

**Znalec:** Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom, 010 04 Žilina-Závodie, tel. 0903 55 44 41

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s. (dražobník)  
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

**Číslo spisu/objednávky:** Objednávka č. D401223 zo dňa 12.09.2023

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**126/2023**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.9 na 3. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.2168 na parc.KN č.6624 k.ú.Žilina, obec Žilina, Bernolákova ul. 31, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu vo výške 54/4116, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

**Počet strán (z toho príloh):** 35(18)

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.9 na 3. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.2168 na parc.KN č.6624 k.ú.Žilina, obec Žilina, Bernolákova ul. 31, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu vo výške 54/4116

**2. Účel znaleckého posudku:** pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 03.10.2023

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 12.10.2023

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**a) Podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. D 401223 zo dňa 12.09.2023
- Notárska zápisnica zo dňa 19.11.2008
- Potvrdenie o veku stavby zo dňa 04.05.2015
- Pôdorys bytu

**b) Podklady získané znalcom:**

- Výpis z listu vlastníctva č. 5074 čiastočný k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z listu vlastníctva č. 1100 čiastočný k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žilina, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Územno-plánovacie informácie z ÚPN mesta Žilina

**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 dôležitých pojmov:

### **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 bytu<sup>5)</sup> 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 nádvorcia, 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,<sup>5)</sup> bez plochy lodžii a balkónov.

## **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:

- 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.

**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.

### **Metóda polohovej diferenciacie:**

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

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

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby 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", vydanéj 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 potrebný 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 2.štvrt'rok 2023 - 3,584.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5074 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál:

Byt č.9 na 3. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 2168 na pozemku parc.KN č.6624 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 54/4116 je evidovaný vo vlastníctve:

108 Hudzík Daniel r. Hudzík, A. Bernoláka 2167/31, Žilina, PSČ 010 01, SR, Dátum narodenia: 21.07.1990, v podiele 1/1

### Ťarchy:

- záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.
- Z 64/2022 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 138EX 1002/21, súdny exekútor František Radzo, Radlinského 1728/47, 026 01 Dolný Kubín, v prospech oprávneného: Karin Svobodová (nar. 09.07.1967), zast. STEHURA & partners, v.o.s., Fraňa Kráľa 2080, 022 01 Čadca, IČO: 47246863, na byt č.9, vchod 1, 2. poschodie, byt. dom č.s. 2168 na parc. C KN č. 6624 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti 54/4116, na podiel povinného: Daniel Hunzík rod. Hunzík (nar. 21.07.1990) o veľkosti 1/1 - 177/22

### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 03.10.2023
- Zameranie podlahovej plochy bytu vykonané dňa 03.10.2023
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 03.10.2023

### d) Technická dokumentácia:

Dokumentácia bytového domu a bytu (nákres pôdorysu bytu) bola poskytnutá vlastníkom nehnuteľnosti. Skutkový stav bol zameraný a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Ako doklad o veku bytového domu bol použitý údaj predloženého potvrdenia správcu bytového domu, podľa ktorého bol bytový dom daný do užívania v roku 1964.

### e) Údaje katastra nehnuteľností :

Byt č.9 na 3. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 2168 na pozemku parc.KN č.6624 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 54/4116 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5074 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina. Ako poschodie bytu je na liste vlastníctva uvedené 2. poschodie, v skutočnosti sa jedná o 3. nadzemné podlažie. Pozemok parc. KN č. 6624 k.ú. Žilina pod bytovým domom je evidovaný na liste vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina, vo vlastníctve Mesta Žilina. Prístup k bytovému domu je po obecnej komunikácii vybudovanej na parc. KN č. 6612/1 vedenej na LV č. 1100 k.ú. Žilina, vo vlastníctve mesta Žilina.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb tvoriacich predmet ohodnotenia:**

- Byt č.9 na 3. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 2168 na pozemku parc.KN č.6624 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina, Bernolákova ul.31, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 54/4116

