

**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 5091618 zo dňa 14.10.2021

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 183/2021

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty **bytu č. 30** s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 4052 na parc.č. 494/47 v k.ú. Záturčie, **ul. Komenského 10, Martin**, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, na účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** 21 (z toho 7 listov príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4

**V Martine dňa:** 22.10.2021

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 30 s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 4052 na parc.č. 494/47 v k.ú. Záturčie, ul. Komenského 10, Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

**2. Účel znaleckého posudku:** Uzatvorenie záložnej zmluvy.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 18.10.2021

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 22.10.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.sp. D 5091618 zo dňa 14.10.2021

### b) Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva číslo 2827 – čiastočný, k.ú. Záturčie, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.10.2021
- Informatívna kópia z mapy KN, k.ú. Záturčie, vytvorená cez katastrálny portál dňa 21.10.2021
- Výmer – povolenie užívať budovu, zn.: Výst. 1194/1958 zo dňa 14.03.1958
- 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 výrobnéj 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. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

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<sub>PD</sub> – 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 nehnuteľností, 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. 2827** – čiastočný, zo dňa 21.10.2021

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

### A. Majetková podstata:

#### Pozemky

Parc.č. 494/47 – Zastavané plochy a nádvoría o výmere 2430 m<sup>2</sup>

#### Stavby

Bytový dom súp.č. 4052 na parc.č. 494/47, Komenského 6-17

### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

**Vchod: 10 3.p. Byt č. 30**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7081/616255

**202** Michalovič Jaroslav r. Michalovič, Rosina 760, ROSINA, PSČ 013 22, SR Spoluvlastnícky podiel 1/1

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

### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.10.2021
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 18.10.2021
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 18.10.2021

### d) Technická dokumentácia:

Nebola poskytnutá projektová dokumentácia, skutočné rozmery bytu boli zistené meraním pri miestnej obhliadke a sú zakreslené v nákrese pôdorysu bytu v prílohe znaleckého posudku. Vek domu je stanovený na základe Výmer – povolenie užívať budovu, zn.: Výst. 1194/1958 zo dňa 14.03.1958.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje na liste vlastníctva a snímke z mapy katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom.

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

- **Byt č. 30** na 3. poschodí bytového domu súp.č. 4052, ul. Komenského 10, Martin, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, na príslušenstve a spoločných zariadeniach domu v spoluvlastníckom podiele 7081/616255.
- **Pozemok na parc.č. 494/47, k.ú. Záturčie** - zastavané plochy a nádvoría v spoluvlastníckom podiele 7081/616255.

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

Nie sú.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ ATECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 30 v bytovom dome súp.č. 4052 v k.ú. Záturčie

Bytový dom v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza je radový, má jedno podzemné podlažie, kde sa nachádzajú pivnice a spoločné miestnosti, má III. nadzemné podlažia, kde sa nachádzajú byty, v danom vchode po dva na podlažie. Dom je zateplený, s novou strešnou krytinou, napojený je na všetky verejné rozvody IS vody, kanalizácie, elektriny, teplotnosné rozvody s vyregulovaným ústredným kúrením, káblovú TV. Základy sú betónové, zvislé nosné konštrukcie sú murované, vodorovné nosné konštrukcie sú betónové, vonkajšie fasády na báze umelých látok, schodisko je železobetónové s povrchom nástupnice z terazza, na chodbách a podestách je liate terazzo, okná sú plastové, v podzemnom podlaží s vonkajšími sieťkami, vchodové dvere s elektronickým vrátnikom. Strecha sedlového tvaru, krytina škridlová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, chránený je bleskozvodom. Dom je veľmi dobre udržiavaný.

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

**Spoločnými zariadeniami domu sú:** spoločné miestnosti, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne, teplotnosné domové prípojky, a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je byt umiestnený.

**Byt č. 30** na 3. – najvyššom poschodí je dvojizbový s príslušenstvom: chodba, kuchyňa, kúpeľňa s WC a pivnica v suteréne domu, byt nemá balkón ani lodžiu. Byt bol v r. 2014 kompletne zrekonštruovaný, je s vyšším štandardom vybavenia, napojený je na vodovodnú, elektrickú, kanalizačnú, teplotnosnú a plynovú prípojku, káblovú TV a domový telefón. V byte sú rozvody teplej a studenej vody, vykurovaný je z ústredného zdroja, radiátory panelové s termoregulačnými ventilmi a meračmi tepla, v kúpeľni s WC je podlahové vykurovanie, svetelná elektroinštalácia s poistkovými automatmi. Podlahy sú laminátové, v kúpeľni s WC je keramická dlažba. Okná sú plastové so žalúziami, dvere drevené plné hladké a presklené dyhované. Na stenách a stropoch sú hladké omietky v chodbe a v kúpeľni sadrokartónové podhlády so stropnými sietidlami. Z vnútorného vybavenia sa v kuchyni nachádza kuchynská linka s nerezovým drezovým umývadlom, nerezovou pákovou batériou, plynový sporák s rúrou, keramický obklad steny pri linke. Bytové jadro je murované s nadštandardnou výmerou, vzniklo spojením pôvodnej kúpeľne, WC, špajze a časti chodby, kde sa nachádza rohová plastová vaňa s masážnymi tryskami pre dve osoby, keramické umývadlo so skrinkou, nerezové pákové batérie, splachovací záchod o zabudovanou nádržkou v stene, keramický obklad stien, podlahové vykurovanie. V jednej izbe je vstavaná skriňa. Byt je trvalo obývaný, udržiavaný v dobrom stave.

