

Znalec:

Ing. Juraj SEDLÁČEK

Záhradná 8, 911 05 Trenčín,

tel.č.: 0903 404097

e-mail: rina.trencin@gmail.com

Znalec v odbore stavebníctvo,

odvetvie 37 03 00 Vodohospodárske stavby

odvetvie 37 08 00 Projektovanie v stavebníctve

odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ :

Hey Pay s.r.o., Mostová 2, 811 02, Bratislava

Číslo spisu/objednávky : Objednávka zn.: HP010/25/24A, zo dňa 27.02.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

Č.55/2025

Vo veci:

určenia všeobecnej hodnoty bytu č.33 v bytovom dome s.č.2167, LV č.5084 k.ú. Žilina s príslušenstvom, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.

Počet strán (z toho príloh) : 37(10)

Počet vyhotovení : 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty bytu č.33 v bytovom dome s.č.2167, LV č.5084 k.ú. Žilina s príslušenstvom, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba podľa zákona 527/2002 Z.z.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 29.03.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 24.03.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka zn.: HP010/25/24A zo dňa 27.02.2025 - kópia
- Výzva na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby zn.: HP010/25/12A, zo dňa 24.02.2025 - kópia
- Znalecký posudok č.13/2020 (Ing. Jozef MIKULA) - kópia

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5084, k.ú. Žilina, zo dňa 29.03.2025 - kópia z katasterportálu
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 29.03.2025 - kópia z portálu zbgis.sk
- Zmluva o prevode družstevného bytu (str.1,2) - kópia zo Znaleckého posudku č.13/2020 (Ing. Jozef MIKULA) - kópia
- Pôdorys bytu č.33 - kópia zo Znaleckého posudku č.13/2020 (Ing. Jozef MIKULA) - kópia
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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. 461/2009 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali 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.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určené analyticky

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

V prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti za účelom vykonania obhliadky, zadávateľ posudku požaduje v zmysle §12, ods.3 zákona č.527/2002 Z.z. spracovať znalecký posudok na základe dostupných podkladov, ktoré boli znalcovi poskytnuté.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacia a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby ako aj podkladov o vlastnej ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Použitie rozpočtových ukazovateľov na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2024.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:List vlastníctva č.5084 kópia z katasterportálu

A. Majetková podstata:

Stavby

Obytný dom s.č.2167 na parc.č.6672

Právny vzťah k pozemku parc.č.6627 pod stavbou s.č.2167 je evidovaný na liste vlastníctva č.1100

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Byty a nebytové priestory

Byt

Vchod: 1

8.poschodie

Byt č.33

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve:

433/4132

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1162 RUSŇÁKOVÁ Martina r. RUSŇÁKOVÁ, Pittsburgská 1673/19, Žilina, PSČ 010 08, SR

Dát.nar.: 07.06.1995

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámky:

P 152/2025 - Oznámenie o začatí výkonu zál. práva v prospech Všeobecná úverová banka a.s., Mostová 2, Bratislava, IČO:44842414 a to formou dobrovoľnej dražby v zmysle ustanovenia §151 j ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, na byt číslo 33, číslo vchodu 1, 8.p., v bytovom dome sč. 2167 postavený na pozemku registra C KN parc. č. 6627, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 43/4132 na spoločných častiach a zariadeniach domu, k zmluve o zriadení záložného práva č. V 2448/2020 zo dňa 20.05.2020 - 739/2025;

C. Ťarchy:

- ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA ZABEZPEČENIE POHLÁDÁVOK,VZNIKLYCH Z PRÁVNÝCH ÚKONOV VLASTNÍKA BYTU V ROZSAHU §15 ZÁK.Č.182/1993 Z.Z.A JEHO NOVELY Č.151/1995 Z.Z.;

Vlastník poradové číslo 162

V 2448/2020 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti v prospech Všeobecná úverová banka, a.s . IČO 31320155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava v podiele 1/1 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k úveru č. 001/371895/20-001/000 na nehnuteľnosť: byt č. 33, číslo vchodu 1, 8.p., súp. číslo stavby 2167 na pozemku registra CKN 6627 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 43/4132 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - vklad povolený dňa 20.05.2020 - 2729/20;2743/20;