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** neboli zistené

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov:** V roku 2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina, pričom jeho záväzné časti boli vyhlásené všeobecne záväzným nariadením č.4/2012 (<https://www.zilina.sk/uzemne-planovanie/uzemny-plan-mesta-zilina>). V roku 2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina, pričom jeho záväzné časti boli vyhlásené všeobecne záväzným nariadením č.4/2012; v 01/2013 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.90/2013 dňa 24.06.2013 schválený Územný plán mesta Žilina – Zmeny a doplnky č.1, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.9/2013; v roku 2015 boli spracované ÚPN-M Žilina ZaD č.2 schválený uznesením MsZ v Žiline č.129/2015 dňa 29.06.2015 a ÚPN-M Žilina ZaD č.3 schválený uznesením MsZ v Žiline č.130/2015 dňa 29.06.2015, ktorých záväzné časti boli vyhlásené VZN č.14/2015; v 06/2016 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.107/2016 dňa 28.06.2016 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.4, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.21/2016, v 01/2018 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.107/2018 dňa 23.04.2018 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.5, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.5/2018; v 10/2018 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.62/2019 dňa 11.02.2019 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.6a, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.2/2019; v 11/2019 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.16/2020 dňa 17.02.2020 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.7 (6b), ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.4/2020; v 04/2022 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.178/2022 dňa 20.06.2022 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.8, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.6/2022 (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení a VZN v platnom znení).

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 Byt č.9 na 3. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 2168 na pozemku parc.KN č.6624 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina, Bernolákova ul.31

#### Popis bytového domu:

Bytový dom č. s. 2168 je postavený na parc. KN č. 6624 k.ú. Žilina, na ulici Antona Bernoláka v Žiline - sídlisko Hliny III, vo výbornej lokalite v centrálnej časti krajského mesta Žilina v blízkosti historického centra mesta. Bytový dom má 2 vchody, 9 nadzemných a 1 podzemné podlažie, na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory s pivnicami. Na 2.-9. nadzemnom podlaží sú situované byty.

Zvislé nosné konštrukcie domu sú vybudované z dielcov betónových plošných panelového typu, deliace konštrukcie sú vyhotovené ako prefabrikované železobetónové. Obvodové steny sú hrúbky 30 cm, vnútorné nosné steny sú hrúbky 15 cm. V roku 2008 bola na dome rekonštruovaná strešná krytina a bolo vykonané zateplenie obvodových konštrukcií kontaktným zatepovacím systémom na báze polystyrénu spojené s vyhotovením nových silikátových omietok, výmenou vstupných vchodových dverí na prednom aj zadnom vchode, bola vymenená časť klampiarskych konštrukcií, boli renovované balkóny, v roku 2010 bol vymenený osobný výtah. Stropy sú železobetónové prefabrikované, konštrukcia strechy je plochá, vyspádovaná, dvojplášťová, s krytinou typu Fatrafol. Klampiarske konštrukcie strechy a ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu a z eloxovaného hliníka. Jednotlivé podlažia domu sú komunikačne prepojené centrálnym dvojramenným schodiskom. Okná v spoločných priestoroch domu sú z o sklobetónu. Väčšina bytových okien domu bola vymenená za okná z plastových profilov. Vstupné dvere do domu sú z ocel'ohliníkových profilov vymenené v rámci zateplenia, dvere na spoločných priestoroch v suteréne sú drevené rámové, osadené do ocel'ových zárubní. Vnútorné omietky spoločných priestorov sú vyhotovené ako vápenné hladké s olejovým náterom sokla. Podlahy vo vstupe sú z liateho terazzo, v pivniciach je povrchová úprava podlahy z cementového poteru, schodisko je železobetónové z liateho terazzo. V rokoch 2017 a 2018 boli v bytovom dome vyhotovené nové elektrorozvody a stupačkové rozvody.

Dom je napojený na všetky inžinierske siete a je vybavený rozvodom káblovej televízie, požiarnej vody, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, domácim vrátnikom, kamerovým systémom. Obytný dom bol daný do užívania v roku 1964.

#### Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží obytného domu, v stredovej sekcii. Byt dispozične pozostáva zo vstupnej chodby, dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne, samostatného WC a chodby. Príslušenstvo bytu tvorí pivnica v suteréne domu, loggia, balkón.

