

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Družstevná 145/47, 010 04 Žilina-Bánová, tel. 0903 55 44 41

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

Číslo spisu/objednávky: Objednávka č. D500625 zo dňa 12.1.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 27/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Byt č.1 na prízemí/1. nadzemnom podlaží bytového domu č.s1300 na parc. KN č.14060/2 k.ú. Veľké Rovné, obec Veľké Rovné, okres Bytča, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 14060/2, 14060/5 k.ú. Veľké Rovné vo výške3343/29966, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Okresný súd Žilina, Hviezdoslavova 28, 010 01 Žilina, konajúci prostredníctvom povereného súdneho komisára: JUDr. Martina Harantová, notárka, Poštová 1, 010 08 Žilina, IČO: 52 401 120.

Počet strán (z toho príloh): 29 (11)

Počet vyhotovení: 3+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Byt č.1 na prízemí/1. nadzemnom podlaží bytového domu č.s1300 na parc. KN č.14060/2 k.ú. Veľké Rovné, obec Veľké Rovné, okres Bytča, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 14060/2, 14060/5 k.ú. Veľké Rovné vo výške 3343/29966.

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Okresný súd Žilina, Hviezdoslavova 28, 010 01 Žilina, konajúci prostredníctvom povereného súdneho komisára: JUDr. Martina Harantová, notárka, Poštová 1, 010 08 Žilina, IČO: 52 401 120.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
27.1.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
18.2.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a) Podklady dodané zadávateľom:

- neboli predložené

5.b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 5179 čiastočný k.ú. Veľké Rovné, obec Veľké Rovné, okres Bytča, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Veľké Rovné, obec Veľké Rovné, okres Bytča, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Územno-plánovacie informácie z ÚPN obce Veľké Rovné

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- 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
- Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

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

§ 2

(1) Na účely tohto zákona sa rozumie

a) domom bytový dom alebo nebytový dom,

b) bytovým domom budova, v ktorej

1. je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie,

2. sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a

3. sú spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve týchto vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

c) nebytovým domom budova, v ktorej

1. je menej ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie,

2. sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a

3. sú spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve týchto vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

d) bytom miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na bývanie ako samostatná bytová jednotka,

e) nebytovým priestorom miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ⁵⁾ ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu,

f) podlahovou plochou plocha všetkých miestností bytu alebo nebytového priestoru bez plochy balkónu, lodžie a terasy, okrem terasy, ktorá nie je spoločnou časťou domu; do podlahovej plochy bytu sa započítava aj plocha miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu,⁵⁾

g) spoločnou časťou domu časť domu nevyhnutná na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelie, vchody, schodišťa, terasa, podkrovie, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ako aj miestnosť domu, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení, najmä práčovne, kotolne, sušiarne alebo kočíkárne,

h) spoločným zariadením domu technologické zariadenie, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto domu, a to aj keď je umiestnené mimo domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej

vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplotná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka,

i) príslušenstvom domu stavby umiestnenej na príľahlom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, pričom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä prístrešky, kôlne, altány,

j) príľahlým pozemkom oplotený pozemok susediaci s domom, ktorý slúži výlučne tomuto domu

k) prevádzkou činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a príľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu,^{5a)}

l) údržbou činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou,

m) opravou odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho stavu alebo prevádzkyschopného stavu,

n) rekonštrukciou zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch,

o) modernizáciou obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu,

p) garážou v dome nebytový priestor v dome, ktorý je kolaudačným osvedčením stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel,

q) garážovým stojiskom plošne vymedzená časť garáže v dome,

r) skladovým priestorom časť nebytového priestoru v dome určeného kolaudačným osvedčením stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu,⁵⁾

s) domovým poriadkom súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržujú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a príľahlého pozemku schválený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

(2) Garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom.

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- a) Metóda porovnávania
- b) Kombinovaná metóda
- c) Metóda polohovej diferenciácie

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:

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

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).

