

Znalec: Ing.Zuzana Ponechalová
Školská 1136/45
013 01 Teplička nad Váhom
0903 018 444

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť,s.r.o.
Masarykova 21
040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): PDS-122/2-2018-MŠ

ZNALECKÝ POSUDOK

244/2018

Vo veci: Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.29 na 3.p. vo vchode C bytového domu s.č.160 na Hurbanovej ulici v Čadci a všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemku p.č.KN 3291/48 v meste Čadca pre dobrovoľnú dražbu

Počet listov (z toho príloh):()

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Žiline, dňa 3.12.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.29 v bytovom dome č.s.160 na parc.č.3291/48 v katastrálnom území k.u.Čadca pre účel dobrovoľnú dražbu

2. Dátum vyžiadania posudku:23.10.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) 20.11.2018

4.Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 3.12.2018

5.Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6084-čiastočný,vydaný cez GKÚ Bratislava

Kópia katastrálnej mapy, mapový list 5-4/32 pre k.ú.Čadca

Doklad o veku bytového domu (výpočtový list)

Pôdorys bytu

5.2 Obstaraná znalcom :

Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností dňa 20.11.2018

Fotodokumentácia vyhotovená 20.11.2018

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášky č.626/2007 z.z.,Vyhl.č.605/2008 Z.z. a Vyhl.č.47/2009 Z.z. a 254/2010 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8.Osobitné požiadavky objednávateľa:

Žiadne

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

dobrovoľná dražba

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2018

b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č.5786-čiastočný k.ú.Čadca

Parcely registra,„C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 3291/48	výmera v m2 796	druh pozemku zastavané plochy a nádvoría
súpisné číslo 160	Stavby parc.č. 3291/48	popis stavby obytný dom cs. 160

Byty a nebytové priestory

Časť B: Vlastníci

Byt

Vchod: C 3.p. Byt č.29

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 6931/314983

17 Stráňava Miroslav r.Stráňava a Andrea Stráňavová r.Petreková,Hurbanova 160/50,čadca,PSČ 022 01,SR

Dátum narodenia: 6.11.1968

Dátum narodenia : 7.4.1969

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V 2006/2012 zo dňa 27.7.2012-1337/2012

Poznámka: P - 419/2018 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením záložného práva č. 138EX 482/18, na základe poverenia OS Banská Bystrica č. 6118347647 zo dňa 16.10.2018, vydal súdny exekútor František Radzo, Radlinského 1728/47, 026 01 Dolný Kubín v prospech Okresné stavebné bytové družstvo, Gočárova 252, Čadca (na podiel 1/1, vl. Stráňava Miroslav a Andrea r. Petreková, podiel na spoloč. čas. a zar. domu a parcely 6931/314983) - 3397/2018

Časť C: Ďarchy

Zriadenie záložného práva v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 31318916, Štúrova 5, 81354 Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V-2473/2014 zo dňa 01.08.2014 (na byt č. 29 na 3.poschodí, vchod C, a spoluvlas. podiel o veľkosti 6931/314983 na spol. častiach a zariadeniach domu a na pozemku KNC č. 3291/48 - vl. Stráňava Miroslav a Andrea r. Petreková) - 1688/2014

c. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.11.2018 za účasti vlastníčky bytového domu
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 20.11.2018
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 20.11.2018

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Dokumentácia bytového domu bola poskytnutá zo znaleckého posudku vypracovanej Ing.Jozefom Kubánkom č.33/2012 a porovnaná so skutkovým stavom.Pôdorys bytu je v prílohe znaleckého posudku. Jedná sa o panelovú stavbu 80-90 rokov. Pivnica je na základe zmluvy zapísaná ako príslušenstvo bytu a je obsiahnutá v celkovej výmere bytu. V celkovej výmere bytu s príslušenstvom je výmera bez balkónov. Bytový dom bol daný do užívania v r.1992.V byte boli vykonané len drobné stavebné úpravy a udržiavacie práce, ktorými sa vylepšil štandard(výmena pôvodného vybavenia kuchyne, výmena výplňových konštrukcií a udržiavacie práce-okien a balkón,výmena časti nášľapných vrstiev podláh, čiastočná úprava povrchov, čiastočná úprava povrchov stien a pod.)K stavebným úpravám nebolo doložené povolenie,ani ohlásenie.Výmera podlahovej plochy bytu vypočítaná na základe zamerania bytu sa zhoduje s rozmermi bytu v grafickej dokumentácii.Identifikáciou spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu na obhliadke bolo zistené, že došlo k užívateľskému rozdeleniu spoločných zariadení medzi vlastníkov bytov(sušiareň, kočíkareň, mangľovňa a práčovňa) a nevyužívajú sa na pôvodný účel.