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola zvolaná objednávatel'om posudku, spoločnosťou HeyPay s.r.o. Bratislava na deň 24.03.2025 o 09:00 hod v priestoroch ohodnocovaného bytu č.33 v bytovom dome s.č.2167 v Žiline. Znalec sa v uvedený termín dostavil ku vchodu č.25 do bytového domu. Pred vchodom sa nikto nenachádzal. Na vonkajších domových zvončekoch meno RUSŇÁKOVÁ nebolo. Znalec sa pokúsil telefonicky skontaktovať s vlastníčkou ohodnocovaného bytu pomocou telefónnych čísiel zabezpečených objednávatel'om posudku - bezvýsledne. Znalec zabezpečil fotodokumentáciu exteriéru bytového domu s.č.2167 a opäť prišiel ku vchodu č.25. Vchodové dvere boli otvorené a znalec sa vyviezol výťahom na 8. poschodie kde zazvonil na chodbový bytový zvonček označený číslom 33. Žiadne dvere na 8. poschodí nikto neotvoril. Následne znalec zabezpečil fotodokumentáciu spoločných priestorov bytového domu a opätovne sa pokúsil telefonicky kontaktovať vlastníčku nehnuteľnosti. Znovu bezvýsledne. Keďže sa do 09:15 nikto k bytovému domu nedostavil, ani znalca telefonicky nekontaktoval, znalec o 9:16 obhliadku ukončil. O neúspešnom priebehu obhliadky znalec informoval zástupcu objednávatel'a posudku.

Fotodokumentácia exteriéru a spoločných priestorov bytového domu s.č.2167 bola vyhotovená znalcom počas obhliadky dňa 24.03.2025.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bol predložený pôdorys ohodnocovaného bytu, ktorý je súčasťou prílohovej časti Znaleckého posudku č.13/2020 (Ing. Jozef MIKULA). Vzhľadom na skutočnosť, že miestna obhliadka ohodnocovaného bytu nebola v termíne zvolanom objednávatel'om posudku umožnená, nebolo možné overiť údaje z tohto pôdorysu zameraním.

Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby je určený na základe údajov zo Znaleckého posudku č.13/2020 (Ing. Jozef MIKULA).

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Na liste vlastníctva č.5084 je ohodnocovaný byt č.33 zapísaný vo vchode č.1. Pri miestnej obhliadke znalec zistil, že vchody v bytovom dome s.č.2167 sú označené tabuľkami s orientačnými číslami 25 a 27. Vchodu č.1 zodpovedá skutočné označenie tabuľkou s orientačným číslom 25.

Z dôvodu neumožnenia vykonania miestnej obhliadky, nebolo možné zistiť dôvod rozdielu medzi podlahovou plochou bytu v zmysle údajov zo Znaleckého posudku č.13/2020 (Ing. Jozef MIKULA) a podlahovou plochou podľa listu vlastníctva č.5084 (2,81 m²)

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

- Byt č.33

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

Znalec neohodnocuje podiel na pozemku parc.č.6627 (pozemok pod bytovým domom s.č.2167), pretože tento nie je v spoluvlastníctve vlastníčky ohodnocovaného bytu č.33.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.33

POPIS

Bytový dom s.č.2167 sa nachádza v krajskom meste Žilina, pri miestnej komunikácii Antona Bernoláka, na sídlisku Hliny. Vzdialenosť do najužšieho centra mesta je cca 800 m. Dom je situovaný v zástavbe starších bytových domov z 60-tych rokov 20. storočia. V bytovom dome sa nachádzajú dva vchody, jeden čiastočne zapustený suterén a 9 nadzemných podlaží.

V tesnej blízkosti (do 10 min. pešo) sa nachádza, materská, základná a stredná škola, zastávka MHD, supermarket a objekty prevádzok a služieb, V širšom okolí (do 15) min. pešo sa nachádza historické centrum mesta.

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaná nehnuteľnosť nebol znalcovi sprístupnená, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.13/2020 (Ing. Jozef MIKULA).

Obytný dom má desať podlaží, z toho prvé podlažie je suterén ako technické podlažie a deväť nadzemných podlaží je obývaných. Dom má dva vchody a v každom je výťah.

Obytný dom je postavený na betónových základových pásoch, zvislé obvodové konštrukcie sú monolitické liate železobetónové s dodatočným zateplením obvodových stien, stropy sú nespáliteľné betónové, schody so s povrchom z liateho terazza, strecha je plochá, krytina strechy je z bitumenových natavovaných pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, úprava vonkajších povrchov je nová omietka na báze umelých hmôt, vnútorné povrchy sú vápenné omietky, vstupné dvere sú zasklené, okná sú plastové a drevené, povrchy podláh na chodbách sú z keramickej dlažby, vykurovanie je rozvodmi ústredného kúrenia, elektroinštalácia je svetelná a motorická, bleskozvod je kompletný, vnútorný vodovod je z ocelových rúr, kanalizácia je z plastových a liatinových rúr zaústená do verejnej kanalizácie, vchod má výťah, má rozvod telefónu, hydranty požiarne, rozvody televízie. Byt je dvojizbový prerobený z jedno izbového bytu a nachádza sa na 8.p. V suteréne je pivnica patriaca k bytu. Byt bol kompletne prestavaný a modernizovaný v roku 2020.