Byt je po kompletnej rekonštrukcii, boli vymenené výplne okenných otvorov za okná z plastových profilov, bola rekonštruovaná kúpeľňa, boli vymenené interiérové dvere, podlahy, kuchynská linka so spotrebičmi, boli rekonštruované rozvody elektroinštalácie, boli vyhotovené nové povrchové úpravy stien, podomietkové rozvody slaboprádu a TV, boli vyhotovené sadrokartónové podhl'ady so svietidlami, boli vybudovaná vstavané skrine na chodbe. Výplne dverných otvorov tvoria dvere rámové/posuvné, osadené do obložkových zárubní, vstupné dvere sú hladké, podlahy v izbách, v kuchyni, chodbe sú lamelové veľkoplošné, v kúpeľni a WC je keramická dlažba, vybavenie kuchyne tvorí kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom s odkvapkávacou plochou, keramická platňa s el. rúrou, digestor, vybavenie kúpeľne tvorí plastová obmurovaná vaňa, keramické umývadlo, pákové batérie, vo WC je WC misa so zabudovanou nádržkou. V byte je vyhotovený rozvody vody, elektrickej energie, kanalizácie, rozvody zemného plynu, rozvod káblovej TV. Vykurovanie bytu je ústredné panelovými radiátormi s centrálnou dodávkou tepla z výmenníkovej stanice.

Celkový stavebno-technický stav bytu po rekonštrukcii je výborný, zodpovedajúci súčasným požiadavkám na moderné bývanie.

#### 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 <sup>2</sup> ]
Izba:	5,72*3,60	20,59
Izba:	3,59*3,22	11,56
Kuchyňa:	3,60*2,56+1,87*0,87	10,84
Chodba:	1,49*1,219+3,60*1,27	6,39
Kúpeľňa:	1,60*1,67	2,67
WC:	0,82*1,08	0,89
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>		<b>52,94</b>
Pivnica:	1,407*3,014	4,24
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>		<b>57,18</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,584$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,10$
<b>Počet izieb:</b>	2

**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 [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,59
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,49
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,35
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,75
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,59
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,84
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,03
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,84
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,46
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,05
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,84
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,84
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,84
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,84
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,84
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,67
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	2,50	2,50	2,30
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,39
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,30
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,75
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84
32	Vybavenie kuchýň	2,00	3,00	6,00	5,51
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,67
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,67
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,59
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>108,90</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_V = 108,90 / 100 = 1,089$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,584 * 1,037 * 1,0890 * 1,10$$

$$VH = 1\,448,28 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na výmenu niektorých prvkov krátkodobej a dlhodobej životnosti na bytovom dome a kompletnú rekonštrukciu bytu, bol výpočet opotrebenia vykonaný analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

### Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

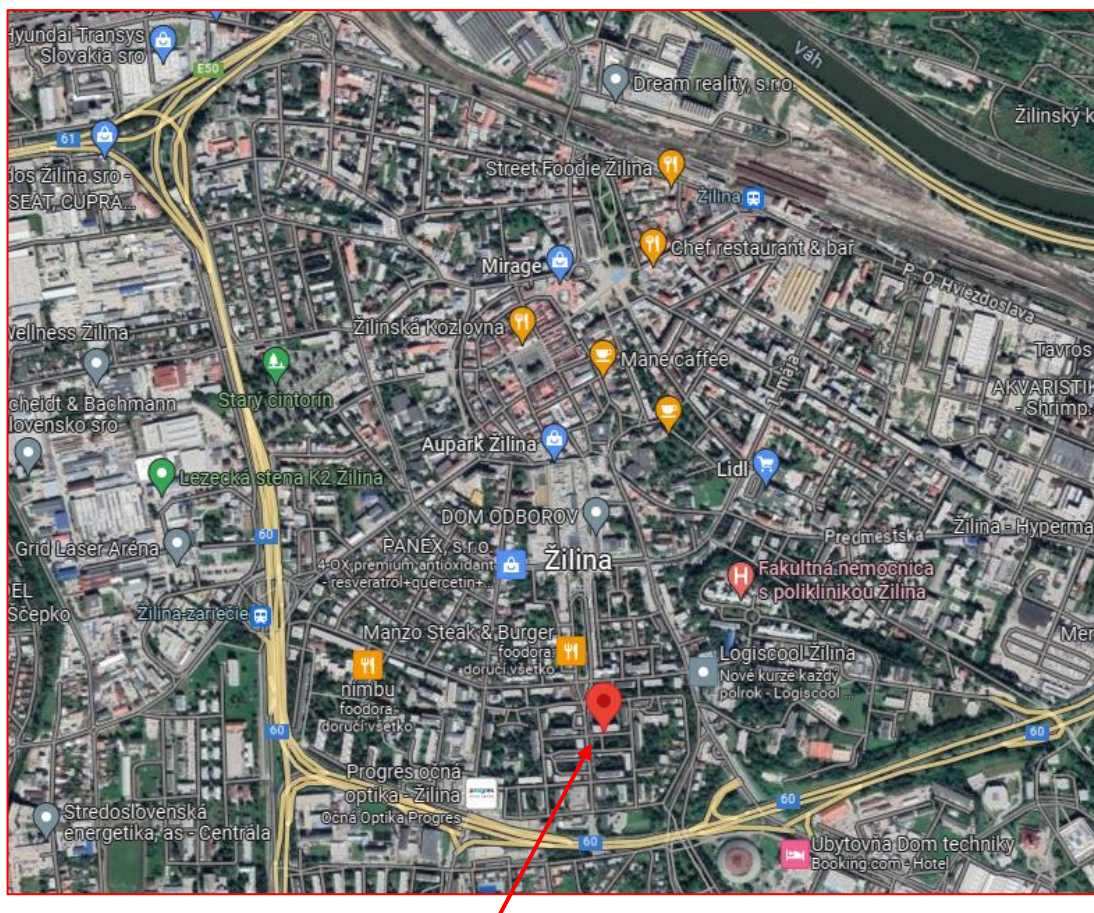
Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,59	60,00	2,75
2	Zvislé konštrukcie	16,49	65,00	10,72
3	Stropy	7,35	65,00	4,78
4	Schody	2,75	65,00	1,79
5	Zastrešenie bez krytiny	4,59	60,00	2,75
6	Krytina strechy	1,84	25,00	0,46
7	Klmpiarske konštrukcie	0,92	25,00	0,23
8	Úpravy vonk. povrchov	3,03	25,00	0,76
9	Úpravy vnút. povrchov	1,84	40,00	0,74
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,46	30,00	0,14
12	Okná	5,05	30,00	1,52
13	Povrchy podláh	0,46	60,00	0,28
14	Vykurovanie	2,30	60,00	1,38
15	Elektroinštalácia	1,84	30,00	0,55
16	Bleskozvod	0,92	25,00	0,23
17	Vnútorný vodovod	1,84	10,00	0,18
18	Vnútorná kanalizácia	1,84	10,00	0,18
19	Vnútorný plynovod	0,92	10,00	0,09
20	Výťahy	1,84	20,00	0,37
21	Ostatné	1,84	35,00	0,64
22	Úpravy vnút. povrchov	3,67	10,00	0,37
23	Vnútorné ker. obklady	2,30	10,00	0,23
24	Dvere	2,39	10,00	0,24
25	Povrchy podláh	2,30	10,00	0,23
26	Vykurovanie	2,30	10,00	0,23
27	Elektroinštalácia	2,75	10,00	0,28
28	Vnútorný vodovod	0,92	10,00	0,09
29	Vnútorná kanalizácia	0,92	10,00	0,09
30	Vnútorný plynovod	0,46	10,00	0,05
31	Ohrev teplej vody	1,84	60,00	1,10
32	Vybavenie kuchýň	5,51	10,00	0,55
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	3,67	10,00	0,37
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,67	10,00	0,37
35	Ostatné	4,59	10,00	0,46
	<b>Opotrebenie</b>			<b>35,20%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>64,80%</b>

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,448,28 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 57,18 \text{ m}^2$	82 812,65
Technická hodnota	$64,80\% \text{ z } 82\,812,65 \text{ Eur}$	53 662,60

