

**Znalec:** Ing. Ján Greguš, Hurbanova 5/18, 036 01 Martin, ev.č. 914437, mobil: 0915 217 619

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

**Číslo spisu (objednávky):** D 401521 zo dňa 30.06.2021

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 145/2021

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty **bytu č. 50** s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 3464 na parc.č. 707/7, k.ú. Vrútky, **ul. Nábrežná 11, Vrútky**, okres Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, na účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** 20 (z toho 8 listov príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4

**V Martine dňa:** 06.08.2021

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 50 s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 3464 na parc.č. 707/7, k.ú. Vrútky, ul. Nábřežná 11, Vrútky, okres Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

**2. Účel znaleckého posudku:** Dobrovoľná dražba.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok**  
(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 14.07.2021

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 06.08.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. D 401521 zo dňa 30.06.2021
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva, č. 401521 zo dňa 30.06.2021
- Rozhodnutie, povolenie užívať stavbu, vydané MNV v Martine pod č.j. Výst. 1662/73 v r. 1973

### b) Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva číslo 3171 – čiastočný, k.ú. Vrútky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 31.07.2021
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Vrútky, vytvorená cez katastrálny portál dňa 31.07.2021
- Miestna obhliadka, zameranie a zakreslenie skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 263/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška 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.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

## b) Definície použitých postupov

### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu a predajnosť v danej lokalite je ako najobjektívnejšia použitá metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, nakoľko nehnuteľnosť nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá z dôvodu, že získané ponuky z internetových portálov neobsahujú dostatok parametrov na porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. 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 (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na výpočet VŠH bola zvolená ako objektívna metóda - metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD})[€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
K<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

**LIST VLASTNÍCTVA č. 3171** - čiastočný, zo dňa 31.07.2021

**Okres:** Martin **Obec:** Vrútky **Kat. územie:** Vrútky

### A. Majetková podstata:

#### Pozemky

- **Parc.č. 707/7** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 729 m<sup>2</sup>

#### Stavby

- **Bytový dom súp.č. 3464 na parc.č. 707/7, Nábřežná 9,11**

### B. Vlastníci:

**Byt Vchod: 11 5.p Byt č. 50**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

2414/437726

**105** Mojžiš Vladimír r. Mojžiš a Zuzana Mojžišová r. Hučeková, Hlavná cesta 146/45, Žilina-Považský Chlmec, PSČ 01 03, SR Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**C. Ťarchy:** Vid' LV v prílohe posudku.

### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.07.2021
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 14.07.2021
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 14.07.2021

### d) Technická dokumentácia:

Nebola poskytnutá projektová dokumentácia, skutkový stav a výmery bytu bol zistený a zameraný pri miestnej obhliadke a je zakreslený v prílohe posudku. Vek domu bol zistený na základe predloženého Rozhodnutia, povolenia užívať stavbu, vydané MNV v Martine pod č.j. Výst. 1662/73 v r. 1973.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Bytový dom súp.č. 3464, byt č. 50 a pozemok parc.č. 707/7 sú zapísané na LV č. 3171, k.ú. Vrútky, dom a pozemok sú zakreslené v mape KN.

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

- **Byt č. 50** na 5. poschodí bytového domu súp.č. 3464, ul. Nábřežná 11, Vrútky, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v spoluvlastníckom podiele 2414/437726.
- **Pozemok na parc.č. 707/7** v k.ú. Vrútky v spoluvlastníckom podiele 2414/437726.

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

Nie sú.

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 50 v bytovom dome súp.č. 3464 v k.ú. Vrútky

Bytový dom je samostatne stojaci, typizovaný panelový, má dva vchody, má osem nadzemných podlaží, nemá podzemné podlažie, I. NP je čiastočne zapustené do terénu, nachádzajú sa tu pivnice, spoločné miestnosti, garáže, v II. – VIII.NP sú byty po päť na podlažie, vo vchode je celkom 35 bytov. Dom je obnovený, kompletne zateplený, napojený na všetky verejné rozvody IS, má modernizované výťahy. Základy sú betónové, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie sú z panelových prefabrikátov, zateplenie obvodového plášťa, vonkajšia úprava fasád na báze umelých látok, strecha je plochá, krytina strechy z natavovaných strešných pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, dom má plastové okná, plastové vchodové dvere s elektronickým vrátnikom, schodisko je železobetónové s povrchom z PVC, na podestách je PVC, na chodbách v prízemí je keramická dlažba, vchod od ulice má vonkajšie steny obložené keramickým obkladom. Dom je udržiavaný v dobrom technickom stave.