e)Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :

Ohodnocovaný byt č.29 je dispozične na 3.p.bytového domu s.č.160 na Hurbanovej ulici(sídlisko Kýčerka) v Čadci.Právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

byt č.29 vchod C na 3.p.v bytovom dome č.s.160 na Hurbanovej ulici v k.ú.Čadca, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu
pozemok p.č.KN 3291/48 zastavaná plocha a nádvorie

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.29 v bytovom dome č.s.160 na parcele č.3291/48 k.u.Čadca

POPIS

Bytový dom č.29 na parc.č.160, v ktorom sa nachádza oceňovaný byt je postavený v Čadci na parc.č.3291/48.Z konštrukčného hľadiska ide o panelový bytový dom konštrukčnej sústavy P 1.14. Prístup k bytovému domu je po miestnych spevnených verejných komunikáciach v centre meste Čadca. Parkovanie je umožnené na parkovisku v okolí bytového domu. Obytný dom je stenový pozdĺžny systém-panelová konštrukcia so šiestimi nadzemnými podlažiami. Obytný dom bol postavený v r.1992.Obytný dom má plochú strechu, železobetónové schodisko s výťahom. Bytový dom má v ohodnocovacej sekcii 48 bytových jednotiek, ktoré sú typologicky usporiadané v štyroch vchodoch, ale stavebne tvorí jeden celok s vedľajším bytovým domom súp.č.208. Dom je súčasťou zástavby centra mesta na sídlisku Kýčerka v blízkosti nákupného strediska Lidl v okresnom meste Čadca. V úrovni suterénu sa nachádzajú niektoré spoločné zariadenia domu a spoločné priestory spadajúce do rozsahu spoločných častí.Na každom podlaží sa nachádzajú dva byty.Dom je vybavený rozvodom spoločnej televíznej antény, bleskozvodom a telefónnymi rozvodmi.Bytový dom je napojený na inžinierske siete(okrem plynu).

Spoločné časti:základy,strecha,obvodové,múry,vchody,chodby,schodišťa,vodorovné nosné a zvislé nosné konštrukcie. Spoločné zariadenia domu: miestnosti pre bicykle,sušiareň,kočíkareň,spoločné televízne antény,bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, elektrické prípojky vrátane stúpacích vedení a s uzavieracími ventilmi.Schodisko je dvojramenné s povrchovou úpravou terazzo.

Bytový dom má životnosť 80-120 rokov. V znaleckom posudku som dala životnosť 90 rokov.Dom bol daný do užívania v roku 1992.Opotrebenie je primerané jeho veku, je to dobre udržiavaná nehnuteľnosť.Opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

Popis bytového domu:

Obytný dom je založený na betónových základových pásoch. Zvislé nosné aj výplňové konštrukcie sú panelové. Stropy sú železobetónová doska s rovným povrchom. schody sú železobetónová doska s povrchom stupňov z terazza. Zastrešenie domu je plochá strecha. Krytina je z asfaltových nataviteľných pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne povrchy sú klasické vápennocementové omietky. Dvere na bytovom dome sú vymenené-plastovo-hliníkové.Na bytovom dome majú majitelia vymenené plastové okná s izolačným dvojsklom. Podlahy v dome keramická dlažba a terazzo dlažba.Vykurovanie spoločných priestorov je oceľovými radiátormi so spoločných stúpačiek. Elektroinštalácia je svetelná.Vnútorný vodovod je z oceľových rúr. Kanalizácia je z plastových rúr z časti zo zliatiny. Dom je napojený na verejnú prípojku vody,kanalizácie, diaľkové vykurovanie, centrálny ohrev a rozvod TÚV,rozvod elektriny,verejný telefón, rozvod káblovej televízie a má bleskozvod.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE BYTU:

Z centrálneho schodiska sa dostaneme do trojizbového bytu.Predsieň je komunikačne prepojená s kuchyňou a obývačkou, izbou, kúpeľnou a WC.

