

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 5150324 zo dňa 6.12.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 4/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.18 na 5.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.1140 na parc.KN č. 1240/4 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové mesto, Komenského ul.16, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc. KN č. 1240/4, 1240/10 k.ú. Kysucké Nové Mesto vo výške 4576/546570, pre účely 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.

Počet strán (z toho príloh): 28 (11)

Počet vyhotovení: 4+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.18 na 5.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.1140 na parc.KN č. 1240/4 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové mesto, Komenského ul.16, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc. KN č. 1240/4, 1240/10 k.ú. Kysucké Nové Mesto vo výške 4576/546570.

2. Účel znaleckého posudku: pre účely 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.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 9.1.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.1.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o skolaudovaní a odovzdaní domu do užívania vydané KYSUCA, s.r.o., so sídlom Matice slovenskej 620, 024 01 Kysucké Nové Mesto dňa 8.1.2025
- Pôdorys bytu

b) Obstarané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 2729 čiastočný k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto vytvorený cez katastrálny portál (byt)
- Výpis z listu vlastníctva č. 8788 čiastočný k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto vytvorený cez katastrálny portál (pozemky)
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Územno-plánovacie informácie z ÚPN mesta Kysucké Nové Mesto

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., novelizovaná 160/2023, 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 neprímeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

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

§ 2

(1)

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

(2)

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

(3)

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

(4)

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

(5)

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

(6)

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

(7)

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu,⁵⁾ bez plochy lodžií, balkónov a terás, to neplatí pre terasy, ktoré nie sú spoločnými časťami bytového domu.

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 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:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

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 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", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda nemohla byť objektívne použitá, zadávateľom neboli predložené žiadne kúpne zmluvy pre porovnateľné nehnuteľnosti, taktiež prieskumom na realitných portáloch bola zistená len ponuka 2 dvojizbových bytov po rekonštrukcii, z toho jeden v Povine, jedna ponuka s cenou dohodu, dve ponuky podkrovných bytov a ponuky bytov v novostavbách, ktoré nie sú porovnateľné s hodnoteným bytom. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu, potrebných 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 za 3.štvrtrok 2024 - 3,815.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2729 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál:

Byt č.18 na 5.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.1140 na parc.KN č. 1240/4 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové mesto, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc. KN č. 1240/4, 1240/10 k.ú. Kysucké Nové Mesto vo výške 4576/546570 je evidovaný vo vlastníctve :

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
1	5	18	4576/546570
Súpisné číslo	Miestna časť		
1140			
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
164	Majtan Milan r. Majtan, Revolučná 2820/29, Kysucké Nové Mesto, PSČ 024 04, SR, Dátum narodenia: 24.12.1982		1/1
	Titul nadobudnutia: V 1560/2022 - Kúpna zmluva povolená dňa 19.01.2023 - 129/23		
	Iné údaje: LV 8788 - 129/23		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P 144/2024 - Kysuca, s.r.o., Matice slovenskej 620, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 31593488 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt č. 18 na 5. poschodí, vchod 1 bytového domu čs. 1140 na CKN p. č. 1240/4 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4576/546570 na spoločných častiach a zariadeniach domu - 1162/24		-
Správca - Neevidovaný			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaný			

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 164	ZÁLOŽNÉ PRÁVO ZO ZÁKONA PODĽA §15 odsek 1 zák.č. 182/1993 Z.z. NA BYT Č.18 V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV - 1290/06
Vlastník poradové číslo 164	V 1496/2022 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 2022_SK_00230118_MG_1 povolená dňa 12. 08. 2022 v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, ČR, IČ: 64948242 na byt č. 18 na 5. poschodí, vchod 1 bytového domu čs. 1140 na pozemku CKN č. 1240/4 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4576/546570 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - 1774/2022 - 129/23

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8788 k.ú.Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál:

Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. KN č. 240/4, 1240/10 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto vo výške 4576/546570 je evidovaný vo vlastníctve:

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

Vlastník		Počet vlastníkov: 1
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
146	Majtan Milan r. Majtan, Revolučná 2820/29, Kysucké Nové Mesto, PSČ 024 04, SR, Dátum narodenia: 24.12.1982	4576/546570
	Titul nadobudnutia: V 1560/2022 - Kúpna zmluva povolená dňa 19.01.2023 - 129/23	
	Iné údaje: LV 2729 - 129/23	
	Poznámky: Bez zápisu	

