

Znalec: Ing. Bibiana VOZÁRIKOVÁ, ev.č. 913822
Podtatranského 1764/61, 031 01 Liptovský Mikuláš
č.t. 0905/ 312 164, 044/ 55 239 85
e-mail bibiana.vozarikova@gmail.com

Zadávatel': **LICITOR group, a.s.**
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka na vypracovanie ZP (D400819) zo dňa 09.12.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 1 / 2020

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty

- bytu č. 14/3p. vrátane príslušenstva v byt. dome súp. č.59, vchod č. 1, postavenom na pozemku parc. č. 1251/1 kat. územie Liptovská Porúbka, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8405/70701 zapísaných na LV č. 1652 kat. úz. Lipt. Porúbka
- NP priestor č. /p. vrátane príslušenstva v byt. dome súp. č.59, vchod č. 1, postavenom na pozemku parc. č. 1251/1 kat. územie Liptovská Porúbka, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4091/70701 vo výške 1/29 zapísaných na LV č. 1652 kat. úz. Lipt. Porúbka

pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

Počet listov (z toho príloh): 58 (34)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4* v tlačenej forme a 1*na CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Na základe Objednávky zadávateľa (D 400891) zo dňa 09.12.2019 stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - bytu č. 14/3p. vrátane príslušenstva v byt. dome súp. č.59, vchod č. 1, postavenom na pozemku parc. č. 1251/1 kat. územie Liptovská Porúbka, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8405/70701 zapísaných na LV č. 1652 kat. úz. Lipt. Porúbka, obec Lipt. Porúbka, okres Lipt. Mikuláš

- NP priestor č. /p. vrátane príslušenstva v byt. dome súp. č.59, vchod č. 1, postavenom na pozemku parc. č. 1251/1 kat. územie Liptovská Porúbka, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4091/70701 vo veľkosti 1/29 zapísaných na LV č. 1652 kat. úz. Lipt. Porúbka, obec Lipt. Porúbka, okres Lipt. Mikuláš

2. Účel znaleckého posudku:

Dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

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

07.01.2019 - dátum obhliadky

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

07.01.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie ZP (D 400819) zo dňa 09.12.2019 - mailová kópia
- ZP 61/2017 s prílohou - Kolaudačné rozhodnutie č. ŽP 1574/327-1/93 Sp vydané ObÚ ŽP Lipt. Hrádok zo dňa 15.12.2017 - mailová kópia
- podklady dodané majiteľom z LV:
- **DODATOČNE 13.01.2020** Kúpna zmluva bytu zo dňa 28.12.2015, vklad povolený 09.03.2016 pod č. V 344/2016 - originál
- **DODATOČNE 14.01.2020** Kúpna zmluva NP zo dňa 30.05.2016, vklad povolený 14.07.2016 pod č. V 2433/2016 - kópia

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, Výpis z listu vlastníctva č. 1652 zo dňa 09.01.2020, okres Lipt. Mikuláš, obec Lipt. Porúbka, katastrálne územie Lipt. Porúbka, vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR www.katasterportal.sk, údaje platné k 08.01.2020 - originál
- Informatívna kópia z mapy na parcelu č. 1251/1 okres Lipt. Mikuláš, obec Lipt. Porúbka, katastrálne územie Liptovská Porúbka, zo dňa 07.01.2020, vytvorená cez katastrálny portál ÚGKK SR www.katasterportal.sk v mierke 1:1000 - originál
- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti - bytu s príslušenstvom pri obhliadke 30.07.2014
- Výsledky obhliadky - zistenie druhu konštrukcií a štandardu vybavenia nehnuteľnosti, zameranie , zakreslenie zamerania a popis skutkového stavu nehnuteľnosti
- Konzultácie s majiteľom nehnuteľnosti pre spresnenie časovo technických údajov o nehnuteľnosti
- Vyžiadanie pôdorysu bytu č. 14/3.p. od správcu bytového domu - BYP, s.r.o. Lipt. Hrádok
- Foto dokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená dňa 07.01.2020 znalcom osobne

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (Z 93/2006, Z 522/2007 Z.z., Z 520/2008 Z.z. Z 136/2010 Z.z., Z 390/2015 Z.z., Z 91/2106 Z.z., Z 125/2016 Z.z., Z 65/2018 Z.z.)
- 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, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov (V 626/2007, V 605/2008 Z.z. , V 254/2010 Z.z., V 213/2017 Z.z., V 218/2018 Z.z.)

- **Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty - Príloha č. 3, v znení neskorších predpisov (V 626/2007, V 605/2008, V 47/2009 Z.z., V 254/2010 Z.z., V 213/2017 Z.z.)**
- STN 73 40 55 Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 43 01 Budovy pre bývanie
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon), 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, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vydáva Klasifikácia stavieb.
- Závazné opatrenie Štatistického úradu SR č. 172/1995 Z.z. o klasifikácii produkcie výrobkov, tovarov a služieb
- Opatrenie MF SR č. R-11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MFS R č. R-1/1996 (Príloha č. 23 k výmeru č. R-1/1996)
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác posledne publikované na precenenie rozpočtov do CU III. Q 2019 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Triednik stavebných konštrukcií a prác, ÚRS Praha 1991
- Triednik a popisovník stavebnej produkcie, ODIS 1997
- Časopis Znalectvo, ÚSI Žilina, EDID ŽU 1996-2011

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Terminológia / definície veličín

- Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 neprímeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opatrebnosť stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Použitý postup:

- - Spôsob ohodnotenia pre stanovenie VŠH pre zriadenie záložného práva

Pre výpočet všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie.

Výnosová hodnota nie je počítaná, pretože použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, lebo predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou je vylúčená z dôvodu, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre porovnanie pre danú lokalitu a typ stavby (nehnutelnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby sa vypočíta podľa základného vzťahu

$V\check{S}Hs = TH * kPD$ (EUR)

TH - technická hodnota stavby na úrovni bez DPH

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedenie do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má i každé kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

Definícia 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 pohnutkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou s pridanou hodnotou.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné 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.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavby

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$VH = M * (RU * kCU * kV * kZP * kVP * kK * kM)$ (EUR)

M - počet merných jednotiek, najčastejšie m³ obstavaného priestoru (budovy, haly), m² zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m dĺžky (inžinierske siete) kus (špeciálne konštrukcie).

