

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 5090921 zo dňa 03.02.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 49/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty **bytu č. 11** s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 3233 na parc.č. 305/1 až 4, k.ú. Vrútky, **ul. 1. Československej brigády č. 5, Vrútky**, okres Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom, na účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 22 (z toho 9 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

V Martine dňa: 29.03.2022

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 11 s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 3233 na parc.č. 305/1 až 4, k.ú. Vrútky, ul. 1. Československej brigády č. 5, Vrútky, okres Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 24.02.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.03.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.sp. D 5090921 zo dňa 03.02.2022
- Kúpna zmluva zo dňa 11.09.2015, č.V 3843/2015

b) Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva číslo 5372 – čiastočný, k.ú. Vrútky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 25.03.2022
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Vrútky, vytvorená cez katastrálny portál dňa 25.03.2022
- Potvrdenie o veku stavby, vydané UNI Realita, Martin dňa 30.06.2021
- Kolaudačné rozhodnutie vydané Mestom Vrútky pod č. sp. 665/2015-Bk dňa 07.04.2015
- 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 obstarávaného 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 pohádzkou.

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 4. štvrťrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená analytickou 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 m² 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:

Na základe požiadavky správcu konkurznej podstaty úpadcu, nie je vo výpočte uvažované vybavenie kuchyne, nakoľko nie je predmetom dražby.

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 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_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

LIST VLASTNÍCTVA č. 5372 - čiastočný, zo dňa 25.03.2022

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

A. Majetková podstata:

Pozemky

- Parc.č. 305/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 296 m²
- Parc.č. 305/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 49 m²
- Parc.č. 305/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m²
- Parc.č. 305/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²

Stavby

- Bytový dom súp.č. 3233 na parc.č. 305/1 až 4

B. Vlastníci:

Byt Vchod: 5 2.p Byt č. 11

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 3553/104840

41 Dobák Patrik r. Dobák, J. Martáka 10830/40, Martin, PSČ 036 01, 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 24.02.2022
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 24.02.2022
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 24.02.2022

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola predložená, skutkový stav a výmery bytu boli zistené pri miestnej obhliadke a sú použité vo výpočte a zakreslené v pôdoryse bytu prílohe posudku. Vek domu bol zistený na základe Potvrdenia o veku stavby, vydané UNI Realita, Martin dňa 30.06.2021, a vek bytu na základe Kolaudačného rozhodnutia vydaného Mestom Vrútky pod č. sp. 665/2015-Bk dňa 07.04.2015.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje katastra sú v súlade so skutkovým stavom, bytový dom, byt a pozemky sú zapísané na LV č. 5372, k.ú. Vrútky, dom a pozemky sú zakreslené v mape KN.

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

- **Byt č. 11** na 2. poschodí bytového domu súp.č. 3233, ul. 1. Československej brigády 5, Vrútky, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v spoluvlastníckom podiele 3553/104840.
- **Pozemky na parc.č. 305/1, 305/2, 305/3, 305/4** v k.ú. Vrútky v spoluvlastníckom podiele 3553/104840.

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. 11 v bytovom dome súp.č. 3233 v k.ú. Vrútky

Bytový dom je postavený v radovej zástavbe bytových domov, má jeden vchod od ulice a jeden z dvora, dom má jedno podzemné podlažie, kde sú pivnice, spoločné miestnosti a kotolňa, dom má tri nadzemné podlažia a nadstavbu podkrovného podlažia, kde v I. NP sú umiestnené nebytové priestory - dva obchody, v ostatných nadzemných podlažiach sú byty, v dome je celkom 17 bytov. Bytový dom bol postavený v r. 1934, kompletná rekonštrukcia domu a nadstavba podkrovného podlažia bola skolaudovaná v r. 2015. Dom je napojený na verejné rozvody vody, kanalizácie, elektriny, plynu, káblovú TV, má vlastnú plynovú kotolňu, nemá výťahy, chránený je bleskozvodom. Základy sú betónové, zvislé nosné konštrukcie murované, vodorovné nosné konštrukcie železobetónové s rovným podhladom, vonkajšia úprava fasád na báze umelých látok, strecha je sedlová s vikierom, krytina strechy z pozinkovaného farbeného plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, schodisko je železobetónové s povrchom z keramickej dlažby, na chodbách je keramická dlažba, keramický obklad sokla na schodisku a chodbách, vnútorné omietky hladké, vonkajšie fasády sú zateplené s povrchovou úpravou na báze umelých látok, okná sú plastové, vchodové dvere plastové presklené s domovým elektronickým vrátnikom. 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, teplotné, 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. 11 na 2. poschodí je dvojizbový s príslušenstvom: zádverie, kuchynský kút v obývacej izbe, kúpeľňa s WC, byt nemá pivnicu, nemá balkón ani lodžiu. Byt sa nachádza v nadstavbe podkrovného podlažia z r. 2015, je štandardne vybavený, je napojený na vodovodnú, teplotnú, elektrickú, telefónnu, kanalizačnú prípojku, káblovú TV a domový telefón. V byte sú rozvody teplej a studenej vody, ohrev TUV a vykurovanie je z ústredného zdroja, radiátory sú doskové s termoregulačnými ventilmi, elektroinštalácia je svetelná s poistkovými automatmi. Podlahy sú v izbách veľkoplošné laminátové parkety, v zádverí a v kúpeľni s WC je keramická dlažba. Okná sú plastové so žalúziami, dvere drevené dyhované plné a presklené v drevených obložkových zárubniach, vchodové dvere sú bezpečnostné. Na stenách a stropoch sú hladké omietky. Z vnútorného vybavenia sa v kuchynskom kúte nachádza kuchynská linka s nerezovým drezovým umývadlom a nerezovou pákovou batériou, zabudovaný sporák so sklokeramicou varnou doskou a rúrou, digestor, drevená zástena za linkou. **Uvedené vybavenie kuchyne nie je vo výpočte uvažované, nakoľko na základe požiadavky správcu konkurznej podstaty úpadcu nie je predmetom dražby.** Bytové jadro je murované, kde sa nachádza sprchovací kút so štvrtkruhovou sprchovou vaňou, plastovými dverami, nerezovou pákovou batériou so sprchou, keramické umývadlo s nerezovou pákovou batériou osadené v kúpeľňovej skrinke, splachovací záchod so zabudovanou nádržkou v stene, rebríkový radiátor, keramický obklad stien. Byt je v dobrom technickom stave.