**Spoločnými časťami domu sú:** základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

**Spoločnými zariadeniami domu sú:** spoločné miestnosti, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplonosné, telefónne a plynové domové prípojky od hlavného domového uzáveru a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

**Byt č. 50** na 5. poschodí je garsónka s príslušenstvom: chodba, kúpeľňa, WC, v izbe je kuchynský kút, v I.NP je pivnica, byt nemá balkón ani lodžiu. Byt bol v r. 2015 kompletne zrekonštruovaný, je napojený na vodovodnú, teplonosnú, elektrickú, telefónnu, kanalizačnú prípojku, káblovú TV a domový telefón, plyn bol odpojený. V byte sú rozvody teplej a studenej vody, vykurovaný je z ústredného zdroja, radiátor je oceľový doskový s termoregulačným ventilom a meračom tepla, elektroinštalácia je svetelná s poistkovými automatmi. Podlaha v izbe a v chodbe je laminátová, v kúpeľni s WC je keramická dlažba. Okno je plastové so žalúziami, dvere drevené presklené v obložkových zárubniach. Na stenách a stropoch sú hladké omietky. Z vnútorného vybavenia sa v kuchyni nachádza štandardná kuchynská linka s nerezovým drezovým umývadlom, nerezovou pákovou batériou, digestor, keramický obklad stien pri linke. Bytové jadro je murované, kde v kúpeľni je štvrtkruhový masážny sprchovací kút s plastovou vaničkou a plastovými dvierkami a s nerezovou pákovou batériou, keramické umývadlo osadené v kúpeľňovej skrinke a s nerezovou pákovou batériou, splachovací záchod kombi, keramický obklad stien. Byt je trvalo obývaný, udržiavaný.

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Bytový dom, v ktorom je ohodnocovaný byt umiestnený, bol daný do užívania v r. 1973. Vzhľadom na vek domu, vykonanú obnovu, zateplenie, jeho stavebno-technický stav a intenzitu užívania, je vo výpočte uvažované s celkovou životnosťou 100 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba: 4,98*3,46	17,23
Kúpeľňa s WC: 2,10*1,62-0,90*0,50	2,95
Chodba: 1,64*1,25	2,05
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>22,23</b>
Pivnica: 1,66*1,15	1,91
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>24,14</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m<sup>2</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** K<sub>K</sub> = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** K<sub>CU</sub> = 2,707  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** K<sub>M</sub> = 1,00  
**Počet izieb:** 1

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,44
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,59
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,10
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,66
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,44
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,95
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,20
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,78
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,10	0,05	0,04
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,67
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,66
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,44
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,78
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,78
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,78
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výťahy	2,00	1,10	2,20	1,95
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,13
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,91
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,33
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,66
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,44
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,44
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,66
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,78
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,31
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,33
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,33
35	Ostatné	2,50	1,10	2,75	2,44
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>112,60</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 112,60 / 100 = 1,126$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,707 * 1,037 * 1,1260 * 1,00$$

$$VH = 1\,028,23 \text{ €/m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 50 v bytovom dome súp.č. 3464 v k.ú. Vrútky	1973	48	52	100	48,00	52,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,028,23 \text{ €/m}^2 * 24,14 \text{ m}^2$	24 821,47
Technická hodnota	52,00% z 24 821,47 €	12 907,16