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * (VH_{\text{MJ}} * k_{\text{PD}}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: ohodnotenie vykonať bez dokladu o roku výstavby bytového domu (bol požadovaný, nebol zadávateľom predložený)

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 vzhľadom na absenciu ponúk/zmlúv o prevode porovnateľných bytov z titulu typu bytu a jeho zlého technického stavu nemohla byť objektívne použitá. 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 4.Q 2025, platných pre 1.štvrtrok 2026 - 4,057.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavané pozemky. V porovnateľných lokalitách bola taktiež zistená minimálna ponuka voľných stavebných pozemkov. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu absencie potrebných podkladov (v porovnateľných lokalitách neboli zistené ponuky na prenájom pozemkov ani uzatvorené nájomné zmluvy, na základe ktorých by boli preukázateľne zistené dosiahnuteľné nájomné sadzby).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5179 k.ú. Veľké Rovné, obec Veľké Rovné, okres Bytča vytvorený cez katastrálny portál:

Byt č.1 na prízemí/1. nadzemnom podlaží bytového domu č.s1300 na parc. KN č.14060/2 k.ú. Veľké Rovné, obec Veľké Rovné, okres Bytča, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 14060/2, 14060/5 k.ú. Veľké Rovné vo výške 3343/29966 je evidovaný vo vlastníctve:

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
1	prízemie	1	3343/29966
Súpisné číslo 1300	Miestna časť		
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
6	Rástočná Helena r. Chabroňová, Kotešová, č. 637, PSČ 013 61, SR, Dátum narodenia: 13.02.2066		1/1
	Titul nadobudnutia: ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU-V 750/2001-28/02		
Iné údaje: Bez zápisu			
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	POD Č.P1 116/2010-UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUCNEHO ZALOŽNEHO PRÁVA NA PODIEL 1/1-BYT Č.1, PRÍZEMIE, VCH.1 V BYTOVOM DOME Č.S.1300 POSTAV.NA P.Č.14060/2 A PODIEL PRIESTORU NA SPOLOČNÝCH ČASTIACH A ZARIADENIACH DOMU A SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL K POZEMKOM-CKN P.Č.14060/2, 14060/5 O VEĽKOSTI 3343/29966. (POVINNÝ RÁSTOČNÁ HELENA, V ROVNE 1390) -PRE OPRAVNENÉHO:PLASTIKA, A.S. NITRA, IČO: 00 152 781, NOVOZÁMOCKÁ CESTA 222, NITRA-SÚDNY EXEKUTOR JUDr. DUŠAN SOPKO,NÁM.SV.EGÍDIA 95, POPRAD -EX 304/00-46, ZO DŇA 20.4.2010-215/10		-
Správca - Neevidovani			
Iná oprávnená osoba - Neevidovani			

Ťarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 6	PRE POR.Č.6:POD Č.V.750/2001-OBMEDZENIE PREVODU NEHNUTEĽNOSTÍ NA DOBU 10 ROKOV S VÝNIMKOU PREVODU NA DETI,VNUKOV A RODIČOV -ZRIADUJE SA ZÁKONNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V ZMYSLE § 15 ZÁKONA Č.182/93 Zb. V ZNENÍ NESKORSÍCH ZMIEN NA ZABEZPEČENIE POHLADAVOK -28/02
Vlastník poradové číslo 6	PRE POR.Č.6 /RÁSTOČNÁ HELENA/ -POD Č.V.742/2003.-ZMLUVA O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA Č.ZN.12/2003- R ₃ - PRE: REGIONÁLNE PORADENSKÉ A INFORMAČNÉ CENTRUM POV.BYSTRICA, IČO: 00622516/-NA ZABEZPEČENIE ZMLUVY O POŽIČKE Č.012/2003-R ₃ ZO DŇA 31.10.2003. ZÁLOŽNÉ PRÁVO SA ZRIADUJE NA BYT Č.1,PRÍZEMIE,VCH.Č.1 V DOME Č.S.1300 POSTAV.NA P.Č.14060/2 A PODIEL 3343/29966-NA SPOLOČ.ČASTIACH DOMU A SPOLUVL. PODIEL K POZEMKOM P.Č.14060/2,14060/5- V 742/03-364/03
Vlastník poradové číslo 6	POD Č.Z.845/2010 -EXEKUČNÝ PÍKAZ ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA:PODIEL 1/1-BYT Č.1, PRÍZEMIE, VCH.1, V BYTOVOM DOME Č.S.1300 NA PARCELE Č.14060/2 A PODIEL PRIESTORU NA SPOLOČNÝCH ČASTIACH A ZARIADENIACH DOMU A SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL K POZEMKOM-CKN P.Č.14060/2, 14060/5 O VEĽKOSTI 3343/29966,(POVINNÝ RASTOČNÁ HELENA,V ROVNÉ 1390)) -PRE OPRÁVNENÉHO: PLASTIKA.A.S.NITRA,IČO:00 152 781, NOVOZAMOČKÁ CESTA 222,NITRA -SÚDNY EXEKUTOR JUDr. DUŠAN SOPKO,NÁM.SV.EGIDIA 95,POPRAD-EX, 304/00-49, 22Er 186/2002-6,ZO DŇA 8.6.2010-336/10