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrtrok 2019.

kCU - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom SR po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 3.štvrtroku 2019

kv - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb.

kZP - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

kVP - koeficient vplyvu výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti os použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v samom mieste dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Výpočet východiskovej hodnoty bytu, vrátane jeho príslušenstva a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Základná hodnota rozpočtového ukazovateľa za 1 m² podlahovej plochy bytu je 9 800,00 b. (k IV. Q 1996) Následný výpočet je aplikovaný a prevedený podľa vyššie uvedenej Metodiky a programového vybavenia HYPO verzia 16.02 - oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s.r.o. Žilina.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} * VH \text{ (EUR)}$$

TH - technická hodnota stavby (EUR)

TS - technický stav stavby (%)

VH - východisková hodnota stavby (EUR)

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla určená lineárnou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. Pri ohodnotení boli primárne použité údaje z kolaudačného rozhodnutia, sekundárne iné údaje (potvrdenia prípadne odborný odhad podľa konštrukčno-materiáloveho vyhotovenia stavieb).

Životnosť stavieb (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do plného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím sa konštrukčno-materiálove riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb.

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie VŠH stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie VŠH

Pre výpočet VŠH je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výnosová hodnota nie je počítaná, pretože použitie kombinovanej metódy na stanovenie VŠH nie je možné, lebo predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť - byt, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou je vylúčená z dôvodu, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre porovnanie pre danú lokalitu a typ stavby (nehnuteľnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby

Táto metóda bola aplikovaná na byt, vychádza zo základného vzťahu

$VŠHs = TH * kPD$ (EUR)

TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedenie do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má i každé kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Výpočet technickej hodnoty vychádza z jednotkovej hodnoty porovnateľného objektu z katalógu RU, resp. ako je vyššie uvedené podľa metodiky pre násobeného veľkosťou podlahovej plochy bytu, koeficientom zvislej nosnej konštrukcie, koeficientom vplyvu vybavenosti a koeficientom cenovej úrovne (koeficient nárastu cien stavebných prác je podľa posledných známych zverejnených štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2019 $k_{CU} = 2,572$)

Opotrebenie zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - bytu som stanovila upravením technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na VŠ hodnotu v mieste a čase.

Vš hodnotu pozemkov som vypočítala metódou polohovej diferenciacie.

Všeobecnú hodnotu pozemku som vypočítala metódou polohovej diferenciacie (bod e.3). Pri určení koeficientu vyjadrujúceho vplyv polohy, sa váhovým priemerom zohľadnia najdôležitejšie faktory.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠHPOZ) je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, príloha č. 3, časť E, bod E.3., skupina

„E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,2) pozemky v zriadených záhradkových osadách,3) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,4) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch4a)

$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ$ (EUR)

kde :

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, Výpis z listu vlastníctva č. 1652, kat. územie Lipt. Porúbka, vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR www.katasterportal.sk dňa 09.01.2020, nehnuteľnosť vedená v prospech vlastníka Matej GREGOR

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 1251/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 290 m²

pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Bytový dom . súp. č. 59 na parcele č. 1251/1

Byty a nebytové priestory

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Byty

vchod: 1 3.p. **byt č. 14**

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky
podiel k pozemku **8405/70701**

Účastník právneho vzťahu Vlastník

10 GREGOR Matej r. Gregor, Liptovský Ondrej č. 114, SR

Dátum narodenia 09.02.1995

spoluvlastnícky podiel **1/1**

Poznámka

Vl. 10 Gregor Matej - byt č. 14/III - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava , P-233/2019

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva - V 344/2016 vklad povolený dňa 9.3.2016

Nebytový priestor

vchod: 1 prízemie **Priestor č.**

Druh nebytového priestoru: 12

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky
podiel k pozemku **4091/70701**

Účastník právneho vzťahu Vlastník

28 GREGOR Matej r. Gregor, Liptovský Ondrej č. 114, SR

Dátum narodenia 09.02.1995

spoluvlastnícky podiel **1/29**

Poznámka

Vl. 28 Gregor Matej - nebyt. priestor/prízemie, vchod 1 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava , P-233/2019

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva - V 2433/2016 vklad povolený dňa 14.7.2016

C. Ťarchy:

Por. č.

VL.10 BYT Č. 14/III: ZÁLOŽNÉ PRÁVO V ZMYSLE §15, ODSŤ. 1, ZÁK. Č. 182/93 Z.Z. V PLATNOM ZNENÍ V PROSPECH VŠETKÝCH VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

10 VL.10 BYT č.14/III - Záložné právo na byt číslo 14, číslo vchodu 1, 3.p., súpisné číslo stavby 59 na pozemku registra C KN 1251/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8405/70701 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN p.č.1251/1, v prospech : Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, v podiele 1/1, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č.5129124832 - V-1789/2017 vklad povolený dňa 24.5.2017

28 VL.28 NEBYT. priestor - Záložné právo na nebyt. priestor iný nebytový priestor, číslo vchodu 1, prízemie, súpisné číslo stavby 59 na pozemku registra C KN 1251/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4091/70701 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN p.č.1251/1, v prospech : Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, v podiele 1/29, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č.5129124832 - V-1789/2017 vklad povolený dňa 24.5.2017;

Iné údaje:

vid' LV

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania s foto dokumentácie:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná na základe Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke záložného práva osobne znalcom dňa 07.01.2020 za účasti vlastníka z LV pána Mateja Gregora a a dlžníka pána Patrika Vrbenského, kedy majiteľ neodovzdal žiadne nadobúdacie doklady ale zároveň prisľúbil, že kúpne zmluvy budú dodané dodatočne - do pondelku 13.01.2020. Požadované doklady doručil pán Gregor znalcomi
- Zameranie nehnuteľnosti bytu č. 14/3.p. vykonané pri obhliadke dňa 07.01.2020. Ohodnotenie bytu sa vykoná podľa skutočne nameraných rozmerov.
- Foto dokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vykonaná znalcom osobne pri obhliadke 07.01.2020