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom súp.č. 3464 je situovaný na ul. Nábřežná č. 11, v širšom centre mesta Vrútky, v zástavbe bežných bytových domov a budov občianskej vybavenosti. Terén rovinný, prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii, možnosť napojenia na všetky verejné rozvody IS. Bytový dom je obnovený, zateplený, udržiavaný, nejaví známky poškodenia. Byt sa nachádza na 5. poschodí v strednej sekcii, je kompletne zrekonštruovaný so štandardným vybavením, je udržiavaný, orientácia obytnej miestnosti je na východ. V blízkosti je zastávka MHD, ZŠ, pošta, do 5 min. peši úzke centrum mesta, zastávka diaľkových autobusov, vlak, TAXI. Dostupnosť centra okresného mesta Martin je MHD, autom do 15 min. V mieste je tiché prostredie, zo západnej strany domu je oddychová zóna – nábrežie rieky Turiec, les do 1 km.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom je využívaný na účel bývania s bytovými jednotkami. Byt je svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy predurčený pre štandardné bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Okrem tiarch uvedených na LV iné neboli zistené.

### 3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1 BYTY

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie 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, typ nehnuteľnosti, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,35, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,350 + 2,700)	4,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,700
III. trieda	Priemerný koeficient	1,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,743
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,350 - 1,215)	0,135

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,700	10	27,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	4,050	30	121,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	4,050	7	28,35
4	Prevládajúca zástavba v bezprostredných okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,050	5	20,25
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,350	6	8,10

<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,700	10	27,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,050	8	32,40
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,350	6	8,10
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,350	5	6,75
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,050	9	36,45
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,743	7	5,20
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,050	7	28,35
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,700	6	16,20
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,350	4	5,40
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu</b>	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	4,050	5	20,25
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>	dobry byt	II.	2,700	20	54,00
<b>Spolu</b>					<b>145</b>	<b>445,30</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 445,3 / 145$	3,071
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 12\,907,16 \text{ €} * 3,071$	<b>39 637,89 €</b>

### 3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok viazaný k ohodnocovanému bytu je v celosti zastavaný bytovým domom s.č. 3464, na ul. Nábřežná 9, 11, v širšom centre mesta Vrútky. Prístupný je po spevnenej komunikácii, terén je rovinatý, okolitá zástavba sú bytové domy a budovy občianskej vybavenosti, v mieste je možnosť napojenia na všetky verejné rozvody IS, v blízkosti do 5 min. peši je úzke centrum mesta s kompletnou občianskou vybavenosťou. V mieste je zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov z okresného mesta, zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
707/7	zastavaná plocha a nádvorie	729,00	1/1	2414/437726	4,02

Obec: Vrútky  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05



$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území	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 zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory: tvar pozemku, výmera pozemku	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,3235
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 5,3235$	<b>70,70 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 2414/437726 * 51\,540,30 \text{ €}$	<b>284,24 €</b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 707/7	$729,00 \text{ m}^2 * 70,70 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 2414/437726$	284,24
<b>Spolu</b>		<b>284,24</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 50 s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 3464 na parc.č. 707/7, k.ú. Vrútky, ul. Nábrežná 11, Vrútky, okres Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, na účel dobrovoľnej dražby.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b><u>Stavby</u></b>		
Byt č. 50 v bytovom dome súp.č. 3464 v k.ú. Vrútky	1/1	39 637,89
<b><u>Pozemky</u></b>		
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 707/7 (4,02 m <sup>2</sup> )	2414/437726	284,24
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>39 922,13</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>39 900,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdeväťtisícdeväťsto Eur</b>		
<b>SKK</b>		<b>1 202 027,40</b>

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

V Martine dňa 06.08.2021

Ing. Ján Greguš

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D 401521 zo dňa 30.06.2021
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 30.06.2021
- Výpis z listu vlastníctva číslo 3171 – čiastočný, k.ú. Vrútky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 31.07.2021
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Vrútky, vytvorená cez katastrálny portál dňa 31.07.2021
- Rozhodnutie, povolenie užívať stavbu, vydané MNV v Martine pod č.j. Výst. 1662/73 v r. 1973
- Nákres pôdorysu bytu a pivnice
- Fotodokumentácia