V byte sú dve izby, z toho jedna je spojená s kuchyňou, kúpeľňa, WC a balkón. V byte sú úpravy povrchov štukové vápenné omietky a nové sadrokartónové stropy v celom byte, keramické obklady sú v kúpeľni, na vani a vo WC, dvere sú dyhované, podlaha v izbe, v izbe s kuchyňou a na chodbe je plávajúca laminátová a v ostatných miestnostiach je keramická dlažba, vykurovanie je spoločné ústredné s ocelovými radiátormi Korad, elektroinštalácia je svetelná s automatickým istením, v celom byte sú LED bodové svetlá, vodovod je od stúpajúcich rozvodov do kuchyne a kúpeľne s WC z plastových rúr, kanalizácia je z plastu ako prípojky do zvislých zvodov domu, ohrev teplej vody je centrálny, vybavenie kuchyne je kuchynská linka na báze dreva, sklokeramická doska s teplovzdušnou rúrou, odsávač pár, drez je kameninový s odkapávačom, vodovodná batéria je páková, v kúpeľni je

plastová vaňa a keramické umývadlo, záchod je so zabudovanou nádržkou v stene, bytové jadro je murované, televízny a telefónny rozvod je pod omietkou, okná sú plastové, vstupné vchodové dvere sú bezpečnostné.

Dispozičné riešenie bytu je v prílohe ZP.

Podľa dokladu bol dom daný do užívania v roku 1964, potom jeho vek je $2020 - 1964 = 56$ rokov, čomu jeho stav a prvky dlhodobej životnosti zodpovedajú. Dom bol prestavaný a zateplený a byt bol tiež kompletne prestavaný. Na základe uvedených skutočností životnosť prestavaného a zatepleného domu s kompletne prestavaným bytom stanovujem analytickou metódou.

Technický stav bytového domu, tak ako bol zistený pri obhliadke exteriéru a spoločných priestorov vo vchode č.25 je primeraný veku. Podľa údajov na Energetickom certifikáte objektu umiestnenom vo vstupnej časti domu, bola posledná významná obnova objektu zrealizovaná v roku 2006

Vzhľadom na skutočnosť, že miestna obhliadka nebola znalcovi umožnená, všetky údaje o konštrukčnom prevedení a vybavení bytového domu, ktoré nebolo možné zistiť pri obhliadke exteriéru domu, prevzal znalec zo Znaleckého posudku č.13/2020 (Ing. Jozef MIKULA).

Znalcovi bol predložený pôdorys ohodnocovaného bytu, ktorý je súčasťou prílohovej časti Znaleckého posudku č.13/2020 (Ing. Jozef MIKULA). Vzhľadom na skutočnosť, že miestna obhliadka ohodnocovaného bytu nebola v termíne zvolanom objednávateľom posudku umožnená, nebolo možné overiť údaje z tohto pôdorysu zameraním. Plochy jednotlivých miestností ohodnocovaného bytu tak prevzal znalec z údajov zo Znaleckého posudku č.13/2020 (Ing. Jozef MIKULA).

Vzhľadom na zistený stav bytového domu a zo Znaleckého posudku č.13/2020 (Ing. Jozef MIKULA) prevzatý technický stav ohodnocovaného bytu č.33, je opotrebenie nehnuteľnosti stanovené analyticky.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba s kuchyňou: 5,71*3,62	20,67
Izba: 2,53*3,59	9,08
Chodba: 1,71*1,51+3,59*1,51+1,56*0,99	9,55
Kúpeľňa: 1,43*1,57	2,25
WC: 1,04*0,85	0,88
Pivnica: 2,62*1,29	3,38
Vypočítaná podlahová plocha	45,81

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$
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	3,90
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	16,87
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,24
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,34
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,90