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 146	V 1496/2022 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 2022_SK_00230118_MG_1 povolená dňa 12. 08. 2022 v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, ČR, IČ: 64948242 na pozemok parc. CKN č. 1240/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1072 m ² a pozemok parc. CKN č. 1240/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m ² na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4576/546570 - 1774/2022 - 129/23
Vlastník poradové číslo 146	P 144/2024 - Kysuca, s.r.o., Matice slovenskej 620, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 31593488 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4576/546570 na CKN p. č. 1240/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1072 m ² , CKN p. č. 1240/10 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m ² - 1162/24

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 9.1.2025
- Zameranie podlahovej plochy bytu vykonané dňa 9.1.2025
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 9.1.2025

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom znaleckého posudku bola predložená dokumentácia bytu (nákras pôdorysu bytu). Podlahová plocha bytu po rekonštrukčných zásahoch bola zameraná a je zakreslená v prílohe znaleckého posudku. nameraná podlahová plocha je 45,37 m², evidovaná plocha je 45,76, rozdiel pravdepodobne vznikol rekonštrukciou bytu (prímurovka vo WC, obklady). Ako doklad o veku bytového domu bolo predložené Potvrdenie o skolaudovaní a odovzdaní domu do užívania vydané KYSUCA, s.r.o., so sídlom Matice slovenskej 620, 024 01 Kysucké Nové Mesto dňa 8.1.2025, podľa ktorého bol bytový dom daný do užívania v roku 1978. Podľa predloženého dokladu bol v roku 2010 bytový dom obnovený - bol zateplený, bola rekonštruovaná strešná krytina, vymenené okná v spoločných častiach, vymenené vchodové dvere, vyhotovený keramický obklad okolo vchodových dverí bytového domu, neskôr boli rekonštruované stupacie rozvody, bol vymenený výťah (konkrétny časový údaj nebol potvrdený). Byt bol v čase ohodnotenia po rekonštrukcii, v štandardnom

vyhotovení, boli vymenené okná, vchodové dvere za bezpečnostné, boli vymenené interiérové dvere za fóliované, osadené do obložkových zárubní, bola rekonštruovaná kuchyňa, rekonštruované bytové jadro (obklady, sanita, dlažby), boli vymenené nášlapné vrstvy podláh, rekonštruovaná časť elektroinštalácie, zasklená loggia. Doklad o rekonštrukcii nebol predložený, vzhľadom na technický stav a materiálové vyhotovenie sa jedná o novšiu rekonštrukciu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.18 na 5.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.1140 na parc.KN č. 1240/4 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové mesto, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc. KN č. 1240/4, 1240/10 k.ú. Kysucké Nové Mesto vo výške 4576/546570 je evidovaný na LV č.2729 k.ú. Kysucké Nové Mesto v súlade so skutkovým stavom. Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. KN č. 1240/4, 1240/10 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto vo výške 4576/546570 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8788 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto. Informatívnu kópiu z katastrálnej mapy, k.ú. Kysucké Nové Mesto, vzhľadom na kompletný výpadok portálu ÚGKK a katastrálnych odborov okresných úradov po kybernetickom útoku nebolo možné získať, ani overiť grafické údaje na nej uvedené.

Prístup k nehnuteľnosti je z verejnej komunikácie Komenského ulice a z Pivovarskej ulice, vlastníctvo prístupových pozemkov vzhľadom na kompletný výpadok portálu ÚGKK a katastrálnych odborov okresných úradov po kybernetickom útoku nebolo možné preveriť.

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

- Byt č.18 na 5.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.1140 na parc.KN č. 1240/4 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové mesto, Komenského ul.16, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu vo výške 4576/546570
- Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. KN č. 240/4, 1240/10 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto vo výške 4576/546570

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 využívania pozemkov: Urbanistický rozvoj Mesta Kysucké Nové Mesto je regulovaný podľa územnoplánovacej dokumentácie ktorou je platný ÚPN-M Kysucké Nové Mesto v znení Zmien a Doplnkov č.1 a č.2: ÚPN-M Kysucké Nové Mesto, schválený Mestským zastupiteľstvom v Kysuckom Novom Meste dňa 09.06.2016, č. uzn. 69/2016, Zmena a Doplnok č.1 ÚPN-M Kysucké Nové Mesto schválený Mestským zastupiteľstvom v Kysuckom Novom Meste dňa 15.06.2017, č. uzn 94/2017, Zmena a Doplnok č.2 ÚPN-M Kysucké Nové Mesto schválený Mestským zastupiteľstvom v Kysuckom Novom Meste dňa 14.03.2019, č. uzn 19/2019. Hodnotené pozemky sa nachádzajú vo funkčnej zóne pre objekty hromadnej bytovej výstavby.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Byt č.18 na 5.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.1140 na parc.KN č. 1240/4 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové mesto, Komenského ul.16