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu PD a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Technická dokumentácia - v podobe náčrtu pôdorysu bytu bola poskytnutá zadávateľ v pôvodnom posudku č. 61/2017. Preto mohol byť pri miestnom šetrení porovnaný so skutkovým stavom. Pri obhliadke bolo vykonané zameranie bytu č. 14/3.p. Skutkový stav zistený meraním je podkladom k výpočtu a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. V LV č. 1652 a v Kúpnej zmluve je uvedená celková zmluvná podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva vo výmere 84,05 m². A priestoru /prízemí zmluvná podlahová plocha 40,91 m²

Vek bytového domu a bytu je stanovený na základe predloženého dokladu - Kolaudačné rozhodnutie č. ŽP 1574/327-1/93 Sp vydané ObÚ ŽP Lipt. Hrádok zo dňa 15.12.1993. Rok 1993 je vzatý ako rok, v ktorom bol daný bytový dom do užívania. Jeho vek a vek bytu k dátumu ohodnotenia je 2020 -1993=27 rokov.

e) Údaje katastra, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov KN so zisteným skutočným stavom :

K vypracovanie ZP bol zabezpečený znalcom zo stránky www.katasterportal.sk výpis z listu vlastníctva č. 1652 kat. úz. Lipt. Porúbka - na pozemok p.č. 1251/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 290 m², na byt č. 14/3 p. v bytovom dome súp. č. 59 na parcele č. 1251/1 v kat. území Lipt. Porúbka a na priestor/prízemie v byt. dome súp.č. 59 na parcele č. 1251/1 kat. úz. Lipt. Porúbka, vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR a informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosť - BD na parcele č. 1251/1. Tieto boli pri miestnom šetrení porovnané so skutkovým stavom.

Predložená právna dokumentácia - list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy sú v súlade so skutkovým stavom. V kópii z kat. mapy je zakreslený bytový dom súp. č. 59 na parcele č.1251/1 kat. územie Lipt. Porúbka, tvar a veľkosť je v súlade so skutkovým stavom, vizuálne je v teréne identifikovateľný. Skutkový stav je zhodný s mapovým podkladom, rozdiely neboli zistené. Oceňovaný byt č. 14 sa nachádza na 3 poschodí (IV. NP), vchod pop. č. 1. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku je podľa LV 8405/70701 (pre byt) a 4091/70701 (pre NP).

Na liste vlastníctva č. 1652 pre byt č. 14/3 p. a priestor/prízemie - je evidovaná t'archa VL.10 BYT Č. 14/III: ZÁLOŽNÉ PRÁVO V ZMYSLE §15, ODSŤ. 1, ZÁK. Č. 182/93 Z.Z. V PLATNOM ZNENÍ V PROSPECH VŠETKÝCH VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

VL.10 BYT č.14/III - Záložné právo na byt číslo 14, číslo vchodu 1, 3.p., súpisné číslo stavby 59 na pozemku registra C KN 1251/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8405/70701 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN p.č.1251/1, v prospech : Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, v podiele 1/1, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č.5129124832 - V-1789/2017 vklad povolený dňa 24.5.2017;

VL.28 NEBYT. priestor - Záložné právo na nebyt.priestor iný nebytový priestor, číslo vchodu 1, prízemie, súpisné číslo stavby 59 na pozemku registra C KN 1251/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4091/70701 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN p.č.1251/1, v prospech : Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, v podiele 1/29, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č.5129124832 - V-1789/2017 vklad povolený dňa 24.5.2017

Geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutkovým stavom a popisnými údajmi katastra nehnuteľností. Titul nadobudnutia - 2* Kúpna zmluva - zaregistrované, sú prílohou posudku,

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

- Byt č.14 na 3. poschodí (IV.NP) bytového domu súp. č. 59 vrátane príslušenstva, podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 8405/70701 (spoluvl. podiel 1/1)
- NP - priestor na prízemí (I.NP) bytového domu súp. č. 59 vrátane príslušenstva, podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 4091/70701 (spoluvl. podiel 1/29)

- Pozemok parc. č. 1251/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 290 m² v spoluvlastníckom podiele 8405/70701 a 4091/70701

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

Neboli zistené

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č.14/3.p. bytového domu súp. č. 59 na parc. č. 1251/1 kat. územie Lipt. Porúbka

POPIS

Popis bytového domu súp. č. 59 :

Predmetný bytový dom súpisné číslo 59 sa nachádza v obci Liptovská Porúbka na parc. č. 1251/1 k. ú. Liptovská Porúbka - v jeho okrajovej časti susediacej s kat. úz. Lipt. Hrádok, pred mostom cez Váh, v lokalite zástavby obytnými a rodinnými domami na ulici Pri úpuste. Dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrickú energiu, telefón. Bytový dom má 3. nadzemné podlažia a podkrovie, kde bol celkový počet bytov 15 (teraz je 14) prístupných z jedného vchodu. V úrovni 1. NP bytového domu je dispozične riešená technická časť so schodišťom a bytmi. Ďalej sú v úrovni tohto podlažia riešené pivnice patriace k bytom, práčovňa, sušiareň. V 2.NP - 4.NP sú dispozične riešené bytové jednotky.

Bytový dom je montovaný z celoplošných tehloblokov. Dom je postavený na pásových základoch zo železobetónu s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodový plášť je zhotovený z tehloblokov hr. 0,40 m. Stropy sú zhotovené panelové s rovným podhľadom. Strecha je sedlová s väznicovým krovom, strešná krytina je z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú kompletne z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú omietky na báze umelých látok. Vnútorne omietky spoločných priestorov sú vápenné, hladké. Schodište je dvojramenné, železobetónové s povrchom z PVC. Objekt je chránený bleskozvodom. Dvere v spoločných priestoroch sú plné hladké, vchodové drevené čiastočne presklenné. Okná sú EURO drevené s dvojvrstvovým zasklením. Podlahy v spoločných priestoroch sú z keramickej dlažby alebo PVC. Vykurovanie objektu je z centrálnej kotolne umiestnenej v bytovom dome - prízemí, prístupné z exteriéru

Spoločnými časťami domu sú tie prvky stavby, ktoré sú pre podstatu a bezpečnosť nevyhnutné :

- základy domu, obvodové múry, strecha, povala, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie, schodišťa, vchod, chodby, priečelia, odkvapový chodník, práčovňa, sušiareň.