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

Vzhľadom na vek domu, jeho rekonštrukciu a nadstavbu a celkový stavebno-technický stav, je opotrebovanie vypočítané analytickou metódou.

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]
Izba s kuchynským kútom: 4,20*4,23	17,77
Izba: 2,74*4,23	11,59
Kúpeľňa s WC: 1,64*2,26	3,71
Zádverie: 1,64*1,87	3,07
Vypočítaná podlahová plocha	36,14

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:	$k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Počet izieb:	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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,35
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	20,38
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,96
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,61
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	4,78
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,91
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,39
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,74
10	Vnútorne keramické obklady	0,50	0,10	0,05	0,04
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,65
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,52
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,39
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,74
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,74
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,74
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,09
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,83
23	Vnútorne keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,30
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	3,48
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,83
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,39
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,61
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,87
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,87
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,74
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,52
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	6,96
35	Ostatné	2,50	1,10	2,75	2,39
Spolu		100,00		114,95	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 114,95 / 100 = 1,1495$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$
	$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,851 * 0,939 * 1,1495 * 1,00$
	$VH = 1\,001,05 \text{ €/m}^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,35	1934	175	88	2,19
2	Zvislé konštrukcie	20,38	1934	140	88	12,81
3	Stropy	6,96	1934	140	88	4,37
4	Schody	2,61	1934	140	88	1,64
5	Zastrešenie bez krytiny	4,78	2015	110	7	0,30
6	Krytina strechy	1,91	2015	60	7	0,22
7	Klmpiarske konštrukcie	0,96	2015	55	7	0,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,39	2015	45	7	0,53
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,74	2015	65	7	0,19
10	Vnútorné keramické obklady	0,04	2015	40	7	0,01
11	Dvere	0,65	2015	65	7	0,07
12	Okná	6,52	2015	65	7	0,70
13	Povrchy podláh	0,48	2015	48	7	0,07
14	Vykurovanie	2,39	2015	35	7	0,48
15	Elektroinštalácia	1,74	2015	38	7	0,32
16	Bleskozvod	0,87	2015	40	7	0,15
17	Vnútorný vodovod	1,74	2015	35	7	0,35
18	Vnútorná kanalizácia	1,74	2015	45	7	0,27
19	Vnútorný plynovod	0,87	2015	35	7	0,17
20	Výťahy	0,00	1934	0	0	0,00
21	Ostatné	2,09	2015	40	7	0,37
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,83	2015	65	7	0,41
23	Vnútorné keramické obklady	1,30	2015	40	7	0,23
24	Dvere	3,48	2015	65	7	0,37
25	Povrchy podláh	2,83	2015	48	7	0,41
26	Vykurovanie	2,39	2015	35	7	0,48
27	Elektroinštalácia	2,61	2015	38	7	0,48
28	Vnútorný vodovod	0,87	2015	35	7	0,17
29	Vnútorná kanalizácia	0,87	2015	45	7	0,14
30	Vnútorný plynovod	0,00	1934	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,74	2015	30	7	0,41
32	Vybavenie kuchýň	0,00	2015	0	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,52	2015	45	7	0,70
34	Bytové jadro bez rozvodov	6,96	2015	55	7	0,89
35	Ostatné	2,39	2015	40	7	0,42
Opotrebenie						30,44%
Technický stav						69,56%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,001,05 \text{ €/m}^2 * 36,14\text{m}^2$	36 177,95
Technická hodnota	69,56% z 36 177,95 €	25 165,38