Popis bytového domu:

Bytový dom č.s.1140 na parc.KN č. 1240/4 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, je situovaný v okresnom meste Kysucké Nové Mesto, na ulici Komenského, situovanej v rámci sídliska vybudovaného v centrálnej časti mesta, vo veľmi dobrej dostupnej vzdialenosti do historickej časti mesta. Bytový dom je postavený ako koncový v radovej zástavbe bytových domov, má 1 vchod, 8. nadzemných podlaží. Na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a pivnice. Na 2.-8. nadzemnom podlaží sú situované byty.

Ako doklad o veku bytového domu bolo predložené Potvrdenie o skolaudovaní a odovzdaní domu do užívania vydané KYSUCA, s.r.o., so sídlom Matice slovenskej 620, 024 01 Kysucké Nové Mesto dňa 8.1.2025, podľa ktorého bol bytový dom daný do užívania v roku 1978. Podľa predloženého dokladu bol v roku 2010 bytový dom obnovený - bol zateplený, bola rekonštruovaná strešná krytina, vymenené okná v spoločných častiach, vymenené vchodové dvere, vyhotovený keramický obklad okolo vchodových dverí bytového domu, neskôr boli rekonštruované stupacie rozvody, bol vymenený výťah (konkrétny časový údaj nebol potvrdený).

Obvodové steny a deliace konštrukcie sú vyhotovené ako prefabrikované železobetónové, so zateplením, obvodové steny sú hrúbky 30 cm, vnútorné nosné steny sú hrúbky 15 cm. Stropy sú železobetónové prefabrikované, konštrukcia schodiska je prefabrikovaná železobetónová s nástupnicami a podstupnicami z liateho terazzo. Výplň okenných otvorov v spoločných priestoroch je vymenená za okná z plastových profilov, dvere sú v spoločných priestoroch v interiéri dyhované a hladké, osadené do oceľových zárubní, vchodové dvere sú z hliníkových vystužených profilov, presklené. Podlahy na chodbách vo vstupných častiach a v ostatných spoločných priestoroch sú z keramickej dlažby, na chodbách podlaží z liateho terazzo, v pivniciach z PVC. Strecha obytného domu je plochá, dvojplášťová, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu a z eloxovaného hliníka (parapety). Vnútorné omietky sú vyhotovené ako vápenné štukové, do výšky 1,4 m latexový náter sokla, vonkajšie omietky sú na báze silikátov. Dom je napojený na verejné rozvody vody, kanalizácie, elektrickej energie, je vybavený rozvodom teplej a studenej vody, kanalizácie, spoločnej televíznej antény, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, osobným výťahom, domovým vrátnikom, rozvodom požiarnej vody. Vykurovanie domu je diaľkové, dodávka TÚV je diaľková. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1978.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt č.18 situovaný v stredovej sekcii domu na 5. nadzemnom podlaží. Byt pozostáva zo vstupnej chodby, dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne, samostatného WC, komory a šatníka. Príslušenstvo bytu tvorí pivnica v suteréne bytového domu a loggia.

Zadávateľom znaleckého posudku bola predložená dokumentácia bytu (nákras pôdorysu bytu). Podlahová plocha bytu po rekonštrukčných zásahoch bola zameraná a je zakreslená v prílohe znaleckého posudku. nameraná podlahová plocha je 45,37 m², evidovaná plocha je 45,76, rozdiel pravdepodobne vznikol rekonštrukciou bytu (prímurovka vo WC, obklady).

Byt bol v čase ohodnotenia po rekonštrukcii, v štandardnom vyhotovení, boli vymenené okná, vchodové dvere za bezpečnostné, boli vymenené interiérové dvere za fóliované, osadené do obložkových zárubní, bola rekonštruovaná kuchyňa, rekonštruované bytové jadro (obklady, sanita, dlažby), boli vymenené nášlapné vrstvy podláh, vymenené vykurovacie telesá, rekonštruovaná elektroinštalácia, zasklená loggia. Doklad o rekonštrukcii nebol predložený. Jedná sa o byt menšej veľkostnej kategórie vzhľadom na segment 2-izbových bytov, v priemernom materiálovom vyhotovení, s priemernou údržbou.

