

**Znalec:** Ing. Anna Helbichová  
Tichá 17  
prechodne Gaštanová 50  
010 07 Žilina

---

Tel. číslo 0907278250

ev. č. 911076

**Objednávka):** zo dňa 13.08. 2009 č. k. 085 49

**Zadávateľ-** PDA, s.r.o  
Na Šefranici 27  
Žilina  
010 01

# ***ZNALECKÝ POSUDOK***

21/2009

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty zložky majetku- byt č .34 na 1 posch.vo vchode č. 110 byt.domu č.s. 2053 Rozkvet 2053/110, na parc č. 3825/162,vedený na LV č. 8094 v k.ú. Považská Bystrica, pre účel dražby č. k. 08549

**Počet listov (z toho príloh):** 16 / 9/

**Počet odovzdaných vyhotovení:** číslo 4+1

V Žiline 16.09. 2009

# / . ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu zložky majetku - trojizbový byt č.34 na 1 posch.vo vchode č. 110 byt.domu č.s. 2053 Rozkvet 2053/110, na parc.č. 3825/162,vedený na LVč. 8094 v k.ú. Považská Bystrica,

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 04.09. 2009

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok :** 04. 09. 2009

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 04.09.2009

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

### 5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka

Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 8094 v k.ú. Považská Bystrica vydaný Katastrálnym úradom pod č. 306, zo dňa 20. 08. 2009

Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. 6-1/4, zo dňa 20.08. 2009

### 5.2 Získané znalcom:

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu bytu

Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 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 výrobnéj 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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 8. Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č 8094 k.ú. Považská Bystrica

### A. Majetková podstata:

Stavby - byty

trojizbový byt č.34 na 1 posch.vo vchode č. 110 byt.domu č.s. 2053, na parc.č. 3825/162,

**Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu :** 68/3093

### B. Vlastníci:

19 . Valašík Pavol r. Valašík a Janette Valašíková r. Michalenková Rozkvet 2053/110 Považská Bystrica, SR

**dát. nar.:** 26. 09. 1972      **dát. nar.:** 15. 04. 1974      **spoluvlastnícky podiel** 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva vklad V101/04-484/04

### C. Ďarchy:

Podľa LV 8094

### Iné údaje:

LV č. 4376 - pac. č. 3825/162 a Zákonné vecné bremeno

## 9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa .04. 09. 20U9 za účasti vlastníka

Zameranie vykonané dňa 04. 09. 2009

Fotodokumentácia vyhotovená dňa .04.09. 2009

## 10. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

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

Dražba č. k. 085 49

# ///**. POSUDOK**

## **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

### **a) Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ pre byt je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2009.

### **b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :**

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

- Právna dokumentácia je v súlade so skutočnosťou

### **c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

trojizbový byt č.34 na 1 poschodí vchode č.1 10 byt.domu č.s. 2053 , na parc.č. 3825/162,vedený na LV č. 8094 v k.ú. Považská Bystrica

### **d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Neboli zistené.

## **2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY**

#### **2.1.1 dvojizbový byt 6. 15 v bytovom dome s. č. 1189**

Obytný dom s.č.2053, v ktorom sa posudzovaný byt nachádza, je samostatne stojaci objekt v zástavbe obytných domov, na sídlisku Rozkvet 2053/110, v okresnom meste Považská Bystrica. Budova je v ZUO na parc. č.3825/162 tú Považská Bystrica. Dom má 3vchody, 8 obytných podlaží a jedno podzemné podlažie, ktoré slúži ako pivnice a spoločné priestory- práčovňa, kočíkareň.Na podlažiach sa nachádzajú po 2 byty, teda vo vchode je 16 bytových jednotiek

Obytný dom je typová stavba z plošných panelov. Hrúbka obvodových stien je 38 cm, bez zateplenia.

Byt je situovaný na prvom poschodí., vo vchode č. 110, v krajnej sekcii. Spoluovlasnícky podiel na spoločných Častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku je 68/3093

Strešná krytina-povlaková, klampiarske konštrukcie- pozinkovaný plech, tiež okenné parapety. Podlahy a schodisťia-PVC. Úprava vonkajších povrchov- brizolitová omietka

Elektroinštalácia v obytn. dome je svetelná i motorická, nachádza sa tu výťah, v spoločných priestoroch nie sú keramické obklady , nenachádza sa tu vykurovacie teleso.. Je tu rozvod verejného telefónu, televízie, zemného plynu, zvislé i ležaté rozvody kanalizácie a vody. Tiež sa tu nachádzajú požiarny hydranty, prípojka na telefón, spoločná anténa

Vzhľadom na použitý stavebný materiál, konštrukčný systém, využívanie domu a súčasťny stavebno - technický stav obytného domu, na jeho dobrú údržbu, predpokladám životnosť 100 rokov- opotrebovanie je primerané jeho veku.