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 27.1.2026 za účasti znalca, zástupcu dražobníka, zástupcu kľúčovej služby a vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome.
- Zameranie podlahovej plochy bytu vykonané dňa 27.1.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 27.1.2026

d) Technická dokumentácia:

Dokumentácia bytového domu a bytu (nákras pôdorysu bytu) nebola poskytnutá zadávateľom ZP. Skutkový stav bol zameraný a je zaznamenaný v prílohách znaleckého posudku. Doklad o roku postavenia bytového domu nebol zadávateľom predložený, podľa ústneho vyjadrenia vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome bol bytový dom postavený v rokoch 1959-1960, čomu zodpovedá jeho architektonické a materiálové vyhotovenie. Bytový dom bol počas doby užívania rekonštruovaný - v roku 2018 bolo realizované zateplenie obvodových konštrukcií spojené s výmenou okien v spoločných priestoroch a vchodových dverí, boli vyhotovené nové fasádne povrchy, bol vybudovaný nový krov so strešnou krytinou a klampiarskymi konštrukciami, bleskozvod, v roku 2000 bola rekonštruovaná elektroinštalácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.1 na prízemí/1. nadzemnom podlaží bytového domu č.s1300 na parc. KN č.14060/2 k.ú. Veľké Rovné, obec Veľké Rovné, okres Bytča, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 14060/2, 14060/5 k.ú. Veľké Rovné vo výške 3343/29966 a pozemky parc. KN č. 14060/2, 14060/5 sú evidované na liste vlastníctva č. 5179 k.ú. Veľké Rovné ako druh pozemkov zastavaná plocha a nádvorie, s kódom umiestnenia 2 - pozemky mimo zastavaného územia obce, s kódom chránenej nehnuteľnosti 101 - Chránená krajinná oblasť. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Na liste vlastníctva je ako poschodie bytu uvedené prízemie, jedná o 1. nadzemné podlažie. Prístup k nehnuteľnosti je po parc. KN č.14060/4 k.ú. Veľké Rovné, v registri "E" sa jedná o parc. KN č. 11663/1 evidovanú na liste vlastníctva č. 9035 k.ú. Veľké Rovné, vo vlastníctve Veľké Rovné a po parc. KN č.15190 k.ú. Veľké Rovné, v registri "E" sa jedná o parc. KN č. 20015 evidovanú na liste vlastníctva č. 8655 k.ú. Veľké Rovné, vo vlastníctve SR .

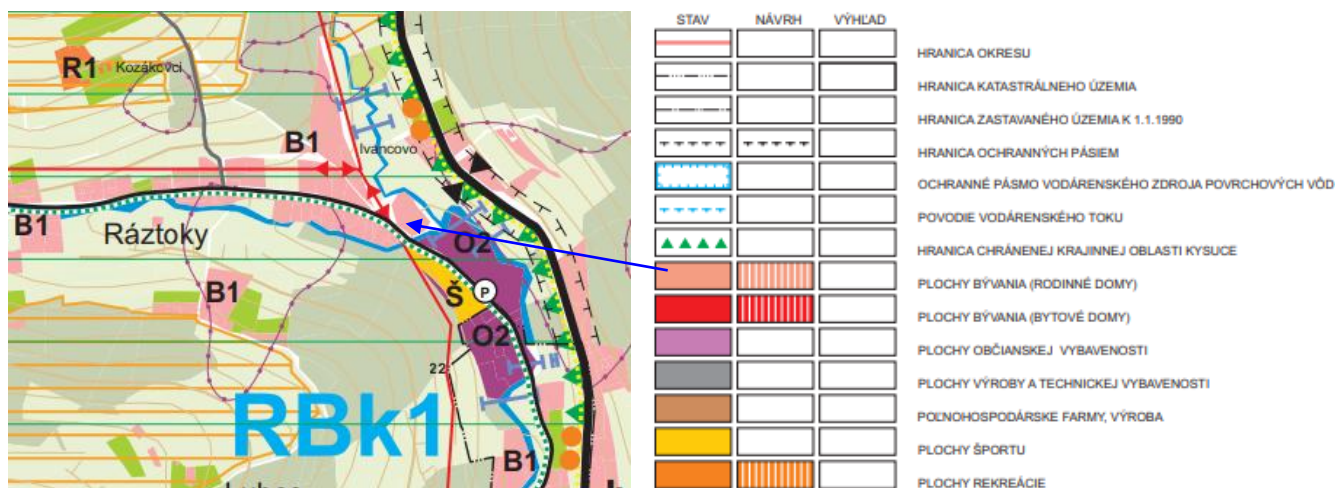
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Byt č.1 na prízemí/1. nadzemnom podlaží bytového domu č.s1300 na parc. KN č.14060/2 k.ú. Veľké Rovné, obec Veľké Rovné, okres Bytča, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 14060/2, 14060/5 k.ú. Veľké Rovné vo výške 3343/29966