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Bytový dom č. s. 2168 je postavený na parc. KN č. 6624 k.ú. Žilina, na ulici Antona Bernoláka v Žiline - sídlisko Hliny III, vo výbornej lokalite blízkej k centrálnej časti krajského mesta Žilina - s dostupnosťou do historického centra mesta do 5 min pešo. Jedná sa o lokalitu staršieho sídliska s dostatočnou oddychovou zónou zelene, bez konfliktných skupín, v zmiešanej lokalite so zástavbou obchodnými objektami ulice Antona Bernoláka (Bulvár). Okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti, základná škola, gymnázium, knižnica, reštauračné zariadenia, materské školy, obchodné objekty, služby, objekty obchodných reťazcov, ihriská a pod.. V lokalite sa nachádzajú zástavky MHD, ostatná občianska vybavenosť je na úrovni krajského mesta - Nemocnica s poliklinikou 0,5 km, pošta, úrady, služby, športové a kultúrne zariadenia, mestský park, všetko do vzdialenosti 1 km. V predmetnej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, vrátane diaľkového vykurovania.

Bytový dom má 2 vchody, 9 nadzemných a 1 podzemné podlažie, na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory s pivnicami. Na 2.-9. nadzemnom podlaží sú situované po 4 byty. Byt sa nachádza na 3. nadzemnom podlaží, v stredovej sekcii zatepleného bytového domu, s orientáciou obytných miestností na juh.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt po kompletnej kvalitnej rekonštrukcii, ktorý je svojím dispozičným riešením a vybavením určený na celoročné bývanie. Vzhľadom na jeho situovanie v rámci centra mesta je možné ho využívať aj ako kancelárske priestory.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.
- Ťarchy evidované na LV č. 5047 k.ú. Žilina
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká obmedzujúce užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

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 1,15 (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 % = (1,150 + 2,300)	3,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,300
III. trieda	Priemerný koeficient	1,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,633
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,150 - 1,035)	0,115

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PD</sub> *v <sub>i</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,150	10	11,50
<b>2</b>	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,300	30	69,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,300	7	16,10
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,300	5	11,50
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,150	6	6,90
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením	II.	2,300	10	23,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,450	8	27,60
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,150	6	6,90
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	3,450	5	17,25
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,450	9	31,05
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,633	7	4,43
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,450	7	24,15
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,450	6	20,70
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,150	4	4,60
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,300	5	11,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				

	výborný byt	I.	3,450	20	69,00
	<i>byt vo výbornej lokalite, po kompletnej rekonštrukcii</i>				
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>355,18</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 355,18 / 145$	2,45
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 53\,662,60 \text{ Eur} * 2,450$	<b>131 473,37 Eur</b>

### 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](http://www.nehnuteľnosti.sk). Mernou jednotkou porovnávania je 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, porovnanie je vykonané percentuálnymi prírážkami alebo zrážkami z ponukovej ceny na mernú jednotku. Z ponúk boli vybrané 2- izbové byty s porovnateľným umiestnením v rámci sídelného útvaru. 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 upravená o 3,0 % nadol)
- polohové - všetky porovnávané byty boli situované porovnateľne ako hodnotený byt
- fyzické - vo fyzických faktoroch bola zohľadnená najmä vybavenie bytu a stupeň a úroveň vykonanej rekonštrukcie. Vo všeobecnosti boli všetky porovnávané byty rekonštruované, byt č. 1 a 2 v menšom rozsahu a horšej kvalite vyhotovenia, byt č. 3 bol rekonštruovaný v porovnateľnom rozsahu a kvalite ako hodnotený byt

Ponuková cena bytov č. 2 a 3 bola znížená o predpokladanú hodnotu zariadenia, nakoľko sa predávajú aj so zariadením. Ponuková cena všetkých bytov bola objektívne znížená o predpokladaný podiel na pozemku pod bytovým domom.

**Počet MJ stavby:** 57,18 m<sup>2</sup> PP

#### Zoznam porovnávaných stavieb (popisy sú prevzaté z ponúk)

##### 2-izbový byt - Bulvár

Dream Reality Vám exkluzívne ponúka na predaj pekný, priestranný dvojizbový byt na starom Bulvári.

Byt o výmere 57 m<sup>2</sup> sa nachádza na 4. poschodí. Prislúcha k nemu pivnica o výmere 2m<sup>2</sup>.