TECHNICKÝ POPIS:

Popis bytu

Byt č.29 pozostáva s troch obytných miestností, kuchyne a príslušenstva. Príslušenstvom je chodba, kúpeľňa, WC, balkón a pivnica v suteréne(1.PP) domu. Podlahová plocha oceňovaného bytu je 69,32m². Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: kuchynská linka, elektrický sporák, batéria-drezová, vaňová, keramická dlažba, bytové jadro, umývadlo, WC, vaňa, zásuvka STA, digestor, domový telefón, radiátory, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotnosné prípojky. Úpravy vnútorných povrchov sú z vápennocementových omietok. Dvere sú v oceľovej zárubni. Okná sú plastové ,niektorí vlastníci vymenili na bytoch plastové okná s izolačným dvojsklom. Vykurovanie ústredné, doskové radiátory. Kuchyňa linka je pôvodná na báze dreva dĺ.5,5 m, drez, batéria a elektrický sporák s elektrickou rúrou.Nad sporákom je digestor. Pôvodné typové umakartové jadro nebolo nahradené novými murovanými stenami, je tu vaňa, umývadlo a WC misu. Na pôvodnom umakartovom jadre je nalepené vo WC mozaikové PVC, umakartové jadro je natreté umývateľnou farbou. Podlahy v obytných miestnostiach bytu sú prevažne z hladkej vápennej omietky, dvere drevené prevažne hladké, plné alebo s presklením. Vstupné dvere do bytu sú čalúnené s prídavným bezpečnostným zamykaním. Spoločné domové inštalácie sú vedené v inštaláčnej šachte prístupnej z priestoru WC. Kúpeľňa je vybavená keramickým umývadlom s integrovanou skrinkou na toaletné potreby, vaňa je bežná smaltovaná, vo WC je keramická záchodová misa kombi. Vodovodné batérie sú pákové. V predsieni bytu sú dve šatníkové skrine s posuvnými dvermi, rovnako v spálni sú dve šatníkové skrine podobného konštrukčného vyhotovenia.

Vybavenie bytu: 1 kuchynská linka, elektrický sporák s el.rúrou,1 digestor,1 WC,1 vaňa,1 umývadlo,4xšatníková skriňa s posuvnými dvermi,1xsmaltovaná vaňa.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
predsieň	2,83*2,845	8,05
obývacia izba	4,72*4,035	19,05
kuchyňa	3,537*2,835	10,03
WC	0,795*1,295	1,03
kúpeľňa	1,665*1,9	3,16
spálňa	4,36*2,84	12,38
detská izba	4,215*2,85	12,01
chodba	2,714*0,82	2,23
pivnica	0,95*1,45	1,38
Vypočítaná podlahová plocha		69,32

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
Počet izieb:	3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,46
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,07
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,13
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,67
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,30	6,50	5,80
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,32
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,89
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,67
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,30	2,60	2,32
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,45
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,67
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,69
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,78

16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,78
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,78
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,14
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,78
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,50	6,00	5,35
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,89
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,78
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,67
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,94
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,30	2,60	2,32
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,80	3,60	3,21
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,57
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,57
35	Ostatné	2,50	1,60	4,00	3,57
	Spolu	100,00		112,15	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 112,15 / 100 = 1,1215$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,476 * 1,037 * 1,1215 * 1,02$$

$$VH = 955,46 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.29 v bytovom dome č.s.160 na parcele č.3291/48 k.u.Čadca	1992	26	64	90	28,89	71,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	955,46 €/m ² * 69,32m ²	66 232,49
Technická hodnota	71,11% z 66 232,49 €	47 097,92

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v Čadci na ul. Hurbanova. Lokalita je charakterizovaná ako širšie centrum mesta. Z miesta je dostupný peši Mestská úrad, školy, škôlka a ďalšie objekty občianskej vybavenosti mesta. Je tu ľahko dostupná mestská hromadná doprava. V okolí nehnuteľnosti je obchod LIDL, základná škola, materská škola, pošta, Billa. Sú tu vybudované všetky štandardné mestské inžinierske siete. Sídliisko Kýčerka sa nachádza pri hlavnej ceste spájajúcej Čadca a Makov. Čadca je mesto v blízkosti poľských hraníc a hraníc s Českou republikou. Možnosť rekreácie lyžiarske stredisko Oščadnica, Mosty u Jablunkova. V blízkosti sa nachádza skanzen Vychylovka a Staré Bystrice so slovenským orlojom. Vzdialenosť k MHD a SAD je 300m. cez hotel husárik sú krásne bežecké a cyklistické trasy (Javornícka magistrála).