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov:

Zadanie pre vypracovanie územného plánu obce Veľké Rovné spracované v zmysle § 20, ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení platných predpisov. Je vypracované v rozsahu a podrobnostiach, stanovených v § 8, odst. 3 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Návrh Zadania pre vypracovanie územného plánu obce Veľké Rovné je spracovaný na základe prieskumov a rozborov, ktorými sa získali ucelené poznatky o stave a možnostiach rozvoja, priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce. Pozemky sa nachádzajú vo funkčnej zóne plochy bývania.



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.1 na prízemí/1. nadzemnom podlaží bytového domu č.s.1300 na parc. KN č.14060/2 k.ú. Veľké Rovné, obec Veľké Rovné, okres Bytča

Popis bytového domu:

Bytový dom č.s. 1300 na parc. KN č. 14060/2 k.ú. Veľké Rovné, je situovaný v obci Veľké Rovné, v jej severnej okrajovej časti, v lokalite so zástavbou rodinných domov a základnej školy mimo prevádzku. V lokalite je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, zemného plynu a elektrickej energie. Občianska vybavenosť v lokalite - obchod s potravinami, ostatná občianska vybavenosť je dostupná v rámci centra obce a jej častí - obchody, služby, základné školy, pošta, ČS PH, zdravotné stredisko, reštauračné zariadenia.

Bytový dom má 1 vchod, 3 nadzemné podlažia, na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory, pivnice a 2 byty, na 2.-3. nadzemnom podlaží sú situované byty.

Doklad o roku postavenia bytového domu nebol zadávateľom predložený, podľa ústneho vyjadrenia vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome bol bytový dom postavený v rokoch 1959-1960, čomu zodpovedá jeho architektonické a materiálové vyhotovenie. Bytový dom bol počas doby užívania rekonštruovaný - v roku 2018 bolo realizované zateplenie obvodových konštrukcií spojené s výmenou okien v spoločných priestoroch a vchodových dverí, boli vyhotovené nové fasádne povrchy, bol vybudovaný nový krov so strešnou krytinou a klampiarskymi konštrukciami, bleskozvod, v roku 2000 bola rekonštruovaná elektroinštalácia.

Objekt je založený na betónových základových pásoch, zvislé nosné konštrukcie a deliace konštrukcie sú vyhotovené ako murované z plnej pálenej tehly, bolo vykonané zateplenie obvodových stien stykovým zateplovacím systémom. Stropy sú železobetónové. Konštrukcia strechy je sedlová valbová, s krytinou zo šablón z eloxovaného plechu. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú prevažne z eloxovaného hliníka. Vnútorne omietky sú hladké s olejovým náterom sokla, vonkajšie omietky sú zo šľachtených omietok. Konštrukcia schodiska je prefabrikovaná s povrchom z liateho terazzo.