Okná sú plastové s izolačným sklom, so žalúziami, s oplechovaním parapetov z eloxovaného hliníka, dvere sú fóliované, osadené do obložkových zárubní, vstupné dvere sú bezpečnostné. Vnútorné omietky sú hladké, vápenno-cementové, v kuchyni, vo WC a v kúpeľni je keramický obklad stien. Podlahy na chodbe, v kuchyni, v izbách sú veľkoplošné lamelové, laminátové, v kúpeľni a vo WC z keramickej dlažby. V kuchyni je osadená kuchynská linka s nerezovým drezom, digestorom, el. sporákom s keramickou platňou s el. rúrou. Vybavenie kúpeľne tvorí nábytkové keramické umývadlo, sprchový kút, pákové batérie, v samostatnom WC je WC misa so zabudovanou nádržkou.

Vykurovanie bytu je ústredné, panelovými radiátormi, s diaľkovou dodávkou tepla. Byt je vybavený centrálnym vrátnikom a spoločnou televíznou anténou. Byt má samostatné meranie spotreby elektriny, vody.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba:	3,66*4,66	17,06
Izba:	4,35*2,26	9,83
Kuchyňa:	2,64*1,63	4,30
Kúpeľňa:	1,55*1,70	2,64
WC:	1,97*0,93	1,83
Chodba:	1,83*3,54-0,28*1,28	6,12
Komora:	0,72*1,08	0,78
Šatník:	0,72*1,12	0,81
Výmera bytu bez pivnice		43,37
Pivnica:	1,67*1,20	2,00
Vypočítaná podlahová plocha		45,37

Loggia:	4,29*1,36	5,83
---------	-----------	------

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:	$k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
Počet izieb:	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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,81
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,35
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,69
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,81
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,92
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,17
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,92
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,29
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,92
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,92
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,84
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,50	1,50	1,44
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	3,84
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,12
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,84
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,84
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,84
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,40
Spolu		100,00		104,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 104,05 / 100 = 1,0405$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,815 * 1,037 * 1,0405 * 1,02$$

$$VH = 1\,365,84 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na rekonštrukciu bytu a výmenu častí prvkov na bytovom dome bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou so zohľadnením skutočného opotrebenia jednotlivých konštrukčných prvkov.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