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. 1958. Vzhľadom na vek, vykonané zateplenie, stavebno-technický stav a intenzitu užívania, je vo výpočte uvažované s celkovou životnosťou 110 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Pozn. Pivnica vzhľadom na väčšiu výmeru a iné vybavenie je ohodnotená samostatne.

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba: 4,12*3,55	14,63
Izba: 4,28*4,51	19,30
Kuchyňa: 4,19*2,59	10,85
Kúpeľňa s WC: 2,59*3,83	9,92
Chodba: 1,42*4,28	6,08
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>60,78</b>
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>60,78</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,707$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,05$
<b>Počet izieb:</b>	2

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,40
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,79
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,03
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,64
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,40
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,76
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,16
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,76
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,57
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,71
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,42
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,76
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,76
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,76
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,76
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,52
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,32
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	3,52
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,64
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,30
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,76
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,64
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	2,50	10,00	8,79
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,27
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,64
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>113,75</b>	<b>100,00</b>

<b>Koeficient vplyvu vybavenosti:</b>	$k_V = 113,75 / 100 = 1,1375$
<b>Východisková hodnota na MJ:</b>	$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$
	$VH = 325,30 €/m^2 * 2,707 * 0,939 * 1,1375 * 1,05$
	$VH = 987,59 €/m^2$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 30 v bytovom dome súp.č. 4052 v k.ú. Záturcie	1958	63	47	110	57,27	42,73

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$987,59 €/m^2 * 60,78m^2$	60 025,72
Technická hodnota	$42,73\% z 60 025,72 €$	25 648,99

## 2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

### 2.2.1 Pivnica k bytu č. 30 v bytovom dome súp.č. 4052

Pivnica sa nachádza v podzemnom podlaží bytového domu, je murovaná, podlaha betónová s PVC, omietky hladké vápenno-cementové, stropy rovné, dve okná plastové, dvere drevené rámové s presklením, svetelná elektroinštalácia.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Pivnica: 4,59*2,41+1,04*0,25-0,47*0,31	11,18
<b>Výmera nebytového priestoru bez príslušenstva</b>	<b>11,18</b>
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>11,18</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$   
**Počet miestností:** 2

#### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,72
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	24,20
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,75
4	Schody	3,00	1,00	3,00	4,03
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,72
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,69
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,34
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	4,84
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,69
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,87
12	Okná	5,00	1,30	6,50	8,74
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,67
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	3,70
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,69
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,34
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,69
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,69
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,34
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,69
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,50	2,00	2,69
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,34
25	Povrchy podláh	2,50	0,60	1,50	2,02
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,30	0,90	1,21
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,34
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hyg. zariadenie 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	0,00	0,00	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>74,40</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 74,40 / 100 = 0,744$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,707 * 0,939 * 0,7440 * 1,05$$

$$VH = 645,95 €/m^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pivnica k bytu č. 30 v bytovom dome súp.č. 4052	1958	63	47	110	57,27	42,73

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$645,95 €/m^2 * 11,18m^2$	7 221,72
Technická hodnota	42,73% z 7 221,72 €	3 085,84

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt</b>		
Byt č. 30 v bytovom dome súp.č. 4052 v k.ú. Záturčie	60 025,72	25 648,99
<b>Spolu pre skupinu: Byt</b>	<b>60 025,72</b>	<b>25 648,99</b>
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Pivnica</b>		
Pivnica k bytu č. 30 v bytovom dome súp.č. 4052	7 221,72	3 085,84
<b>Spolu pre skupinu: Pivnica</b>	<b>7 221,72</b>	<b>3 085,84</b>
<b>Celkom:</b>	<b>67 247,44</b>	<b>28 734,83</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom v ktorom je byt umiestnený, sa nachádza na ul. Komenského 10 v okresnom meste Martin, v zástavbe starších bytových domov a budov občianskej vybavenosti na sídlisku Sever. Prístup k domu je z verejnej spevnenej komunikácie, možnosť napojenia na všetky verejné rozvody IS. V blízkosti do 10 min. chôdze sa nachádza úzke centrum mesta s kompletnou občianskou vybavenosťou, v tesnej blízkosti je MŠ, ZŠ, OD Lidl, PZ SR, iné obchody a služby, zastávka MHD a prímestskej autobusovej dopravy. Dom bol zateplený veľmi dobre udržiavaný, byt sa nachádza na III. NP - najvyššom poschodí, je kompletne zrekonštruovaný s nadštandardným vybavením kúpeľne, orientácia obytných miestností na západ. V mieste je bežná hlučnosť a prašnosť od dopravy, prírodné lokality Malej a veľkej Fatry nad 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, závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Okrem tíarch uvedených na LV iné neboli zistené.