Spoločnými zariadeniami domu sú tie, ktoré slúžia všetkým vlastníkom bytov v dome :

- práčovňa, sušiareň, kočíkareň, hromozvody, komíny, vodovodná prípojka vrátane rozvodov, teplotná prípojka vrátane rozvodov, kanalizačná prípojka vrátane rozvodov, prípojka elektrickej energie vrátane rozvodov.

Popis bytu č. 14/ 3.p. :

Jedná sa o trojizbový byt č.14 nachádzajúci sa na 3. podlaží (IV. NP) v bytovom dome súpisné číslo 59 na ulici Pri úpuste v obci Liptovská Porúbka na parcele č. KN 1251/1.

Príslušný byt sa nachádza na 3. poschodí (IV. NP) - v podkroví na spoločnej poslednej podeste spolu ďalšími tromi bytmi. Číslo bytu je 14, je to trojizbový byt s kompletným hygienickým vybavením. Veľkosť bytu je daná celkovou podlahovou plochou, ku ktorej sa pripočítava i plocha špajze na tom istom podlaží a plocha pivnice v I. NP.

Vstup do bytu je z podesty chodby do predsieni, odtiaľ je vstup do troch izieb, kúpeľne, WC a kuchyne.

Byt bol v roku 2010 predošliými vlastníkmi zrekonštruovaný, vrátane výmeny strešných okien, zateplenia strešnej konštrukcie, sadrokartónových podhľadov, kúpeľne, WC, boli urobené vnútorné stierky, obklady v kuchyni. Kuchynská linka s nerezovým drezom dĺžky 2,40m a elektrickým sporákom s odsávačom pár. Bytové jadro je vymurované, vnútorné povrchy všetkých miestností sú vápenné stierky. Podlahy v izbe, kuchyni, chodbe sú z veľkoplošných laminátových parkiet, v kúpeľni a WC je podlaha z keramickej dlažby. Okná sú EURO drevené strešné s izolačným dvojsklom vyklápacie. Interiérové dvere fóliové plné resp. presklenné, vchodové protipožiarne doplnené bezpečnostným zámkom. Elektroinštalácia v byte je svetelná s ističmi v byte a meraním v panely na chodbe pred bytom. Vykurovanie je ústredné teplovodné riešené liatinovými rebrovými

radiátormi s TRV a meračmi spotreby tepla. Byt je napojený na rozvod teplej a studenej vody s meračmi spotreby teplej a studenej vody osadenými vo WC, napojený je na kanalizáciu, vybavený je svetelnou a motorickou elektroinštaláciou. Príprava teplej vody je riešená z centrálného zdroja, rovnako ako vykurovanie. K bytu patrí špajza a pivnica č.14, ktoré sa nachádzajú mimo bytu ale v obytnom dome. Podlaha v špajze a pivnici je betónová mazanina.

Posúdenie životnosti bytového domu :

Vek bytového domu a bytu v ňom je určený na základe Kolaudačného rozhodnutia vydaného Obvodným úradom životného prostredia Liptovský Hrádok pod č. ŽP 1574/327-1/93 Sp. zo dňa 15.12.1993, v ktorom povoľuje užívanie stavby 15 b.j., blok č.2 a ku dňu ohodnotenia t.j. 07.01.2020 je vek 27 rokov.

Prvky dlhodobej životnosti ako sú :

- zvislá nosná konštrukcia, obvodové steny, stropy, schody, strecha nevykazujú technické ani statické poškodenie a sú v dobrom stave.

Prvky krátkodobej životnosti ako sú :

- okná, dvere, podlahy, obklady, elektroinštalácia, vykurovanie, rozvod vody, zdravotnícka inštalácia sú v dobrom technickom stave zodpovedajúcom veku bytového domu.

Predpokladaná životnosť s ohľadom na technický stav konštrukcií a zariadenia je primeraná veku stavby, poveternostným podmienkam v tejto oblasti a podľa odborného odhadu znalkyne je 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

Spoluvlastnícky - podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku predstavuje čiastku 8405/70701-in.

Vlastníctvo bytu získal vlastník uvedený na LV č. 1652 na základe Kúpnej zmluvy uzavretej dňa 28.12.2015 s predávajúcimi Ivan Jánoš a Anna Jánošová Liptovská Porúbka. Popis a rozsah predaných častí domu a bytu je uvedený vo vyššie uvedenej zmluve. Výkon správy domu zabezpečuje BYP s.r.o. Lipt. Hrádok.

Vek bytového domu a bytu stanovujem na základe predloženého dokladu - Kolaudačného rozhodnutia vydaného Obvodným úradom životného prostredia Liptovský Hrádok pod č. ŽP 1574/327-1/93 Sp. zo dňa 15.12.1993 **Preto rok 1993 je vzatý do výpočtu ako rok kedy bol BD daný do užívania . Vek domu a bytu k dátumu obhliadky je teda 2020-1993=27 rokov.**

Dátum ku ktorému sa robí ocenenie: rok 2020

Dátum začatia užívania domu/bytu: rok 1993

Vek domu/bytu: 27 rokov

Vybavenie bytu :

Kúpeľňa - 1 x obložená smaltovaná vaňa, 1 x keramické umývadlo, 1 x sprchová nerezová batéria, 1 x umývadlová nerezová batéria, keramický obklad a dlažba

WC bez umývadla - 1 x keramická záchodová misa, 1* merač SV, 1* merač TV, keramický obklad a dlažba

Kuchyňa - 1 x kuchynská linka s nerezovým drezom s odkvapkávačom dĺžky 2,40 m, 1 x celoelektrický sporák s elektrickou rúrou, 1 x odsávač pár

Členenie bytu: tri obytné miestnosti , predsieň - chodba, WC, kúpeľňa, kuchyňa, špajza mimo bytu, pivnica mimo bytu v I.NP.