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom súp.č. 3233 sa nachádza na ul. 1. Československej brigády 5 na pešej zóne v úzkom centre mesta Vrútky okres Martin, v zástavbe bytových domov a polyfunkčných budov pre obchod a služby. V meste Vrútky je vzhľadom na dobrú dostupnosť okresných miest Martin, Ružomberok, a aj krajského mesta Žilina zvýšený záujem o kúpu bytov. Vchod do domu je priamo z pešej zóny, vo dvore z východnej strany domu majú vlastníci v užívaní parkovisko s vyhradenými parkovacími miestami k jednotlivým bytom. Prístup k domu je po spevnenej komunikácii, možnosť napojenia na všetky verejné rozvody IS. Bytový dom je zrekonštruovaný, udržiavaný v dobrom technickom stave. Byt sa nachádza na 2. poschodí, je štandardne vybavený, je v dobrom technickom stave, orientácia obytných miestností je na východnú stranu. V tesnej blízkosti domu je pešia zóna, autobusové nástupište, železničná stanica. Dostupnosť centra okresného mesta Martin je MHD alebo autom do 15 min. V mieste je bežná hlučnosť a prašnosť od dopravy. Prírodné lokality Malej Fatry nad 1 km.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom je z prevažnej časti 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 1,25, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,250 + 2,500)	3,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,500
III. trieda	Priemerný koeficient	1,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,688
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,250 - 1,125)	0,125

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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 výrazne vyšší	I.	3,750	10	37,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,750	30	112,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,750	7	26,25
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,500	5	12,50
5	Príslušenstvo bytového domu miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	2,500	6	15,00

6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,500	10	25,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,750	8	30,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,500	6	15,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,250	5	6,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,750	9	33,75
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,250	7	8,75
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,750	7	26,25
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,500	6	15,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,688	4	2,75
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,500	5	12,50
16	Názor znalca dobrý byt	II.	2,500	20	50,00
Spolu				145	429,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 429 / 145$	2,959
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 25\ 165,38 \text{ €} * 2,959$	74 464,36 €

3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky viazané k ohodnocovanému bytu sú zastavané bytovým domom súp.č. 3233, na ul. 1. Čsl. brigády 5 v úzkom centre – na pešej zóne mesta Vrútky. Prístupné sú priamo z pešej zóny, terén je rovinatý, okolitá zástavba sú bytové domy a nebytové budovy občianskej vybavenosti, v mieste je možnosť napojenia na všetky verejné rozvody IS, v tesnej blízkosti 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. Povyšujúcim faktorom je celková primeraná výmera pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
305/1	zastavaná plocha a nádvorie	296,00	1/1	3553/104840	10,03
305/2	zastavaná plocha a nádvorie	49,00	1/1	3553/104840	1,66
305/3	zastavaná plocha a nádvorie	144,00	1/1	3553/104840	4,88
305/4	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	3553/104840	1,22

Spolu výmera **17,79**

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 so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre obchod a služby, 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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	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	4. iné faktory: výmera pozemku,	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	7,9853
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 7,9853$	106,04 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 305/1	$296,00 \text{ m}^2 * 106,04 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3553/104840$	1 063,73
parcela č. 305/2	$49,00 \text{ m}^2 * 106,04 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3553/104840$	176,09
parcela č. 305/3	$144,00 \text{ m}^2 * 106,04 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3553/104840$	517,49
parcela č. 305/4	$36,00 \text{ m}^2 * 106,04 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3553/104840$	129,37
Spolu		1 886,68

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 11 s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 3233 na parc.č. 305/1 až 4, k.ú. Vrútky, ul. 1. Československej brigády č. 5, Vrútky, okres Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom, 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 [€]
Stavby		
Byt č. 11 v bytovom dome súp.č. 3233 v k.ú. Vrútky	1/1	74 464,36
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 305/1 (10,03 m ²)	3553/104840	1 063,73
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 305/2 (1,66 m ²)	3553/104840	176,09
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 305/3 (4,88 m ²)	3553/104840	517,49
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 305/4 (1,22 m ²)	3553/104840	129,37
Spolu pozemky (17,79 m²)		1 886,68
Všeobecná hodnota celkom		76 351,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		76 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatšesťtisícštyristo Eur		
SKK		2 301 626,40
Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK		

V Martine dňa 29.03.2022

Ing. Ján Greguš

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.sp. D 5090921 zo dňa 03.02.2022
- Výpis z listu vlastníctva číslo 5372 – čiastočný, k.ú. Vrútky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 25.03.2022
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Vrútky, vytvorená cez katastrálny portál dňa 25.03.2022
- Potvrdenie o veku stavby, vydané UNI Realita, Martin dňa 30.06.2021
- Kolaudačné rozhodnutie vydané Mestom Vrútky pod č. sp. 665/2015-Bk dňa 07.04.2015
- Kúpna zmluva zo dňa 11.09.2015, č.V 3843/2015
- Nákras pôdorysu bytu
- Fotodokumentácia