Podlahy na chodbách sú z keramických dlaždíc, v priestoroch pivníc a v spoločných miestnostiach sú podlahy betónové prípadne s povrchom z PVC. Okná sú z plastových profilov, dvere v spoločných priestoroch na 1. podzemnom podlaží sú drevené rámové, osadené do ocelových zárubní, vstupné dvere sú oceľoplastové s izolačným sklom. Dom je napojený na verejné rozvody elektrickej energie, zdrojom vody je vlastná studňa s vodárnou v podschodiskovom priestore, odkanalizovaný je do žumpy základnej školy (doklad preukazujúci právny vzťah nebol predložený), je vybavený bleskozvodom.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je jednoizbový byt nachádzajúci sa na 1.nadzemnom podlaží obytného domu č.s. 1300 na parc. KN č. 2930/3 k.ú. Veľké Rovné, v stredovej sekcii. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti, vstupnej chodby, kuchyne, kúpeľne, byt je bez príslušenstva. Byt bol v čase obhliadky neužívaný, vykazoval známky starej rekonštrukcie v nízkom kvalitatívnom a technickom štandarde (bola vymenená kuchynská linka so spotrebičmi, vymenená podlahy, rekonštruovaná kúpeľňa, vyhotovené plastové kazetové podhlady, osadený krb na pevné palivo), so zanedbanou bežnou údržbou, vykazujúci zavlhnutie od základov a podlahových konštrukcií. Bytvyžaduje kompletnú generálnu rekonštrukciu spojenú s vykonaním odborných izolačných prác vyžadujúcich finančné prostriedky.

Okná pôvodné drevené zdvojené, vstupné dvere sú pôvodné hladké s tapacírovaním, vnútorné dvere sú plastové zalamovacie. Nášlapné vrstvy podláh sú v obytnej miestnosti plávajúce laminátové, v kúpeľni z keramickej dlažby. Vybavenie kúpeľne tvorí plastové umývadlo, smaltovaná obmurovaná vaňa, pákové batérie, WC misa kombi. Vybavenie kuchyne tvorí kuchynská linka na báze dreva, sporák na propán-bután s el. rúrou, nerezové umývadlo, páková batéria, digestor. Povrchovú úpravu stien tvoria vápennocementové hladké omietky s tapetami, v kúpeľni je keramický obklad steny a vane. Vykurovanie bytu je lokálne, kachľami na pevné palivo prípadne el. akumuláčnej kachle(neboli zistené), zdrojom TUV je el. zásobník osadený v kúpeľni.

Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie na bytovom dome a technický stav bytu vykazujúci zanedbanú údržbu a zhoršený technický stav a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba:	2,14*1,57+4,20*3,83	19,45
Kuchyňa:	2,33*3,0	6,99
Chodba:	1,51*2,06	3,11
Kúpeľňa:	2,29*1,90	4,35
Vypočítaná podlahová plocha		33,90

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Počet izieb: 1

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	4,70
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,59
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,52
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,82
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	2,00	10,00	9,40
6	Krytina strechy	2,00	2,00	4,00	3,76

7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	4,23
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,88
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,56
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,17
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,88
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,88
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,88
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,88
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,76
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,70	1,70	1,60
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,07
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,35
26	Vykurovanie	2,50	0,80	2,00	1,88
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,82
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,70	1,40	1,32
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,50	5,00	4,70
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,80	3,20	3,01
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,76
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,35
Spolu		100,00		106,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 106,40 / 100 = 1,064$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 4,057 * 0,939 * 1,0640 * 0,95$$

$$VH = 1\,252,62 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie na bytovom dome a technický stav bytu vykazujúci zanedbanú údržbu a zhoršený technický stav a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,70	40,00	1,88
2	Zvislé konštrukcie	18,59	60,00	11,15
3	Stropy	7,52	60,00	4,51
4	Schody	2,82	60,00	1,69
5	Zastrešenie bez krytiny	9,40	10,00	0,94
6	Krytina strechy	3,76	10,00	0,38
7	Klmpiarske konštrukcie	0,94	10,00	0,09
8	Úpravy vonk. povrchov	4,23	10,00	0,42
9	Úpravy vnút. povrchov	1,88	50,00	0,94
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,56	40,00	0,22
12	Okná	5,17	10,00	0,52
13	Povrchy podláh	0,47	60,00	0,28
14	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	1,88	30,00	0,56
16	Bleskozvod	0,94	10,00	0,09
17	Vnútorný vodovod	1,88	60,00	1,13
18	Vnútorná kanalizácia	1,88	60,00	1,13