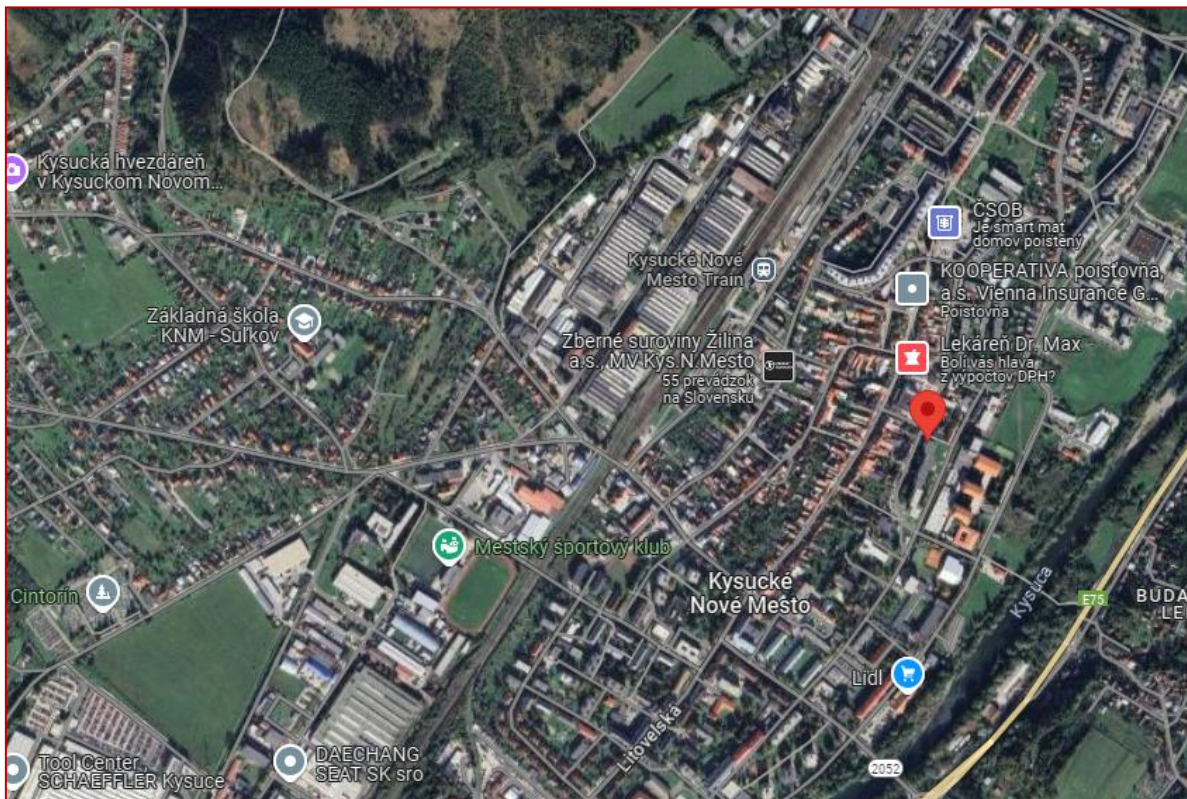
Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,81	50,00	2,41
2	Zvislé konštrukcie	17,35	50,00	8,68
3	Stropy	7,69	50,00	3,85
4	Schody	2,88	55,00	1,58
5	Zastrešenie bez krytiny	4,81	55,00	2,65
6	Krytina strechy	1,92	20,00	0,38
7	Klmpiarske konštrukcie	0,96	30,00	0,29
8	Úpravy vonk. povrchov	3,17	20,00	0,63
9	Úpravy vnút. povrchov	1,92	55,00	1,06
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,48	40,00	0,19
12	Okná	5,29	30,00	1,59
13	Povrchy podláh	0,48	55,00	0,26
14	Vykurovanie	2,40	55,00	1,32
15	Elektroinštalácia	1,92	30,00	0,58
16	Bleskozvod	0,96	20,00	0,19
17	Vnútorný vodovod	1,92	30,00	0,58
18	Vnútorná kanalizácia	1,92	30,00	0,58
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	1,92	20,00	0,38
21	Ostatné	1,92	30,00	0,58
22	Úpravy vnút. povrchov	3,84	55,00	2,11
23	Vnútorne ker. obklady	1,44	15,00	0,22
24	Dvere	3,84	15,00	0,58
25	Povrchy podláh	3,12	15,00	0,47
26	Vykurovanie	2,40	30,00	0,72
27	Elektroinštalácia	2,88	40,00	1,15
28	Vnútorný vodovod	0,96	20,00	0,19
29	Vnútorná kanalizácia	0,96	20,00	0,19
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,92	55,00	1,06
32	Vybavenie kuchýň	3,84	20,00	0,77
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	3,84	20,00	0,77
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,84	40,00	1,54
35	Ostatné	2,40	20,00	0,48
	Opotrebenie			38,03%
	Technický stav			61,97%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,365,84 \text{ Eur/m}^2 \cdot 45,37 \text{ m}^2$	61 968,16
Technická hodnota	61,97% z 61 968,16 Eur	38 401,67

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Bytový dom č.s.1140 na parc.KN č. 1240/4 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, je situovaný v okresnom meste Kysucké Nové Mesto, na ulici Komenského, situovanej v rámci sídliska vybudovaného v centrálnej časti mesta, vo veľmi dobrej dostupnej vzdialenosti do historickej časti mesta. Bytový dom je postavený ako koncový v radovej zástavbe bytových domov, má 1 vchod, 8. nadzemných podlaží. Na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a pivnice. Na 2.-8. nadzemnom podlaží sú situované byty. Predmetná lokalita je so zástavbou objektov hromadného bývania a so zástavbou objektov občianskej vybavenosti. V blízkosti hodnotenej nehnuteľnosti sa nachádza centrum mesta so sieťou obchodov a služieb a ďalšia občianska vybavenosť zodpovedajúca okresnému mestu - hotely, kultúrne zariadenia, banka, úrady, materská škola, základná škola, pošta, zástavky MHD, poliklinika. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - rozvody verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, káblovej televízie, diaľkového vykurovania. Byt sa nachádza na 5. nadzemnom podlaží, v stredovej sekcii.

Pozitívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti má predovšetkým jej situovanie v rámci sídelného útvaru.

Kysucké Nové Mesto má cca 15 000 obyvateľov, od krajského mesta Žilina cca 10 km, čím tvorí jeho obytný satelit. Je spádovým mestom pre okolité obce, vďaka rozsiahlym priemyselným areálom prevažne pre strojársku výrobu poskytuje množstvo pracovných príležitostí. 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 2-izbový byt v bytovom dome po rekonštrukcii v priemernom štandarde, 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:

- Ťarchy a poznámky evidované na LV 2729 a 8788
- V danej lokalite neboli zistené riziká obmedzujúce užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu nehnuteľnosti v rámci sídelného útvaru, jej technický stav a dopyt po danom type nehnuteľnosti v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,35.

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,350 + 2,700)	4,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,700
III. trieda	Priemerný koeficient	1,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,743
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,350 - 1,215)	0,135

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,350	10	13,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,700	30	81,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,700	7	18,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,050	5	20,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,350	6	8,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,700	10	27,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,050	8	32,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,350	6	8,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,350	5	6,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,050	9	36,45
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,743	7	5,20
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,700	7	18,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,700	6	16,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,350	4	5,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				

	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,700	5	13,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,700	20	54,00
	<i>byt vzhľadom na segment menšej veľkostnej kategórie, v priemernom materiálovom vyhotovení</i>				
	Spolu			145	365,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 365,65 / 145$	2,522
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 38\,401,67 \text{ Eur} * 2,522$	96 849,01 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. KN č.1240/4, 1240/10 k.ú. Kysucké Nové Mesto, situovaný v okresnom meste Kysucké Nové Mesto, medzi ulicami Pivovarská a Komenského, situovaných v rámci sídliska vybudovaného v centrálnej časti mesta, vo veľmi dobrej dostupnej vzdialenosti do historickej 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 centrum mesta so sieťou obchodov a služieb a ďalšia občianska vybavenosť zodpovedajúca okresnému mestu - hotely, kultúrne zariadenia, banka, úrady, materská škola, základná škola, pošta, zástavky MHD, poliklinika. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - rozvody verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, káblovej televízie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1240/4	zastavaná plocha a nádvorie	1072,00	1/1	4576/546570	8,98
1240/10	zastavaná plocha a nádvorie	528,00	1/1	4576/546570	4,42
Spolu výmera					13,40

Obec:

Kysucké Nové Mesto

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport 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)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukovujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

faktorov		
----------	--	--

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,50 * 1,00$	6,2108
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 6,2108$	61,86 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1240/4	$1\,072,00 \text{ m}^2 * 61,86 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 4576/546570$	555,19
parcela č. 1240/10	$528,00 \text{ m}^2 * 61,86 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 4576/546570$	273,45
Spolu		828,64

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.18 na 5.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.1140 na parc.KN č. 1240/4 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové mesto, Komenského ul.16, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc. KN č. 1240/4, 1240/10 k.ú. Kysucké Nové Mesto vo výške 4576/546570.

Odpoveď: Všeobecná bytu č.18 na 5.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.1140 na parc.KN č. 1240/4 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Komenského ul.16, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc. KN č. 1240/4, 1240/10 k.ú. Kysucké Nové Mesto vo výške 4576/546570 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.18 na 5.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.1140 na parc.KN č. 1240/4 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové mesto, Komenského ul.16	1/1	96 849,01
Pozemky		
Pozemok - parc. č. 1240/4 (8,98 m ²) Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto	1/1 z 4576/546570	555,19
Pozemok - parc. č. 1240/10 (4,42 m ²) Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto	1/1 z 4576/546570	273,45
Spolu pozemky (13,40 m²)		828,64
Všeobecná hodnota celkom		97 677,65
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		97 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatšesťtisícšesťsto Eur		

V Žiline, dňa 17.01.2025

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č. 2729 čiastočný k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto vytvorený cez katastrálny portál (byt)
- Výpis z listu vlastníctva č. 8788 čiastočný k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto vytvorený cez katastrálny portál (pozemky)
- Potvrdenie o skolaudovaní a odovzdaní domu do užívania vydané KYSUCA, s.r.o., so sídlom Matice slovenskej 620, 024 01 Kysucké Nové Mesto dňa 8.1.2025
- 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 4/2025.

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