

Znalec: Ing.Miroslav Ferkl, A.Kmeťa 13/411, 036 01 Martin, e.č.MS SR 910752

Zadávateľ posudku: LICITOR group, a.s., Sládkovičova č.6,
010 01 Žilina (Vraštiak)

Objednávka: č.j.D 5091322 zo dňa 17.05.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 88/2022

Vo veci: Byt č.4 a nebytový priestor č.4 v bytovom dome súp.č.283 na parc.
KNC č.632/4 a 631/7 s podielom 6577/50940 a 1560/50940 na spol. častiach,
zariadeniach domu a príslušenstve bez pozemku, ul.Čsl.Armády č.6, vedený na LV
č.849 k.ú. Turčianska Štiavnička, obec Turčianska Štiavnička, okres Martin
pre účel Dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 32/13

Počet vyhotovení / odovzdaných: 6/5

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanovenie VŠH-všeobecnej hodnoty nehnuteľností bytu a nebytového priestoru v bytovom dome bez pozemku

Byt č.4 a nebytový priestor č.4 v bytovom dome súp.č.283 na parc. KNC č.632/4 a 631/7 s podielom 6577/50940 a 1560/50940 na spol. častiach, zariadeniach domu a príslušenstve bez pozemku, ul.ČsI.Armády č.6, vedený na LV č.849 k.ú. Turčianska Štiavnička, obec Turčianska Štiavnička, okres Martin

1.2 Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba

1.3 Dátum ku ktorému je vypracovaný posudok (stavebno-technický stav): 01.06.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.06.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

Výzva na sprístupnenie zo dňa 17.05.2022, doručená povinnému.

1.5.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 849 k.ú. Turčianska Štiavnička, obec Turčianska Štiavnička, okres Martin, zo dňa 20.04.2021 vytvorený cez katastrálny portál ISKN

Snímka z KN mapy zo dňa 12.06.2022 vytvorená cez katastrálny portál ISKN
Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností
Fotodokumentácia

Výpočet ceny bytu z roku 1998, vypracovaný podľa Zákona č.182/93Z.z. spolu s pôdorysmi ku kúpe a predaju bytu a garáže V4733/98

1.6 Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení Vyhlášky MS SR č.213/2017.

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška ŠÚ SR č.323/2010Z.z. štatistická klasifikácia stavieb.

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II.štvrtrok 2022 spracované podľa pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb, naposledy zverejneného USI Žilina cez HYPO program od KROS a.s. Žilina.

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva Zákon č.382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov s novelizáciou 65/2018 Z.z.

Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z. Zmena č.492/2004 Z.z.

Vyhláška MS SR č. 107/2016 Z.z. Zmena č.490/2004 Z.z.od 1.3.2016

Vyhláška MS SR č. 218,228/2018 Z.z.

Zákon č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Definícia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa ustanovení ods.g,§2, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.:

„ Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v

podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty."

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj alebo prenájom medzi rodinnými príslušníkmi alebo medzi sesterskými firmami, predaj na základe výkonu rozhodnutia, konkurz, exekúcia, dobrovoľná dražba a pod.

Jednotková hodnota: sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Komentár k výpočtu:

"Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \text{ [EUR]},$$

kde

M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

V základnom vzťahu sú podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov niektoré koeficienty rovné 1,0. Ide o tie koeficienty, ktorých vplyv je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu :

$$TH = VH - HO \text{ [EUR]},$$

kde

TH - technická hodnota stavby [EUR],

TS - technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH - východisková hodnota stavby [EUR],

HO - hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [EUR]

O - opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavieb sa uvádza v percentách a zodpovedá ich znehodnoteniu, technického stavu v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu ich užívania, údržby a vykonaných generálnych opráv a pod. Opotrebenie rodinného domu ako aj ostatných objektov hodnotených v tomto posudku je vypočítané lineárnou metódou.

Všeobecná hodnota - definícia:

- V zmysle vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. je všeobecnou hodnotou výsledná objektívizovaná 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.

Východisková hodnota - definícia:

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

Technická hodnota - definícia:

- Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. V prípade rozostavanej stavby nie je vykazované opotrebenie.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorá bola prevzatá, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, Zákona č.527/2002 Z.z. O dobrovoľných dražbách v znení noviel, na základe dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby, je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť, ako vyvolávací cena k dražbe nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2.1 Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Na výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je možné podľa ustanovení č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. použiť jednu alebo viac z nasledovných metód:

2.1.1. Porovnávaciu metódu pre stavby a pozemky

Zo strany znalca neboli k dispozícii relevantné doklady o trhových cenách porovnateľných nehnuteľností stavieb a pozemkov v danom mieste a čase. Zadávateľ takého podkladu nepredložil. Pre nedostupné relevantné údaje o hodnotách porovnateľných predávaných nehnuteľností, porovnávaciu metódu nebolo možné objektívne použiť.