Kategória bytu:

Podľa Opatrenia MF SR z 21.12.1999 č. R II/1999, ktorým sa mení a dopĺňa Výmer MF SR z 12.3.1996 č. R - 1/1996 a Prílohy č. 23 k výmeru R - 1/1996 zaraďujem byt do I. kategórie

Byt I. kategórie je podľa Prílohy č. 23 k výmeru č. R - 1/1996 byt:

- 1) s ústredným (dial'kovým) vykurovaním a úplným alebo čiastočným základným príslušenstvom,
- 2) v ktorom sú všetky obytné miestnosti vykurované elektrickým alebo plynovým etážovým kúrením obsluhovaným z jedného miesta v byte a v ktorom je úplné alebo čiastočné základné príslušenstvo.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Obytné miestnosti	
izba obývačka 3,60*5,83	20,99
izba 3,70*3,86	14,28
izba 3,075*3,86	11,87
Príslušenstvo	
predsieň 3,70*2,00	7,40
chodba 1,15*2,85+0,125*1,75	3,50
kúpeľňa 1,80*1,80	3,24
WC 1,50*0,85	1,28
kuchyňa 3,075*5,075-1,50*0,50	14,86
0,06	0,06
Výmera bytu bez pivnice	77,48
špajza 1,30*3,859	5,02
pivnica 1,5*1,03	1,55
Vypočítaná podlahová plocha	84,05

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:

$k_{CU} = 2,572$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

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	3,96
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	18,52
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,33
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,37
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,96
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,06
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,30	1,30	1,03
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,09
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,58
10	Vnútrotné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,47
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,14
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,40
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,98
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,58
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,79
17	Vnútrotný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,58
18	Vnútrotná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,58
19	Vnútrotný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,79

20	Výtahy	2,00	1,00	2,00	1,58
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,58
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	2,00	8,00	6,33
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,10	1,10	0,87
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,37
25	Povrchy podláh	2,50	2,50	6,25	4,94
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	2,97
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,37
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,79
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,79
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,58
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,16
33	Vnútr.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,50	6,00	4,75
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	4,75
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	3,96
	Spolu	100,00		126,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 126,40 / 100 = 1,264$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,572 * 1,037 * 1,2640 * 0,95$$

$$V_H = 1\,041,85 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.14/3.p. bytového domu súp.č. 59 na parc. č. 1251/1 k.ú. L. Porúbka	1993	27	73	100	27,00	73,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 041,85 €/m ² * 84,05m ²	87 567,49
Technická hodnota	73,00% z 87 567,49 €	63 924,27

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Nebytový priestor: priestor č./p. - iný NP BD súp. č. 59 na parc. č. 1251/1 kat. územie Lipt. Porúbka

POPIS

Popis bytového domu súp.č. 59 :

Predmetný bytový dom súpisné číslo 59 sa nachádza v obci Liptovská Porúbka na parc. č. 1251/1 k. ú. Liptovská Porúbka - v jeho okrajovej časti susediacej s kat. úz. Lipt. Hrádok, pred mostom cez Váh, v lokalite zástavby obytnými a rodinnými domami na ulici Pri úpuste. Dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrickú energiu, telefón, zemný plyn. Bytový dom má 3. nadzemné podlažia a podkrovie, kde bol celkový počet bytov 15 (teraz je 14) prístupných z jedného vchodu. V úrovni 1. NP bytového domu je dispozične riešená technická časť so schodišťom a bytmi. Priestor - iný nebytový priestor - kotolne má samostatný vstup z exteriéru. Ďalej

sú v úrovni tohto podlažia riešené pivnice patriace k bytom, práčovňa, sušiareň. V 2.NP - 4.NP sú dispozične riešené bytové jednotky.

Bytový dom je murovaný z tehloblokov. Dom je postavený na pásových základoch zo železobetónu s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodový plášť je zhotovený z tehloblokov hr. 0,40 m. Stropy sú zhotovené panelové s rovným podhlľadom. Strecha je sedlová s väznicovým krovom, strešná krytina je z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú kompletne z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú omietky na báze umelých látok. Vnútorne omietky spoločných priestorov sú vápenné, hladké. Schodište je dvojramenné, železobetónové s povrchom z PVC. Objekt je chránený bleskozvodom. Dvere v spoločných priestoroch sú plné hladké, vchodové drevené čiastočne presklenné. Okná sú EURO drevené s dvojvrstvom zasklením. Podlahy v spoločných priestoroch sú z keramickej dlažby alebo PVC. Vykurovanie objektu je z centrálnej kotolne umiestnenej v bytovom dome - prízemí, prístupné z exteriéru

Priestor č. / .prízemie - iný nebytový priestor. :

Podľa zmluvy sa jedná sa o NP š. 12 v bytovom dome súpisné číslo 59 na ulici Pri úpuste v obci Liptovská Porúbka na parcele č. KN 1251/1. Nachádza na prízemí (I. NP) - so samostatným bočným vstupom z exteriéru . NP pozostáva z troch miestností - plynovej kotolne, regulačnej stanice plynu, elektro rozvodne.

Súčasťou NP je jeho vnútorné vybavenie, vodovodné, kanalizačné, elektrické a teplotné prípojky a rozvody, komínové štvorpríduchové teleso, umývadlo, nástenná batéria, 15článkový liatinový radiátor, elektromerná skriňa, skriňa MaR, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

V NP sú umiestnené namontované - 2* plynový kotol, plynový bojler, 2* expanzomat. 2* obehové čerpadlo ÚK, obehové čerpadlo TUV, regulačná jednotka, podružný plynomer.

Spoločnými časťami domu sú tie prvky stavby, ktoré sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť domu a sú určené na spoločné užívanie :

- základy domu, obvodové múry, stropy, strecha, povala, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie, schodišťa, vchod, chodby, priečelia, odkvapový chodník, práčovňa, sušiareň.