### 3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV:

##### Byt

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydananej 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 1,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,60

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,600 + 3,200)	4,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,880
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,600 - 1,440)	0,160

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K <sub>PPDI</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PPDI</sub> *V <sub>I</sub>
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,200	10	32,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,200	30	96,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	4,800	7	33,60
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,800	5	24,00
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,880	6	5,28
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b> komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením	I.	4,800	10	48,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,800	8	38,40
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,200	6	19,20
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b> orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,600	5	8,00
10	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b> byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,880	9	7,92
11	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b> počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	3,200	7	22,40
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	3,200	7	22,40
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,800	6	28,80
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,880	4	3,52
15	<b>Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,200	5	16,00

<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry byt	II.	3,200	20	64,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>469,52</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 469,52 / 145$	3,238
Všeobecná hodnota	$V_{SHB} = TH * k_{PD} = 25\,648,99 \text{ €} * 3,238$	<b>83 051,43 €</b>

## 3.1.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV:

### Pivnica

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,00

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $V_i$	Výsledok $k_{PDI} * V_i$
1	<b>Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,000	10	20,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,000	30	60,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,000	7	21,00
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,550	6	3,30
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b> nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,550	10	5,50
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	8	24,00
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,000	6	12,00
9	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b> Orientácia na západnú stranu.	IV.	0,550	5	2,75
10	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b> nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,550	9	4,95
11	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b> skladové priestory a garáže	V.	0,100	7	0,70
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,000	7	14,00
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	6	18,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,550	4	2,20

15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	5	10,00
16	<b>Názor znalca</b> priemerný nebytový priestor	III.	1,000	20	20,00
<b>Spolu</b>				<b>145</b>	<b>233,40</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 233,4 / 145$	1,61
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 3\,085,84 \text{ €} * 1,610$	<b>4 968,20 €</b>

### 3.1.3 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok na parc.č. 494/47 v k.ú. Záturčie, viazaný k ohodnocovanému bytu je v celosti zastavaný bytovým domom súp.č. 4052 na ul. Komenského č. 6-17, okresného mesta Martin v zástavbe starších bytových domov. V blízkosti je zástavka MHD, úzke centrum mesta peši do 10 min. s kompletnou občianskou vybavenosťou, možnosť napojenia na všetky verejné rozvody IS, terén je rovinný, prístup po spevnenej komunikácii. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov v danej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
494/47	zastavané plochy a nádvoria	2430	2430,00	7081/616255	27,92

Obec: Martin  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov,	1,30
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - bytové domy so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, šport 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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	4,7912
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 4,7912$	79,53 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,430,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2$	<b>193 257,90 €</b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 7081/616255 * 193\,257,90 \text{ €}$	<b>2 220,61 €</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 30 s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 4052 na parc.č. 494/47 v k.ú. Záturčie, ul. Komenského 10, Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 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	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b><u>Stavby</u></b>		
<b>Byt č. 30 v bytovom dome súp.č. 4052:</b>		
- Byt č. 30	1/1	83 051,43
- Pivnica k bytu č. 30	1/1	4 968,20
<b>Spolu byt č. 30</b>		<b>88 019,63</b>
<b><u>Pozemky</u></b>		
Zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 494/47 (27,92 m <sup>2</sup> )	7081/616255	2 220,61
<b>Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny</b>		<b>90 240,24</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>90 200,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiattisícdevesto Eur</b>		
SKK		2 717 365,20
Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK		

V Martine dňa 22.10.2021

Ing. Ján Greguš

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.sp. D 5091618 zo dňa 14.10.2021
- Výpis z listu vlastníctva číslo 2827 – čiastočný, k.ú. Záturčie, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.10.2021
- Informatívna kópia z mapy KN, k.ú. Záturčie, vytvorená cez katastrálny portál dňa 21.01.2021
- Výmer – povolenie užívať budovu, zn.: Výst. 1194/1958 zo dňa 14.03.1958
- Náskres pôdorysu bytu
- Fotodokumentácia