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byť svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený, je predurčený na celoročné bývanie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

P - 419/2018 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením záložného práva č. 138EX 482/18, na základe poverenia OS Banská Bystrica č. 6118347647 zo dňa 16.10.2018, vydal súdny exekútor František Radzo, Radlinského 1728/47, 026 01 Dolný Kubín v prospech Okresné stavebné bytové družstvo, Gočárova 252, Čadca (na podiel 1/1, vl. Stráňava Miroslav a Andrea r. Petreková, podiel na spoloč. čas. a zar. domu a parcely 6931/314983) - 3397/2018

Zriadenie záložného práva v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 31318916, Štúrova 5, 81354 Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V-2473/2014 zo dňa 01.08.2014 (na byt č. 29 na 3. poschodí, vchod C, a spoluvlas. podiel o veľkosti 6931/314983 na spol. častiach a zariadeniach domu a na pozemku KNC č. 3291/48 - vl. Stráňava Miroslav a Andrea r. Petreková) - 1688/2014

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj USI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, trh je preskúmaný s porovnateľnými bytmi v mieste a čase a je ovplyvnený výrazným dopytom, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

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.	0,650	10	6,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,950	30	58,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	7	9,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	5	9,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,650	6	3,90
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového domu	III.	0,650	10	6,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,300	8	10,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,650	6	3,90
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	1,950	5	9,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,950	9	17,55
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,358	7	2,51
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,950	7	13,65
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,300	6	7,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	4	2,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,950	5	9,75
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,300	20	26,00

Spolu			145	198,16
-------	--	--	-----	--------

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 198,16 / 145$	1,367
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 47\,097,92 \text{ €} * 1,367$	64 382,86 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 pozemok

POPIS

Nehnutelnosť sa nachádza v Čadci na ul. Hurbanova. Z miesta je dostupnosť pešo k Mestskému úradu, ku škole, škôlke a ďalším objektom občianskej vybavenosti mesta. Je tu ľahko dostupná mestská hromadná doprava, diaľková doprava aj železničná doprava. V lokalite je dopyt po nehnuteľnostiach z dôvodu príjemného a tichého prostredia, bez hlučnosti od dopravy. Sú tu vybudované všetky štandardné mestské inžinierske siete (okrem plynu).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
3291/48	zastavané plochy a nádvorcia	796	796,00	6931/31498 ₃	17,52

Obec:

Čadca

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia,	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,50

k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,6069
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,6069$	45,88 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 796,00 \text{ m}^2 * 45,88 \text{ €/m}^2$	36 520,48 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 6931/314983 * 36 520,48 \text{ €}$	803,61 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 64 382,86 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 803,61 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č.29 v bytovom dome č.s.160 na parcele č.3291/48 k.u.Čadca	64 382,86	1/1	64 382,86
Pozemky			
pozemok - parc. č. 3291/48 (17,52 m ²)	36 520,48	6931/31 4983	803,61
Spolu VŠH			65 186,47
Zaokrúhlená VŠH spolu			65 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 65 200,00 €

Slovom: Šestdesiatpäťtisícdeväťsto Eur

V Žiline, dňa 3.12.2018

Ing. Zuzana Ponechalová

IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6084-čiastočný, vydaný cez GKÚ Bratislava

Kópia katastrálnej mapy, mapový list 5-4/32 pre k.u.Čadca

Doklad o veku bytového domu (výpočtový list)

Pôdorys bytu

Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností dňa 20.11.2018

Fotodokumentácia vyhotovená 20.11.2018

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod číslom 914120 zo dňa 20.12.2006 pre odbor:37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 10 02 Oceňovanie nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca: 91 41 20.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 244/2018 znaleckého denníka č.EZP

Za znalecký úkon a nevyhnutné náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.244/2018

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

V Žiline, dňa 3.12.2018

Ing.Zuzana Ponechalová