Spoločnými zariadeniami domu sú tie, ktoré slúžia všetkým vlastníkom bytov v dome :

- práčovňa, sušiareň, kočíkareň, hromozvody, komíny, vodovodná prípojka vrátane rozvodov, teplotná prípojka vrátane rozvodov, kanalizačná prípojka vrátane rozvodov, prípojka elektrickej energie vrátane rozvodov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Iný NP	
miestnosti: plynová kotolňa, regulačná stanica plynu, elektro rozvodňa : spolu 40,91	40,91
Vypočítaná podlahová plocha	40,91

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: $k_{CU} = 2,572$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Počet miestností: 1

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 29

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	4,54

2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	21,26
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,27
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,73
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,54
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,36
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,30	1,30	1,18
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,54
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,82
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,55
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,91
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,27
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,82
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,82
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,82
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,91
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,82
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,82
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,63
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,91
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,82
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,27
26	Vykurovanie	2,50	2,50	6,25	5,68
27	Elektroinštalácia	3,00	2,00	6,00	5,45
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,91
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,91
30	Vnútorný plynovod	0,50	2,00	1,00	0,91
31	Ohrev teplej vody	2,00	2,00	4,00	3,63
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,54
	Spolu	100,00		110,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 110,05 / 100 = 1,1005$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,572 * 1,037 * 1,1005 * 0,95$$

$$VH = 907,08 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
priestor č./p. - iný NP BD súp.č. 59 na parc. č. 1251/1 k.ú. L. Porúbka	1993	27	73	100	27,00	73,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	907,08 €/m ² * 40,91m ²	37 108,64
Technická hodnota	73,00% z 37 108,64 €	27 089,31

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt č.14/3.p. bytového domu súp.č. 59 na parc. č. 1251/1 k.ú. L. Porúbka	87 567,49	63 924,27
priestor č./p. - iný NP BD súp.č. 59 na parc. č. 1251/1 k.ú. L. Porúbka	37 108,64	27 089,31
Celkom:	124 676,13	91 013,58

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Oceňovaná nehnuteľnosť - byt č. 14 sa nachádza v bytovom dome súp. č.59 vchod pop.č.1 , na 3. poschodí (IV. NP), na pozemku parc. č. 1251/1 k. úz. Lipt. Porúbka. Nehnuteľnosť sa nachádza na okraji zastavaného územia obce Liptovská Porúbka, v zástavbe bytových domov ako aj rodinných domov podobného typu, na ulici Pri úpuste s mierne zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností. Predmetná lokalita má vybudované prístupové komunikácie a kompletne inžinierske siete (voda, plyn, kanalizácia a slaboprúd), vybudovanú vybavenosť (škôlka, základná škola, obchodná sieť a služby, reštaurácie,), nakoľko táto časť priamo susedí so zastavaným územím mesta Liptovský Hrádok a je vzdialené od jeho hranice cca 50 m. Dopravné spojenie s centrom mesta Liptovský Hrádok je veľmi dobré (autom alebo autobusom do 5 min, vzdialenosť cca 0,5 km). Pred bytovým domom je riešená odstavňá plocha. Bytový dom súp.č.59 je situovaný v intraviláne obce Liptovská Porúbka, na ulici Pri úpuste, severne od centra obce avšak hneď na hranici katastra s mestom Liptovský Hrádok. Byt sa nachádza v podkroví bytového domu. Bytový dom je prístupný 1 hlavným vchodom z južnej strany z prístupovej komunikácie

V obci sa nachádzajú inštitúcie so štatútom obce - obecný úrad, materská škola, hasičský zbor, kostol, obchody , športové a spoločenské organizácie,

Blízke mesto L. Hrádok je administratívno - správne centrum horného Liptova s cca 25 000 obyvateľmi, samotné mesto má cca 8000 obyvateľov. V meste je základná občianska a obchodná vybavenosť, železničná a autobusová stanica, dve základné školy, tri stredné školy a gymnázium, poliklinika, kultúrny dom, športový areál s ihriskami, sokolovňa, parky, arboretum, polícia, v centre mesta je Mestský úrad, pošta, bankové inštitúcie, notár, železničná a autobusová stanica, obchodná sieť a sieť služieb. Dopravné spojenie s centrom mesta je veľmi dobré .

Dopravné spojenie s centrom okresného mesta Lipt. Mikuláš je dobrá, autom , vlakom, autobusom, vzdialenosť cca 14 km.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o netytový bytový dom, ktorý obsahuje spoločné priestory a byty. Stavebno-konštrukčným riešením a vybavením , dispozičným riešením je určený na trvalé bývanie a tomuto účelu aj slúži. Bytový dom sa v súčasnosti užíva ako budova určená na bývanie so 14 bytovými jednotkami s 1 spoločným hlavným vchodom z prístupovej komunikácie. Iné využitie domu v danej lokalite je možné vylúčiť. Dom aj byt je využívaný na vyprojektovaný účel - na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

S využívaním predmetného bytu na bývanie v danej lokalite nie sú zistené žiadne iné vplyvy a okolnosti, ktoré by mohli obmedziť alebo ohroziť využívanie nehnuteľnosti. V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na všeobecnú hodnotu bytu. Okolité zástavba nehnuteľností je určená na bývanie a čiastočne občiansku vybavenosť, výrobu. Hodnotenú nehnuteľnosť sú

vlastnícky vysporiadané. Odvolaním sa na aktuálny LV - na LV č. 1652 k. úz. Lipt. Porúbka - byt č. 14/3. p. viazne t'archa

VL.10 BYT Č. 14/III: ZÁLOŽNÉ PRÁVO V ZMYSLE §15, ODSŤ. 1, ZÁK. Č. 182/93 Z.Z. V PLATNOM ZNENÍ V PROSPECH VŠETKÝCH VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

10 VL.10 BYT č.14/III - Záložné právo na byt číslo 14, číslo vchodu 1, 3.p., súpisné číslo stavby 59 na pozemku registra C KN 1251/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8405/70701 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN p.č.1251/1, v prospech : Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, v podiele 1/1, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č.5129124832 - V-1789/2017 vklad povolený dňa 24.5.2017;