6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,87
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,86
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	4,68
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,56
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,39
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,43
12	Okná	5,00	1,50	7,50	5,85
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,39
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,95
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,56
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,78
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,56
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,56
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,78
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	1,87
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	3,12
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,60	6,40	4,99
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,80	1,80	1,40
24	Dvere	2,00	1,40	2,80	2,18
25	Povrchy podláh	2,50	1,70	4,25	3,32
26	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	2,54
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,58
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,86
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,86
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,56
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,60	3,20	2,50
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,80	7,20	5,62
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,80	7,20	5,62
35	Ostatné	2,50	1,80	4,50	3,51
	Spolu	100,00		128,15	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 128,15 / 100 = 1,2815$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 1,132 * 1,2815 * 1,07$$

$$VH = 1\,934,39 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	3,90	1964	175	61	1,36
2	Zvislé konštrukcie	16,87	1964	120	61	8,58
3	Stropy	6,24	1964	120	61	3,17
4	Schody	2,34	1964	100	61	1,43

5	Zastrešenie bez krytiny	3,90	1964	100	61	2,38
6	Krytina strechy	1,87	2010	60	15	0,47
7	Klmpiarske konštrukcie	0,86	2010	50	15	0,26
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,68	2010	60	15	1,17
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,56	1964	65	61	1,46
10	Vnútorné keramické obklady	0,39	1964	65	61	0,37
11	Dvere	0,43	2010	50	15	0,13
12	Okná	5,85	2010	60	15	1,46
13	Povrchy podláh	0,39	2010	60	15	0,10
14	Vykurovanie	1,95	1964	70	61	1,70
15	Elektroinštalácia	1,56	1964	65	61	1,46
16	Bleskozvod	0,78	1964	65	61	0,73
17	Vnútorný vodovod	1,56	2010	50	15	0,47
18	Vnútorná kanalizácia	1,56	2010	60	15	0,39
19	Vnútorný plynovod	0,78	1964	70	61	0,68
20	Výťahy	1,87	2010	40	15	0,70
21	Ostatné	3,12	2010	50	15	0,94
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,99	2020	60	5	0,42
23	Vnútorné keramické obklady	1,40	2020	50	5	0,14
24	Dvere	2,18	2020	60	5	0,18
25	Povrchy podláh	3,32	2020	50	5	0,33
26	Vykurovanie	2,54	2020	50	5	0,25
27	Elektroinštalácia	2,58	2020	50	5	0,26
28	Vnútorný vodovod	0,86	2020	50	5	0,09
29	Vnútorná kanalizácia	0,86	2020	50	5	0,09
30	Vnútorný plynovod	0,00	2011	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,56	1964	65	61	1,46
32	Vybavenie kuchýň	2,50	2020	30	5	0,42
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	5,62	2020	50	5	0,56
34	Bytové jadro bez rozvodov	5,62	2020	60	5	0,47
35	Ostatné	3,51	2020	50	5	0,35
	Opotrebenie					34,43%
	Technický stav					65,57%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 934,39 €/m ² * 45,81m ²	88 614,41
Technická hodnota	65,57% z 88 614,41 €	58 104,47

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

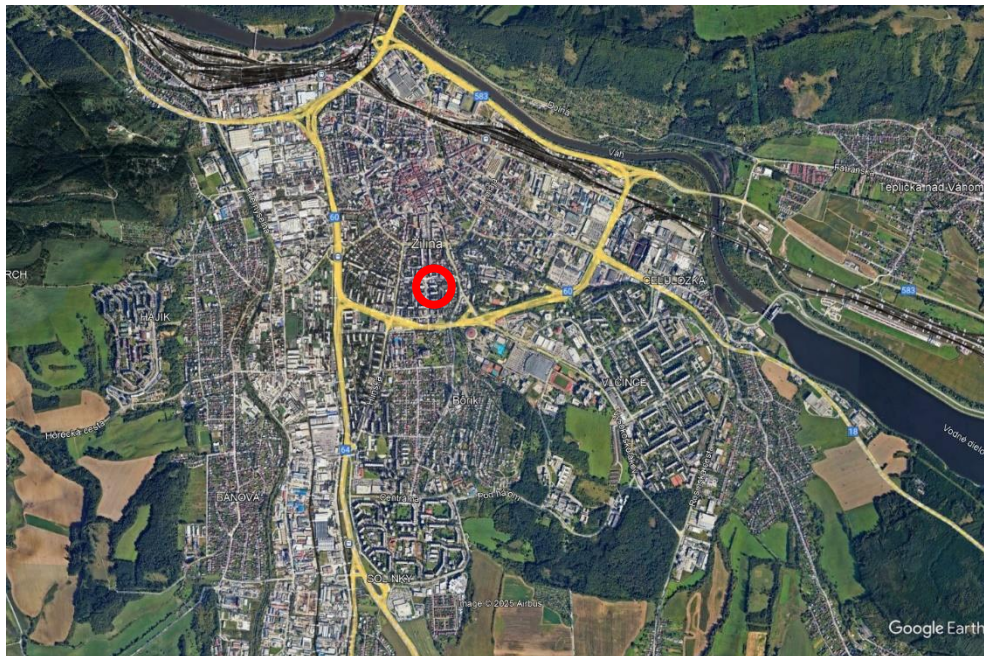
3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom s.č.2167 sa nachádza v krajskom meste Žilina, pri miestnej komunikácii Antona Bernoláka, na sídlisku Hliny. Vzdialenosť do najužšieho centra mesta je cca 800 m. Dom je situovaný v zástavbe starších bytových domov z 60-tych rokov 20. storočia. V bytovom dome sa nachádzajú dva vchody, jeden čiastočne zapustený suterén a 9 nadzemných podlaží.