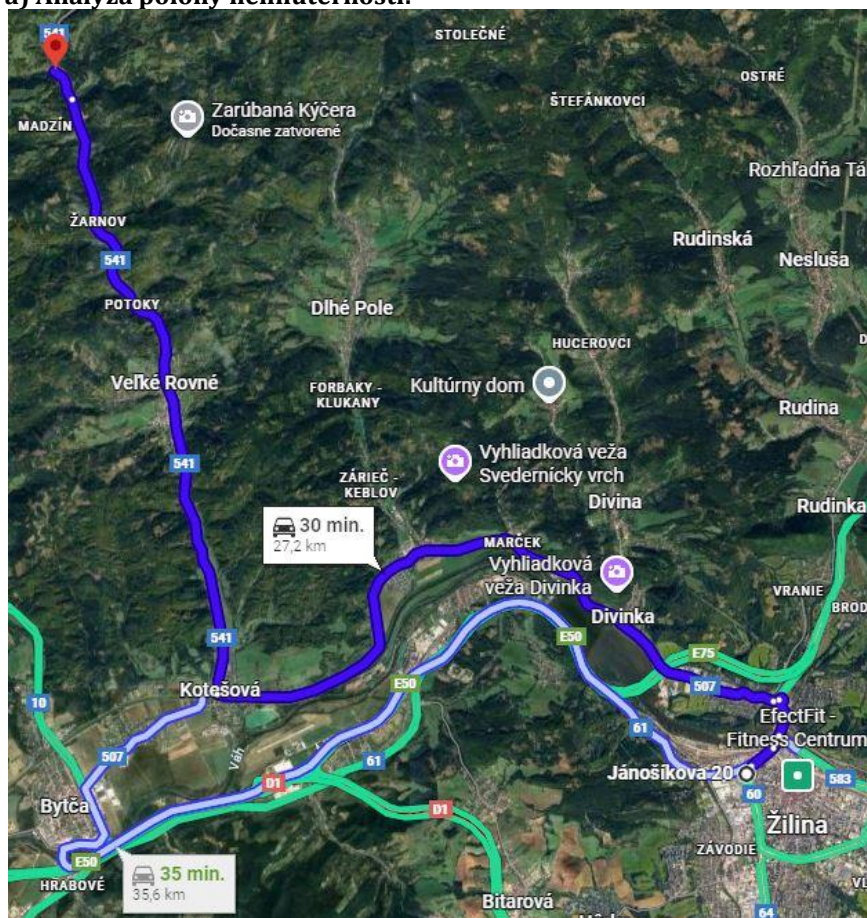
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	1,88	30,00	0,56
22	Úpravy vnút. povrchov	3,76	70,00	2,63
23	Vnútorné ker. obklady	1,60	60,00	0,96
24	Dvere	2,07	70,00	1,45
25	Povrchy podláh	2,35	70,00	1,65
26	Vykurovanie	1,88	70,00	1,32
27	Elektroinštalácia	2,82	50,00	1,41
28	Vnútorný vodovod	0,94	60,00	0,56
29	Vnútorná kanalizácia	0,94	60,00	0,56
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,32	30,00	0,40
32	Vybavenie kuchýň	4,70	50,00	2,35
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	3,01	50,00	1,51
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,76	60,00	2,26
35	Ostatné	2,35	60,00	1,41
	Opotrebenie			44,96%
	Technický stav			55,04%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 252,62 Eur/m ² * 33,9m ²	42 463,82
Technická hodnota	55,04% z 42 463,82 Eur	23 372,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Bytový dom č.s. 1300 na parc. KN č. 14060/2 k.ú. Veľké Rovné, je situovaný v obci Veľké Rovné, v jej severnej okrajovej časti Ráztoky, v lokalite so zástavbou rodinných domov a základnej školy mimo prevádzku. Prístup k pozemkom je po parc. KN č.14060/4 k.ú. Veľké Rovné, v registri "E" sa jedná o parc. KN č. 11663/1 evidovanú na liste vlastníctva č. 9035 k.ú. Veľké Rovné, vo vlastníctve Veľké Rovné a po parc. KN č.15190 k.ú. Veľké Rovné, v registri "E" sa jedná o parc. KN č. 20015 evidovanú na liste vlastníctva č. 8655 k.ú. Veľké Rovné, vo vlastníctve SR. V lokalite je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, zemného plynu a elektrickej energie. Odkanalizovanie bytového domu je do žumpy základnej školy, bez právne upravených vzťahov. Občianska vybavenosť v lokalite - obchod s potravinami, bufet, pila, ostatná občianska vybavenosť je dostupná v rámci centra obce a jej častí - obchody, služby, základné školy, pošta, ČS PH, zdravotné

stredisko, reštauračné zariadenia.

Bytový dom má 1 vchod, 3 nadzemné podlažia, na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory, pivnice a 2 byty, na 2.-3. nadzemnom podlaží sú situované byty.