28 VL.28 NEBYT. priestor - Záložné právo na nebyt. priestor iný nebytový priestor, číslo vchodu 1, prízemie, súpisné číslo stavby 59 na pozemku registra C KN 1251/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4091/70701 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN p.č.1251/1, v prospech : Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, v podiele 1/29, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č.5129124832 - V-1789/2017 vklad povolený dňa 24.5.2017

Poznámka:

VL.10 Gregor Matej, byt č.14/III - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, P-233/2019,

VL.28 Gregor Matej, nebyt. priestor/prízemie, vchod 1 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, P-233/2019,

Objekt ani byt nevykazujú žiadne poruchy ani vady konštrukcií použitých materiálov a zariadení a je vhodný k trvalému užívaniu. V danej lokalite nie sú známe žiadne riziká, ktoré by bránili využívaniu predmetnej nehnuteľnosti. Vybavenie bytu je štandardné, podľa vyjadrenia vlastníka, cca 1/2 roka bez pravidelného užívania. Vybavenie celého objektu je štandardné. Dom a byt nie je rizikový z hľadiska užívania, ani z hľadiska prevodu budúcich vlastníckych práv. Umiestnenie bytového domu a jeho funkčné využitie je v súlade s územným plánom mesta.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

VŠH bytu vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie

Výpočet VŠH je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, vek a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopytu po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45, ktorý zodpovedá priemerného pomeru všeobecnej a technickej hodnoty panelových bytov v meste a trhu hodnoteného typu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

Trh s bytmi v danej lokalite, dopyt je v rovnováhe s ponukou. Poloha byt. domu - v danej obci - bytový dom s.č. 59 sa nachádza , severne od hlavnej obecnej komunikačnej osi – Pri úpustí a južne od železničnej trate Žilina - Košice. Jeho poloha k administratívne, obchodnému a dopravnému centru obce je dobrá aj v obci aj v meste Lipt. Hrádok. Je postavený na hranici katastra s mestom Lipt. Hrádok čo je poloha s ním porovnateľná. Okolité zástavba je nehnuteľnosťami pre bývanie - rodinná zástavba, občianska vybavenosť, ľahká výroba, športoviská. Byt je v stave zodpovedajúceho jeho veku, s prihliadnutím na prevedenú rekonštrukciu a modernizáciu a jeho pravidelnú údržbu. Je umiestnený na 3. poschodí (IV. NP) stredového vchodu, s normovou orientáciou k svetovým stranám (dve izby juh , jedna izba a kuchyňa sever, bytový dom bez výťahu a s čiastočným príslušenstvom. Pracovné možnosti obyvateľstva - miera evidovanej nezamestnanosti - obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 10%. Neďaleko je základná občianska vybavenosť, má dobrú dochádzkovú vzdialenosť k prostriedku hromadnej dopravy, do centra je vzdialenosť do 10 min pešej chôdže. Ovzdušie je nenarušené, len od bežnej dopravy, v prijateľnej pešej dochádzkovej vzdialenosti sú športoviská , miestna zeleň.

Ing. B. Vozáriková - znalec
v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností,

07.01.2020
ev. č. 913822

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda		1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda		0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	0,450	10	4,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní, bežné sídliská	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	7	6,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,900	5	4,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,248	6	1,49
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	8	7,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,248	9	2,23
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,900	6	5,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	4	0,99
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca				

	dobrý byt	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			145	92,46

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 92,46 / 145$	0,638
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 91\,013,58 \text{ €} * 0,638$	58 066,66 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Jedná sa o pozemok parc. č. 1251/1 evidované na liste vlastníctva č. 1652 kat. úz. Lipt. Porúbka, OÚ Lipt. Mikuláš - katastrálny odbor, ktorý je vedený v evidencii v intraviláne obce Liptovská Porúbka ako: - pozemok parc. č. 1251/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 290 m². Predmetný pozemok 1251/1 zastavané plochy a nádvoria je zastavaný bytovým domom súp. č. 59, na hranici katastra, východne od centra mesta Liptovský Hrádok. Bytový dom sa nachádza cca 800 m od mestského kultúrneho strediska, polikliniky, cca 600 m od 2 základných škôl a 2 materských škôl, cca 800 m od železničnej a autobusovej stanici, cca 800 m od Mestského úradu a bánk.

Pozemok prístupný z asfaltovej obecnej komunikácie z juhozápadnej strany pozemku z verejného priestranstva. Pozemok je možné napojiť a nehnuteľnosť je napojená na všetky inžinierske siete v dosahu (vodovod, kanalizáciu, el. energiu, zemný plyn) a miestnu asfaltovú komunikáciu. Pozemok je rovinný.

V meste Lipt. Hrádok sa nachádzajú základné mestské inštitúcie. Inštitúcie so štatútom okresného mesta sa nachádzajú v okresnom meste Lipt. Mikuláš, vzdialenom do 11 km (úradu, banky, poisťovne, polícia, súd, materské, základné, stredná a vysoké školy, kultúrne a športové inštitúcie, nemocnica s poliklinikou, reštaurácie, hotely, obchodná sieť, firmy a fabriky a i.). Technická infraštruktúra je veľmi dobrá, v tejto časti je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - verejný vodovod, kanalizácia, zemný plyn, rozvody el. prúdu, telefónu.

Podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Prílohy č. 3, v znení neskorších úprav, jednotková cena - východisková hodnota pozemku VH MJ pre ostatné obce od 5000 - do 15 000 obyvateľov pod písmenom f) je stanovená sadzba 4,98 EUR/m². Vo výpočte je však počítané podľa poznámky pod tabuľkou. Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem (t.j. do 60%*16,60). Východiskovú hodnotu pozemku volím ako 60 % z východiskovej hodnoty pozemku okresného mesta Liptovský Mikuláš - t.j. 9,96 Eur/m². Neboli zistené žiadne nežiaduce vplyvy, ktoré by vplývali na využitie pozemku.