V tesnej blízkosti (do 10 min. pešo) sa nachádza, materská, základná a stredná škola, zastávka MHD, supermarket a objekty prevádzok a služieb, V širšom okolí (do 15) min. pešo sa nachádza historické centrum mesta.



Bytový dom sa nachádza pri jednej z hlavných miestnych komunikácií. V prilahlých miestnych komunikáciách, sú umiestnené verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu, NN, tepla a telekomunikačné rozvody.

Prístup k objektu bytového domu z prilahlých verejných komunikácií je cez pozemky vo vlastníctve mesta Žilina.

Ohodnocovaný byt č.33 sa nachádza na 8. poschodí (najvyššom) v

stredovej sekcii. Orientácia okien obytných miestností je na juh.

Pozemok na ktorom sa bytový dom nachádza je rovinatý, približne obdĺžnikového tvaru.

Miera evidovanej nezamestnanosti sa v Žiline a okolí sa dlhodobo pohybuje pod 5,0%.

Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza patrí vzhľadom na polohu, v Žiline medzi mierne nadpriemerné z hľadiska kúpy nehnuteľností na bývanie a preto stanovujem priemernú hodnotu koeficientu polohovej diferenciácie na 1,1.

Všetky údaje, potrebné pre stanovenie koeficientu polohovej diferenciácie, ktoré sa nedali zistiť pri obhliadke exteriéru bytového domu, resp. spoločných priestorov domu, boli vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný rodinný dom nebol znalcovi sprístupnený, prevzaté zo Znaleckého posudku č.13/2020 (Ing. Jozef MIKULA).

Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je svojím riešením určená na výhradne na bývanie.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom na technický stav ako aj umiestnenie a spôsob využívania nehnuteľnosti, je táto bez vážnejších rizík s hľadiska jej ďalšieho užívania.

Riziko z hľadiska predajnosti objektu predstavuje skutočnosť, že na nehnuteľnosť je v zmysle údajov na LV č.5084 začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Táto skutočnosť má negatívny vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

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.	1,100	10	11,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,300	30	99,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,300	7	23,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,200	5	11,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,100	6	6,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,200	10	22,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	8	26,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,100	6	6,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	3,300	5	16,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,100	9	9,90
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,605	7	4,24
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,300	7	23,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,300	6	19,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,605	4	2,42
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				

	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,100	20	22,00
	Spolu			145	314,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 314,66 / 145$	2,17
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 58\,104,47 \text{ €} * 2,170$	126 086,70 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty bytu č.33 v bytovom dome s.č.2167, LV č.5084 k.ú. Žilna s príslušenstvom, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.33	126 086,70
Všeobecná hodnota celkom	126 086,70
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	126 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťšesťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziko z hľadiska predajnosti objektu predstavuje skutočnosť, že na nehnuteľnosť je v zmysle údajov na LV č.5084 začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Táto skutočnosť má negatívny vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

V Trenčíne, dňa 29.03.2025

Ing. Juraj Sedláček

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zn.: HP010/25/24A zo dňa 27.02.2025
2. Výzva na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby zn.: HP010/25/12A, zo dňa 24.02.2025
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5084, k.ú. Žilina, zo dňa 29.03.2025
4. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 29.03.2025
5. Zmluva o prevode družstevného bytu (str.1,2) - zo Znaleckého posudku č.13/2020 (Ing. Jozef MIKULA)
6. Pôdorys bytu č.33 - zo Znaleckého posudku č.13/2020 (Ing. Jozef MIKULA)
7. Fotodokumentácia exteriéru a spoločných priestorov bytového domu s.č.2167

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, v odvetviach Vodohospodárske stavby, Projektovanie v stavebníctve a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913057

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 55/2025.

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

Ing. Juraj SEDLÁČEK