Pozostáva z dvoch obytných miestností (obývačka so vstupom na balkón spojená s kuchyňou a samostatná spálňa), kúpeľne s vaňou a toaletou.

Bytový dom sa nachádza vo výbornej lokalite, iba pár metrov od centra mesta, čo poskytuje skvelú občiansku vybavenosť. V blízkosti sa nachádzajú obchodné centrá, kaviarne, reštaurácie, lekárne. Parkovanie je možné na rezidenčnú kartu, zóna B.

Rozloha: 59 m<sup>2</sup>

Cena: 144 500 EUR

Byt je ihneď k dispozícii. V prípade akýchkoľvek otázok alebo záujmu o obhliadku ma neváhajte kontaktovať.

Potrebujete predat' Vašu nehnuteľnosť alebo chcete kupovať nový vysnívaný domov cez hypotekárny úver?

Neváhajte sa na nás obrátiť. Spolupracujeme so všetkými bankami.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	5275541
<b>Dátum k dokladu:</b>	5. 10. 2023
<b>Počet MJ stavieb:</b>	59,00 m <sup>2</sup> PP
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	144 500,00 Eur
<b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>	2 000,00 Eur
<b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b>	142 500,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	2 415,25 Eur/m <sup>2</sup> PP

**Zariadený 2 izbový byt - Bulvár**

Dream Reality Vám exkluzívne ponúka na predaj 2 izbový byt po čiastočnej rekonštrukcií priamo na Bulvári. Byt o výmere 57 m<sup>2</sup> sa nachádza na ulici Juraja Fándlyho na 3. nadzemnom podlaží zatepleného bytového domu bez výťahu. K bytu prislúcha aj pivnica o výmere 2 m<sup>2</sup>.

Byt je po čiastočnej rekonštrukcii a predáva sa kompletne zariadený.

Správca OSBD, mesačné náklady okolo 180 EUR.

Parkovanie je zabezpečené rezidenčnou kartou (zóna III)

Cena: 139 900 EUR

Volný ihneď.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	5275550
<b>Dátum k dokladu:</b>	5. 10. 2023
<b>Počet MJ stavieb:</b>	57,00 m <sup>2</sup> PP
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	139 900,00 Eur
<b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>	5 500,00 Eur
<b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b>	134 400,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	2 357,89 Eur/m <sup>2</sup> PP

**2+1 BYT, ŽILINA-HLINY 3 (BULVÁR), KOMPLET REKONŠTRUKCIA, 2.POSCHODIE, 55m<sup>2</sup>**

TUreality ponúka EXKLUZÍVNE na predaj 2 izbový byt v Žiline vo výhládávanej lokalite mesta - Hliny 3 (bulvár) na ulici Komenského. Byt sa nachádza na 2./4. poschodí v zateplennom bytovom dome o celkovej výmere 55m<sup>2</sup>.

Byt je po komplet rekonštrukcii: murované jadro, plastové okná, podlahy, elektroinštalácia v celom byte.

Dispozične pozostáva zo vstupnej chodby, kuchyne, samostatnej spálne a detskej izby. V kuchyni je priestranná kuchynská linka vyrobená na mieru, kombinovaný plynový sporák s rúrou na pečenie, chladnička.

V spálni sa nachádza roldor, manželská posteľ. V obývacej izbe je gauč so stolíkom, obývacia stena s TV. V izbách sú položené plávajúce podlahy. V kúpeľni je vaňa, práčka. WC je samostatne. O dostatok úložného priestoru sa postarajú vstavané skrine na chodbe a v spálni. Byt má vymenené interierové dvere spolu s obložkami.

K bytu prislúcha pivnica. Bytový dom má vymenené rozvody odpadu a vody (stupačky). V blízkej dobe bude prebiehať rekonštrukcia bytového domu: nové vstupné vchodové dvere a výmena schodiska. Správca je Bytterm, Žilina. Výhodou je, že byt je vnútorný, čo zabezpečuje nízke mesačné platby. Orientácia bytu je na juh. Byt sa predáva čiastočne zariadený.