2.1.2. Kombinovanú metódu pre stavby

Zo strany znalca neboli k dispozícii relevantné doklady o trhových cenách prenájmov porovnateľných nehnuteľností stavieb v danom mieste a čase. Zadávateľ takého podkladu nepredložil. Pre nedostupné relevantné údaje o hodnotách porovnateľných prenajímaných nehnuteľností, kombinovanú metódu nebolo možné objektívne použiť.

2.1.3. Výnosovú metódu pre pozemky

Zo strany znalca neboli k dispozícii relevantné doklady o trhových cenách prenájmov porovnateľných nehnuteľností pozemkov v danom mieste a čase. Zadávateľ takého podkladu nepredložil. Pre nedostupné relevantné údaje o hodnotách porovnateľných prenajímaných nehnuteľností, výnosovú metódu pre pozemky nebolo možné objektívne použiť.

2.1.4. Metódu polohovej diferenciácie pre stavby aj pozemky

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v tomto znaleckom posudku vykonaný len metódou polohovej diferenciácie z dôvodov dostupných informácií, ktorá primerane zodpovedá danej situácii na trhu s nehnuteľnosťami, kedy sa podobná nehnuteľnosť bez pozemku s poruchou strechy a konfliktom v dome neponúka. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001 od autora Ing.Mariana Vyparinu a kol.

Komentár: Byty a nebytové priestory

Vypočítava sa podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_B = TH \cdot k_{PD} \quad [Sk],$$

kde

TH - technická hodnota bytu, nebytového priestoru [Sk],

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-].

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite - na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome - na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome,
- počet bytov vo vchode - v bloku,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

2.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa výpisu z listu vlastníctva č. 849 k.ú. Turčianska Štiavnička, obec Turčianska Štiavnička, okres Martin

časť A: majetková podstata

Pozemky

Vo vlastníctve inej osoby na LV č.465 vid' príloha

Stavby

obytný dom súp.č.283 na parc. KN-C 632/4 a 631/7

vchod č.6 2.poschodie byt č.4

vchod č.6 prízemie nebytový priestor č.4

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstve 6577/50940 a 1560/50940

časť B: vlastníci

4 Vraštiak Štefan a Marta r.Hornáková, ČsĽ.Armády č.6, Turčianska Štiavnička, SR, Nar.01.02.1960 a 19.06.1966 podiel: 1/1

Info: 1x Vecné bremeno...právo stavby...

časť C: ťarchy vid' prílohy

1x Záložné právo zo Zákona č.182/93Z.z. v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov.....

2.3 Údaje o obhliadke predmetu posúdenia nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 01.06.2022

v čase 10,30-11,30hod., za účasti spolumajiteľa pani **Vraštiakovej Marty a znalca**, na mieste boli poskytnuté potvrdenie o veku stavby v listine výpočet ceny bytu, ako aj pôdorys podlažia s bytom a nebytovým priestorom.

Zameranie objektu vykonané dňa 01.06.2022.

Fotodokumentácia stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 01.06.2022.

2.4 Technická dokumentácie-porovnanie so skutkovým stavom :

Projektová dokumentácia stavieb, nebola poskytnutá. Boli poskytnuté škice podlažia ku kúpe a predaju spolu s výpočtom ceny. Skutkový stav je zakreslený v prílohe znaleckého posudku, ako pôdorys podľa zamerania a podľa podkladov zadávateľa a správna poloha je vyznačená červenou farbou v prílohe.

Doklady o veku stavieb sa zachovali, podľa listiny s výpočtom ceny ku predaju bytu V 4733/98, bol objekt dokončený v roku 1981, viď v prílohe.

2.5 Údaje katastra nehnuteľností-porovnanie so skutkovým stavom :

Právna dokumentácia z KN bola porovnaná a nie je v súlade so skutkovým stavom. Objekt Obytný dom je v legende KN uvádzaný ako Bytový dom a byt č.4 je vedený na 2.poschodí, v skutočnosti je na 3NP/3NP, v 1NP je pivnica a nebytový priestor č.4-garáž je vedený na prízemí v skutočnosti 1 nadzemné podlažie. Plocha podlahová garáže zistená 16,35m² čo je viac ako je v KN 15,60m² o 0,75m². Nameraná podlahová výmera bytu je 64,58 v KN je 65,77m² čo je menšia o 1,19m² oproti zmluve.

2.6 Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Byt č.4 a nebytový priestor č.4 v bytovom dome súp.č.283 na parc. KNC č.632/4 a 631/7 s podielom 6577/50940 a 1560/50940 na spol. častiach, zariadeniach domu a príslušenstve bez pozemku, ul.ČsI.Armády č.6, vedený na LV č.849 k.ú. Turčianska Štiavnička, obec Turčianska Štiavnička, okres Martin

2.7 Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom hodnotenia:

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č.4 v bytovom dome s.č.283 na KNC č.632/4 a 631/7 k.ú.T.Štiavnička