Za vek stavby považujem r. 1985 podľa výpovedí svedkov, stavebnotech. materiálu a prevedenia a podľa odborného odhadu

**Spoločné časti domu sú:** základy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodisko, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie,.

**Spoločné zariadenia domu sú:** bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové prípojky, výťahy .

#### **Popis bytu:**

3 izby, kuchyňa , chodba , kúpeľňa , WC a loggia . K bytu patrí pivnica v 1. PP. Byt je zrekonštruovaný-nové bytové jadro, kuchyňa, plávajúce podlahy, v kúpeľni a WC- keramická dlažba a tiež obklady plastové okná,dvere- hladké plné a presklené, osadené do oceľ. zárubní. Vchodové dvere sú plné a hladké. Kuchyňa je vybavená na mieru zhotovenou kuch. linkou s nerezovým drezom s odkvapkávačom , s pákovou batériou a s nerezovým odsávačom pár, plynovým sporákom s el. rúrou. Obklad je okolo sporáka i linky, . V kúpeľni sa nachádza rohová vaňa s pákovou . batériou, a umývadlo, WC je závesné s umývadlicom. Vykurovanie bytu a tiež ohrev teplej vody je diaľkové centrálné.

Vykurovanie -pomocou vykurovacích telies. V byte sú namontované merače tepla i teplej a studenej vody. Meranie spotreby el. energie je umiestnené mimo bytu. Elektroinšt. je svetelná i motorická. Byt je vybavený spoločnou tel. anténou

Byt je prvej kategórie a teda k nemu prislúcha aj pivnica, umiestnená v 1. PP. Podlaha- cem. poter, dvere- zvlakové, omietky - vápenocementové, elektroinštalačná- svetelná. Podlahová plocha-1,25\* 1,419m, čo je vzhľadom na plochu bytu zanedbateľné a preto ju nebudem ohodnocovať samostatne.

## ZIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

**Začiatok užívania:** 1985  
**Vek:** 2009-1985 = 24 r.  
**Životnosť:** 100 r.  
**Opotrebenie obytného domu:**  $24 * 100\% / 100 = 24,00 \%$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** 2,136  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** 1  
**Počet izieb:** 1  
**Podlahová plocha:**

Obývačka	0,00 m <sup>2</sup>
4,06*4,75	19,29 m <sup>2</sup>
izba	0,00 m <sup>2</sup>
2,856*4,19	11,97 m <sup>2</sup>
izba	0,00 m <sup>2</sup>
2,839*4,19	11,90 m <sup>2</sup>
kuchyňa	0,00 m <sup>2</sup>
2,836*3,34	9,47 m <sup>2</sup>
kúpeľňa	0,00 m <sup>2</sup>
1,74*1,87	3,25 m <sup>2</sup>
WC	0,00 m <sup>2</sup>
1,1*0,87	0,96 m <sup>2</sup>
chodba	0,00 m <sup>2</sup>
2,853*2,839+2,7*0,86	10,42 m <sup>2</sup>
pivnica	0,00 m <sup>2</sup>
1,25*1,419	1,77 m <sup>2</sup>
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>69,03 m*</b>

**Rozpočtový ukazovateľ:** 9800 / 30,1260 = 325,30 EUR/m  
**Koeficient konštrukcie:** monolitická betónová plošná > Kt = 1,132

## VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsied. podiel prvku na dokonč. [%]
	<b>Spoločné priestory:</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,17	100	5,17
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,56	100	18,56
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,26	100	8,26

4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,10	100	3,10
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,17	100	5,17
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07	100	2,07
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03	100	1,03
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,10	100	3,10
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,07	100	2,07
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,52	100	0,52
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52	100	0,52
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,17	100	5,17
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52	100	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,58	100	2,58
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,07	100	2,07
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03	100	1,03
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07	100	2,07
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07	100	2,07
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,03	100	1,03
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,07	100	2,07
	<b>Zariadenie bytu:</b>						
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,13	100	4,13
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,24	100	1,24
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,07	100	2,07
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,84	100	2,84
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,58	100	2,58
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,10	100	3,10
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03	100	1,03
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03	100	1,03
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,52	100	0,52
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07	100	2,07
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,07	100	2,07
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,13	100	4,13
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,90	3,60	3,72	100	3,72
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,29	100	1,29
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>96,80</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$K_v = 96,80 / 100 = 0,968$$

**Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom:** 68,18%

**Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu:** 31,82 %

**Východisková hodnota na MJ:**  $325,30 \text{ EUR/m}^2 * 2,136 * 1,132 * 0,968 * 1 = 761,39 \text{ EUR/in}^2$

<b>Východisková hodnota:</b>	761,39 EUR/n <sup>2</sup> * 69,03m <sup>2</sup>	52 558,75 EUR
<b>Technický stav:</b>	100%-24,00%	76,00 %
<b>Technická hodnota spolu:</b>	76,00% z 52 558,75 EUR	<b>39 944,65 EUR</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Byt sa nachádza na sídlisku Rozkvet, v peknom prostredí -, dets.ihriko.v blízkosti je les.. Byt je zrekonštruovaný, ma nove plastové okná, plávajúce podlahy, zrekonštruované bytové jadro aj kuchyňu, Spojenie s mestom - pomocou MHD, autom do centra - do 10 min..

#### 3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1 BYTY

**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

Koeficient predajnosti uvažujem 0,8

**Ovplyvňujúce faktory:**

Dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. Byt sa nachádza na sídlisku Rozkvet, vhodné na bývanie, so zeleňou, v blízkosti lesy do 1000 m. Nehnuteľnosť je rekonštruovaná- podlahy^ obklady, bytové jadro, plastové okná, omietky. V okolí sa nachádzajú objekty na bývanie a občianska vybavenosť- ZŠ, zdravot. stredisko, pošta, základná obchodná sieť. Pracovné možnosti obyvateľstva- nezamestnanosť do 15%.. Hustota obyvateľstva je vysoká. Orientácia obytných miestností sčasti vhodná a sčasti nevhodná .Byt sa nachádza v krajnej sekcii, na 1. poschodí s výťahom. Počet bytov vo vchode je 16. V blízkosti obytného domu je zastávka MHD, vlastným autom do centra- - do 10 min a .Nehnuteľnosť považujem za dobrú. Kvalita životného prostredia- bežný hluk od dopravy.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,8

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

I. trieda = 2,400	II. trieda = 1,600	III. trieda = 0,800	IV. trieda = 0,440	V. trieda = 0,080
III. trieda + 200 % = (0,800+1,600)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,800-0,720)

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha	Výsledok
				Vi	Kpdi*Vi
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,440	10	4,4000
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,800	30	24,0000
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,2000
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,0000
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,440	6	2,6400
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne zrekonštruovaný byt (nebyt. priestor) so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,600	10	16,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,800	8	6,4000

8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>	n.	1,600	6	9,6000
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov				
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>	m.	0,800	5	4,0000
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>	n.	1,600	9	14,4000
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP, nebytový priestor v 2-3. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva				
11	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>	m.	0,800	7	5,6000
	Byt > Počet bytov vo vchode: do 20 bytov, charakteristika nebytového priestoru: obchodné priestory				
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>	II.	1,600	7	11,2000
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút				
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>	m.	0,800	6	4,8000
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>	m.	0,800	4	3,2000
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita život, prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>	n.	1,600	5	8,0000
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Názor znalca</b>	II.	1,600	20	32,0000
	dobrý byt				
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>169,44</b>

Koeficient polohovej diferenciácie:  $169,44/145 = 1,169$

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

$39\,944,65 \text{ EUR} * 1,169 = 46\,695,30 \text{ EUR}$

# ////. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### A. Majetková podstata:

Stavby - byty

trojizbový byt č.34 na 1 posch.vo vchode č.1 10 byt.domu č.s. 2053, na parc.č. 3825/162,

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu : 68/3093

B. vlastníci:

19. Valašík Pavol r. Valašík a Janette Valašíková r. Michalenková Rozkvet 2053/110 Považská Bystrica, SR

dát. nar.: 26. 09. 1972 dát. nar.: 15.04. 1974 spoluvlastnícky podiel 1/1

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Byt sa neprenajíma, vhodná metóda je metóda polohovej diferenciacie

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
trojizbový byt č. 34 v bytovom dome s. č. 2053	4 6 695,30
<b>Spolu VŠH</b>	<b>46 695,30</b>
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>46 700,00</b>
<b>SKK</b>	<b>1 406 884,20</b>

Slovom:

Štyridsaťšesťtisíc sedemsto Eur

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

neboli zistené

Konverzný kurz 1 EUR = 30,1260 SKK

V Žiline dňa 16.9.2009

Ing. Anna Helbichová



## IV. PRÍLOHY

- Objednávka
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5301 k.ú. Krásno nad Kysucou, zo dňa 10. 07. 2009, vydaný Katastrálnym úradom pod č. 502
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. 6-7/21, 6-7/12 k.ú. Žilina, zo dňa 7. 7. 2008
- Pôdorys
- Fotodokumentácia