V blízkosti je výborná občianska vybavenosť: veľa zelene, škola, škôlka, potraviny, nemocnica, OC Aupark, bôrický park a ďalšie. Oblíbená lokalita Vám zabezpečí dokonalé bývanie.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	5212285
<b>Dátum k dokladu:</b>	9. 10. 2023
<b>Počet MJ stavieb:</b>	55,00 m <sup>2</sup> PP
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	133 990,00 Eur
<b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>	5 000,00 Eur
<b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b>	128 990,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	2 345,27 Eur/m <sup>2</sup> PP

**Výpočet všeobecnej hodnoty stavby**

Názov	2-izbový byt - Bulvár	Zariadený 2 izbový byt - Bulvár	2+1 BYT, ŽILINA-HLINY 3 (BULVÁR), KOMPLET REKONŠTRUKCIA, 2.POSCHODIE, 55m <sup>2</sup>
Cena porovnateľného majetku [Eur]	142 500,00 (ponuková cena)	134 400,00 (ponuková cena)	128 990,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m <sup>2</sup> PP]	2 415,25	2 357,89	2 345,27
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory	- 5,00 %	- 5,00 %	- 5,00 %
- druh porovnateľnej ceny	horšie	horšie	horšie
Polohové faktory	± 0,00 %	± 0,00 %	± 0,00 %
- vplyv polohy bytového domu v obytnej zóne	zhoda	zhoda	zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	+ 3,00 %	+ 5,00 %	± 0,00 %

- technický stav bytu	lepšie	lepšie	zhoda
<b>Spolu:</b>	<b>- 2,00 %</b>	<b>± 0,00 %</b>	<b>- 5,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m <sup>2</sup> PP]	2 366,95	2 357,89	2 228,01
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>			<b>2 317,62 Eur/m<sup>2</sup> PP</b>

**Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m<sup>2</sup> PP]:**

2-izbový byt - Bulvár:  $2\ 415,25 + 2\ 415,25 * (-0,0500 + 0,0000 + 0,0300) = 2\ 366,95$  Eur/m<sup>2</sup> PP

Zariadený 2 izbový byt - Bulvár:  $2\ 357,89 + 2\ 357,89 * (-0,0500 + 0,0000 + 0,0500) = 2\ 357,89$  Eur/m<sup>2</sup> PP

2+1 BYT, ŽILINA-HLINY 3 (BULVÁR), KOMPLET REKONŠTRUKCIA, 2.POSCHODIE, 55m<sup>2</sup>:  $2\ 345,27 + 2\ 345,27 * (-0,0500 + 0,0000 + 0,0000) = 2\ 228,01$  Eur/m<sup>2</sup> PP

**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m<sup>2</sup> PP]:**

$(2\ 366,95 + 2\ 357,89 + 2\ 228,01) / 3 = 2\ 317,62$  Eur/m<sup>2</sup> PP

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		2 317,62 Eur/m <sup>2</sup> PP
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠHs = 57,18 m <sup>2</sup> PP * 2 317,62 Eur/m <sup>2</sup> PP	<b>132 521,51 Eur</b>

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	<b>131 473,37</b>
Porovnávacia metóda	132 521,51

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 = 131 473,37 Eur**

## III. ZÁVER

**Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.9 na 3. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.2168 na parc.KN č.6624 k.ú.Žilina, obec Žilina, Bernolákova ul. 31, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu vo výške 54/4116.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota bytu č.9 na 3. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.2168 na parc.KN č.6624 k.ú.Žilina, obec Žilina, Bernolákova ul. 31, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu vo výške 54/4116 je:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
Byt č.9 na 3. nadzemnom podlaží byt.domu č.s. 2168 na pozemku parc.KN č.6624 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina, Bernolákova ul.31	131 473,37
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	131 473,37
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	131 000,00
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťjedentisíc Eur</b>	

V Žiline, dňa 12.10.2023

Ing. Adriana Melišková

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D 401223 zo dňa 12.09.2023
- Výpis z listu vlastníctva č. 5074 čiastočný k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z listu vlastníctva č. 1100 čiastočný k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žilina, vytvorená cez katastrálny portál
- Notárska zápisnica zo dňa 19.11.2008
- Potvrdenie o veku stavby zo dňa 04.05.2015
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov



# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 126/2023.

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