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa vzťahu:

$$VŠH \text{ POZ} = M * VŠH \text{ MJ (EUR)}$$

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie:

$$VŠH \text{ MJ} = VH \text{ MJ} * k_{PD} \text{ (EUR/m}^2\text{)}$$

Koeficient polohovej diferenciacie:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R \text{ (-)}$$

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1251/1	zastavané plochy a nádvoria	290	290,00	8405/70701	34,48
1251/1	zastavané plochy a nádvoria	290*1/29	10,00	4091/70701	0,58
Spolu výmera			300,00		35,06

Obec:

Liptovská Porúbka

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,98$	1,6253
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,6253$	16,19 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 300,00 \text{ m}^2 * 16,19 \text{ €/m}^2$	4 857,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 1251/1	$290,00 \text{ m}^2 * 16,19 \text{ €/m}^2 * 8405 / 70701$	558,16
parc. č. 1251/1	$10,00 \text{ m}^2 * 16,19 \text{ €/m}^2 * 4091 / 70701$	9,37
Spolu		567,53

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znalcovou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 14 na 3.p. (IV. NP) vrátane príslušenstva v bytovom dome súp. č. 59 na pozemku parc. č. 1521/1 kat. územie Lipt. Porúbka, obec Lipt. Porúbka, okres Lipt. Mikuláš a priestoru na prízemí (I. NP) - iný nebytový priestor v bytovom dome súp. č. 59 na pozemku parc. č. 1521/1 kat. územie Lipt. Porúbka, obec Lipt. Porúbka, okres Lipt. Mikuláš

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 .z. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších úprav a doplnkov.

VŠH je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 07.01.2020, 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 neprímeranou pohnútkou. Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacjej metódy stanovenia VŠH nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy je ako najvhodnejšia metóda polohovej diferenciácie.

Nehuteľnosť	Byt č.14 na 3.podlaží byt. domu súp. č. 59 priestor- iný NP- na prízemí BD súp.č. 59
Názov	Byt č. 14 na 3. podlaží byt. domu súp. č. 59, parc. č. 1251/1 kat. územie Lipt. Porúbka Priestor (iný NP) na prízemí byt. domu súp.č. 59, parc. č. 1251/1 kat. územie Lipt. Porúbka
Adresa	Liptovská Porúbka č. 59, 033 01 Lipt. Hrádok
Vlastník	Matej GREGOR, Lipt. Ondrej č. 114
Užívateľ	Patrik Vrbenský, Lipt. Kľačany č. 175
Výpis z	LV č. 1652-čiastočný, kat. územie Lipt. Porúbka

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.14/3.p. bytového domu súp.č. 59 na parc. č. 1251/1 k.ú. L. Porúbka		0,00	84,05	1
priestor č./p. - iný NP BD súp.č. 59 na parc. č. 1251/1 k.ú. L. Porúbka		0,00	40,91	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavané plochy a nádvoria p. č.1251/1	1251/1	34,48
Zastavané plochy a nádvoria p. č.1251/1	1251/1	0,58

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spolu vl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.14/3.p. bytového domu súp.č. 59 na parc. č. 1251/1 k.ú. L. Porúbka	1/1	40 783,68
priestor č./p. - iný NP BD súp.č. 59 na parc. č. 1251/1 k.ú. L. Porúbka	1/29	595,96
Spolu stavby		41 379,65

Pozemky		
Zastavané plochy a nádvoría p. č.1251/1 - parc. č. 1251/1 (34,48 m ²)	8405/70701	558,16
Zastavané plochy a nádvoría p. č.1251/1 - parc. č. 1251/1 (0,58 m ²)	4091/70701	9,37
Spolu pozemky (35,06 m²)		567,53
Všeobecná hodnota celkom		41 947,18
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		41 900,00

Slovom: Štyridsaťjedentísicdeväťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 1652 k.úz. Lipt. Porúbka - byt č. 14/3. p. viazne ťarcha
VL.10 BYT Č. 14/III: ZÁLOŽNÉ PRÁVO V ZMYSLE §15, ODSŤ. 1, ZÁK. Č. 182/93 Z.Z. V PLATNOM ZNENÍ V PROSPECH VŠETKÝCH VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

10 VL.10 BYT č.14/III - Záložné právo na byt číslo 14, číslo vchodu 1, 3.p., súpisné číslo stavby 59 na pozemku registra C KN 1251/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8405/70701 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN p.č.1251/1, v prospech : Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, v podiele 1/1, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č.5129124832 - V-1789/2017 vklad povolený dňa 24.5.2017;

28 VL.28 NEBYT. priestor - Záložné právo na nebyt. priestor iný nebytový priestor, číslo vchodu 1, prízemie, súpisné číslo stavby 59 na pozemku registra C KN 1251/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4091/70701 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN p.č.1251/1, v prospech : Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, v podiele 1/29, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č.5129124832 - V-1789/2017 vklad povolený dňa 24.5.2017

Poznámka:

VL.10 Gregor Matej, byt č.14/III - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, P-233/2019,

VL.28 Gregor Matej, nebyt. priestor/prízemie, vchod 1 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, P-233/2019,

V Lipt. Mikuláši dňa 160.1.2020

Ing. Bibiana Vozáriková

IV. PRÍLOHY

1) Objednávka zadávateľa (D 400819) zo dňa 09.12.2019	2*A4
2) Výpis z listu vlastníctva č.1652-čiastočný zo dňa 09.01.2020	2*A4
3) Informatívna kópia mapy v mierke 1:1000 zo dňa 07.01.2020	1*A4
4) Kúpna zmluva bytu	9 A4
5) Kúpna zmluva priestoru	8*A4
6) Zápis z miestneho šetrenia	1*A4
7) Kolaudačné rozhodnutie z 15.12.1993	3*A4
8) Širšia situácia	1*A4
9) Situácia zo satelitnej snímky	1*A4
10) Situácie, mapy	3*A4
11) Zakreslenie zamerania skutkového stavu	1*A4
12) Fotodokumentácia	2*A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky
v odbore 37 00 00 Stavebníctvo,
odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby,
37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností,
pod evidenčným číslom 913822

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 1/2020

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

Ing. Bibiana Vozáriková