V dostupnej vzdialenosti sa nachádza všetka občianska vybavenosť a pracovné príležitosti zodpovedajúce okresnému mestu Bytča - železničná a autobusová doprava, zdravotnícke zariadenia, pošta, banky, úrady, služby, kompletná obchodná sieť, kultúrne a športové zariadenia, podnikateľské subjekty s pracovnými príležitosťami. Dopravné napojenie s okolitými sídelnými útvarmi je zabezpečené autobusovou dopravou.

Obec Veľké Rovné má cca 3700 obyvateľov, je situovaná severovýchodne od okresného mesta Bytča vo vzdialenosti cca 9 km, a vo vzdialenosti cca 20 km od krajského mesta Žilina. Vzhľadom na rýchlu dostupnosť a dostupnú vzdialenosť do centra mesta Bytča a do mesta Žilina s ich občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami, možno predpokladať záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie v predmetnej lokalite, vyplývajúci z týchto sídelných útvarov.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je jednoizbový byt nachádzajúci sa na 1.nadzemnom podlaží obytného domu č.s. 1300 na parc. KN č. 2930/3 k.ú. Veľké Rovné, v stredovej sekcii. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti, vstupnej chodby, kuchyne, kúpeľne. Svojím dispozičným riešením a vybavením je určený na celoročné bývanie. Byt bol v čase obhliadky neužívaný, vykazoval známky starej rekonštrukcie v nízkom kvalitatívnom a technickom štandarde (bola vymenená kuchynská linka so spotrebičmi, vymenená podlahy, rekonštruovaná kúpeľňa, vyhotovené plastové kazetové podhlady, vybudované kachle na pevné palivo), so zanedbanou bežnou údržbou, vykazujúci zvlhnutie od základov a podlahových konštrukcií. Byt vyžaduje kompletnú generálnu rekonštrukciu spojenú s vykonaním odborných izolačných prác vyžadujúcich finančné prostriedky.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Ťarchy evidované na LV 5179

- Byt bez ústredného vykurovania, len s kachľami na pevné palivo
- Technický stav bytu vylučujúci riadne užívanie, vyžadujúci kompletnú generálnu rekonštrukciu spojenú s vykonaním odborných izolačných prác vyžadujúcich finančné prostriedky.
- Odkanalizovanie bytového domu do žumpy základnej školy, bez právne upravených vzťahov

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Koeficient polohovej diferenciacie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu bytu, veľkosť podlahovej plochy a dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,15 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou hodnoteného bytu a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných bytov v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy: Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,110	10	1,10
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,605	30	18,15
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,605	7	4,24
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkára a miestnosť pre bicykle	IV.	0,605	6	3,63
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,110	10	1,10
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 malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	3,300	6	19,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % k JZ - J - JV	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 10 bytov	II.	2,200	7	15,40
12	Doprava v okolí bytového domu autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	1,100	7	7,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,605	6	3,63
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,100	4	4,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,00

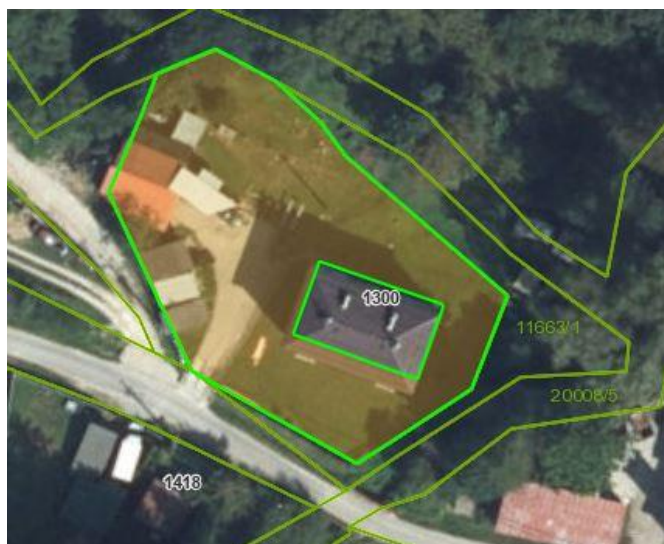
16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	0,605	20	12,10
	byt na prízemí so zavlhnutými podlahami, technický stav vyžadujúci kompletnú rekonštrukciu s nákladmi v nepomere k danému typu bytu				
	Spolu			145	171,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 171,55 / 145$	1,183
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 23\,372,09 \text{ Eur} * 1,183$	27 649,18 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE



Predmetom ohodnotenia sú pozemky mimo zastavaného územia obce Veľké Rovné, v okrajovej severnej časti obce, v pôvodnej lokalite so zástavbou objektov na bývanie - rodinných domov, postavených popri vedľajšej komunikácii odsadenej od hlavnej komunikácie vedenej cez obec. Pozemky sú rovinaté, slnečné, o celkovej výmere 1493 m², zastavané bytovým domom a jeho príslušenstvom. Prístup k pozemkom je po parc. KN č.14060/4 k.ú. Veľké Rovné, v registri "E" sa jedná o parc. KN č. 11663/1 evidovanú na liste vlastníctva č. 9035 k.ú. Veľké Rovné, vo vlastníctve Veľké Rovné a po parc. KN č.15190 k.ú. Veľké Rovné, v registri "E" sa jedná o parc. KN č. 20015 evidovanú na liste vlastníctva č. 8655 k.ú. Veľké Rovné, vo vlastníctve SR. V lokalite je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, zemného plynu a elektrickej energie.

Obec Veľké Rovné má cca 3700 obyvateľov, je situovaná severovýchodne od okresného mesta Bytča vo vzdialenosti cca 9 km, avšak rodinný dom sa nachádza až v jeho vzdialenej severnej časti (16 km od Bytče), a vo vzdialenosti cca 20 km od krajského mesta Žilina (dom 30 km).

Vzhľadom na rýchlu dostupnosť a dostupnú vzdialenosť do centra mesta Bytča a do mesta Žilina s ich občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami, možno predpokladať záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie v predmetnej lokalite, vyplývajúci z týchto sídelných útvarov. Vzhľadom na uvedené a súčasné ceny pozemkov bola východisková hodnota stanovená vo výške 70% z východiskovej hodnoty mesta Žilina.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
14060/2	zastavaná plocha a nádvorie	162,00	3343/29966	18,07
14060/5	zastavaná plocha a nádvorie	1331,00	3343/29966	148,49
Spolu výmera				166,56

Obec:

Veľké Rovné

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 18,59 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_v	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným	1,05

koeficient intenzity využitia	vybavením,	
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,25 * 1,00 * 1,00$	1,6575
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 1,6575$	30,81 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 14060/2	$162,00 \text{ m}^2 * 30,81 \text{ Eur/m}^2 * 3343/29966$	556,82
parcela č. 14060/5	$1\ 331,00 \text{ m}^2 * 30,81 \text{ Eur/m}^2 * 3343/29966$	4 574,86
Spolu		5 131,68

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Byt č.1 na prízemí/1. nadzemnom podlaží bytového domu č.s. 1300 na parc. KN č.14060/2 k.ú. Veľké Rovné, obec Veľké Rovné, okres Bytča, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 14060/2, 14060/5 k.ú. Veľké Rovné vo výške 3343/29966.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľností - Byt č.1 na prízemí/1. nadzemnom podlaží bytového domu č.s.1300 na parc. KN č.14060/2 k.ú. Veľké Rovné, obec Veľké Rovné, okres Bytča, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 14060/2, 14060/5 k.ú. Veľké Rovné vo výške 3343/29966 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.1 na prízemí/1. nadzemnom podlaží bytového domu č.s.1300 na parc. KN č.14060/2 k.ú. Veľké Rovné, obec Veľké Rovné, okres Bytča	1/1	27 649,18
Pozemky		
pozemok - parc. č. 14060/2 (18,07 m ²)	3343/29966	556,82
pozemok - parc. č. 14060/5 (148,49 m ²)	3343/29966	4 574,86
Spolu pozemky (166,56 m²)		5 131,68
Všeobecná hodnota celkom		32 780,86
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		32 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdvatisícosemsto Eur		

Ohodnotenie je vykonané na základe zistení znalca na obhliadke, ústnych údajov vlastníka bytov v bytovom dome a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných údajov a skutočností majúcich vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z..

V Žiline, dňa 18.02.2026

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D500625 zo dňa 12.1.2026
- Výpis z listu vlastníctva č. 5179 čiastočný k.ú. Veľké Rovné, obec Veľké Rovné, okres Bytča, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Veľké Rovné, obec Veľké Rovné, okres Bytča, vytvorená cez katastrálny portál
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 úkon je zapísaný v denníku pod číslom 27/2026.

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