica na prízemí o ploche 2,2 m². Vzhľadom na lokalitu sídliska Lány je v okolí kompletná občianska vybavenosť.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	5040094
Dátum k dokladu:	9. 3. 2023
Počet MJ stavieb:	36,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	79 900,00 Eur
Cena stavby na MJ:	2 219,44 Eur/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	1-izbový byt Stred, Považská Bystrica - predaj	PB2973 REZERVOVANÝ 1 izbový byt o výmere 43 m ² , Stred, Považská Bystrica	Exkluzívne u nás. Ponúkame na predaj jednoizbový byt na sídlisku Lány.
Cena porovnateľného majetku [Eur]	92 000,00 (ponuková cena)	75 500,00 (ponuková cena)	79 900,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	2 555,56	1 755,81	2 219,44
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 7,00 %	- 3,00 %	- 3,00 %
- druh porovnateľnej ceny	horšie	horšie	horšie
Polohové faktory	- 5,00 %	- 5,00 %	± 0,00 %
- vplyv polohy bytového domu v obci	horšie	horšie	zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	- 15,00 %	- 5,00 %	- 5,00 %
- technický stav bytu a bytového domu	horšie	horšie	horšie
Spolu:	- 27,00 %	- 13,00 %	- 8,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	1 865,56	1 527,55	2 041,88
Priemerná porovnateľná hodnota			1 811,67 Eur/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

1-izbový byt Stred, Považská Bystrica – predaj: $2\,555,56 + 2\,555,56 * (-0,0700 - 0,0500 - 0,1500) = 1\,865,56$ Eur/m²

PB2973 REZERVOVANÝ 1 izbový byt o výmere 43 m², Stred, Považská Bystrica: $1\,755,81 + 1\,755,81 * (-0,0300 - 0,0500 - 0,0500) = 1\,527,56$ Eur/m²

Exkluzívne u nás. Ponúkame na predaj jednoizbový byt na sídlisku Lány.: $2\,219,44 + 2\,219,44 * (-0,0300 + 0,0000 - 0,0500) = 2\,041,89$ Eur/m²

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

$(1\,865,56 + 1\,527,56 + 2\,041,89) / 3 = 1\,811,67$ Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 811,67 Eur/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH _s = 39,94 m ² * 1 811,67 Eur/m ²	72 358,10 Eur

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	72 113,44
Porovnávacia metóda	72 358,10

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

VŠH bytu metódou polohovej diferenciacie = 72 113,44 Eur

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Spoluvlastnícky podiel na pozemku prac. KN č. 3357/3 k.ú. Považská Bystrica**

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku prac. KN č. 3357/3 k.ú. Považská Bystrica, ktorý je v celosti zastavaný obytným domom č. s. 1410. Pozemok je situovaný na sídlisku Hliny, na ulici Hliny č.2, v okresnom meste Považská Bystrica. 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]
3357/3	zastavaná plocha a nádvorie	385,00	1/1	4017/278305	5,56

Obec:

Považská Bystrica

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,3235
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 5,3235$	53,02 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 4017/278305 * 20$ 412,70 Eur	294,63 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 3357/3	$385,00 \text{ m}^2 * 53,02 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 4017/278305$	294,63
Spolu		294,63

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.41 na 7.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.1410 postavenom na parc. KN č.3357/3 k.ú. Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, ul. Hliny č.2, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 3357/3 k.ú. Považská Bystrica vo výške 4017/278305.

Odpoveď: Všeobecná hodnota bytu č.41 na 7.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.1410 postavenom na parc. KN č.3357/3 k.ú. Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, ul. Hliny č.2, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 3357/3 k.ú. Považská Bystrica vo výške 4017/278305 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.41 na 7. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.1410 na parc.KN č.3357/3 k.ú.Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, na ul. Hliny č.2	1/1	72 113,44
Pozemky		
Pozemok - parc. č. 3357/3 (5,56 m ²) k.ú. Považská Bystrica	1/1 z 4017/278305	294,63
Všeobecná hodnota celkom		72 408,07
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		72 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatdvatisícštyristo Eur		

V Žiline, dňa 05.05.2023

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka D 5150123 zo dňa 29.03.2023
- Výpis z listu vlastníctva č. 6698 čiastočný k.ú. Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, okres Považská Bystrica, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Považská Bystrica vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku stavby vydané správcom bytového domu dňa 16.02.2023
- Pôdorys 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 60/2023 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.