POPIS

Byt je v obytnom murovanom dome z roku 1981 podľa kolaudácie, dom bol vyhotovený typicky, byt sa nachádza podľa LV na 2.Poschodí podľa zistenia na mieste samom na 3NP z celkovo 3NP, v 1NP je nebytový priestor č.4 ako garáž prístupné z ulice z východu vrátami a zo schodiska cez pivničnú chodbu do garáže dverami, je tu aj malá pivnica, poloha viď pôdorys v prílohe. Byt je od schodiska vľavo krajná sekcia, na pôdoryse ku predaju, je zámena polohy viď v prílohe vyznačená správna poloha červene, nie je výťah, schodisko je štandardné sokel obložený a stena olejový náter, PVC povrch schody. Dom má strechu plochú s krytinou natavovaná lepenka, je poškodená strecha tečie na schodisku a v byte nad kúpeľňou, fasáda brizolitová. Vstup je pôvodný s drevenými dverami dvojkrídľovými. Byt je štandardne vybavený jadrom murovaným, je kuchyňa a batérie moderné viď foto, dlažby keramické v kúpeľni, kuchynská linka je štandard na báze aglomerovaného dreva, je elektroplynový sporák bez odsávania pár, je etážovo vykurovaný s dodávkou teplej vody z vlastnej kotolne plynovej-kotol je zavesený v komore pri kuchyni. Podlahy sú v sociálnom priestore keramická dlažba, v chodbe a v kuchyni, laminátové v ostatných izbách, je WC typ kombi samostatné s umývadlom po rekonštrukcii, rovné stropy, stierkované omietky, dvere klasické bezpečnostné bežná kategória, na plastových zdvojených oknách sú žalúzie kovové. Je orientovaný oknami na východ a na západ do dvora, izba s loggiou na východ, 2x izby na západ.

Nameraná výmera je 64,58 v KN je 65,77m² čo je menšia o 1,19m² oproti zmluve.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu vo výške príslušných spoluvlastníckych podielov. Spoločnými časťami domu sú: základy, strecha, chodby, schodisko, komíny, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť. Spoločnými zariadeniami domu sú: kotolňa, sušiareň, bicykliareň, sklad dreva a uhlia, práčovňa, bleskozvody, spoločné priestory, vodovodné, kanalizačné, teplotné, elektrické, plynové, telefónne domové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je byt umiestnený.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátné neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
obývacia izba 3,291*3,838	12,63
obývacia izba 3,327*4,094	13,62
obývacia izba 3,233*4,974	16,08
kuchyňa 2,013*3,105-0,298*0,540	6,09
komora s kotolňou 1,023*1,561	1,60
chodba 3,186*1,709+1,406*1,693	7,83
kúpeľňa 1,710*1,690	2,89
WC 0,772*1,367	1,06
Výmera bytu bez pivnice	61,80
Pivnica 1,850*1,500	2,78
Vypočítaná podlahová plocha	64,58
Loggia 3,495*0,848	2,96

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,043$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

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	5,10
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,33
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,15
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,06
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,90	4,50	4,59
6	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,63
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,06
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,04

10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,51
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,10
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	0,90	1,80	1,83
16	Bleskozvod	1,00	0,90	0,90	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,04
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,04
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,02
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,90	1,80	1,83
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,08
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,10	1,10	1,12
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,04
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,80
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,82
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,06
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,02
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,51
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,50	3,00	3,06
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	3,06
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,49
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,08
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,55
	Spolu	100,00		98,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 98,10 / 100 = 0,981$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,043 * 0,939 * 0,9810 * 1,02$$

$$VH = 930,08 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Stavba obytného domu (Bytového domu), bola dokončená v roku 1981. Prevažná väčšina prác bola vykonaná v kvalite štandard prevažne použitých materiálov typovej výstavby murované bytové domy pre vidiecke osídlenie, údržba je vid' foto zanedbaná, zateká strecha (nie je zriadený fond opráv-nie je správca), v byte sú plastové okná, strecha plochá s natavovanou lepenkou asfaltovou je poškodená, v byte je štandard prevedenia po modernizácii vykurovania a WC sú nové obklady a podlahy laminátové a dlažby. Životnosť stanovujem odborné s ohľadom na technický stav na 90 rokov vzhľadom na zatekanie a opotrebenie lineárne.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.4 v bytovom dome s.č.283 na KNC č.632/4 a 631/7 k.ú.T.Štiavnička	1981	41	49	90	45,56	54,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	930,08 Eur/m ² * 64,58m ²	60 064,57
Technická hodnota	54,44% z 60 064,57 Eur	32 699,15

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY**2.2.1 Nebytový priestor: Nebytový priestor č.4-garáž v bytovom dome s.č.283 na KNC č.632/4 a 631/7 k.ú.T.Štiavnička****POPIS**

Umiestnenie:

Popis ako byt, hore v obytnom dome. Nebytový priestor č.4 je na 1NP (podľa LV na prízemí) druhá v poradí od vchodu vpravo orientovaná bránou na východ.

Dispozične:

Slúži pre parkovanie jedného osobného vozidla alebo sklad.

Plocha zistená 16,35m² čo je viac ako je v KN 15,60m² o 0,75m².

Technické riešenie:

Je vybavená rozvodom električky a zadnými dverami do pivničného priestoru. Je plechová otvárací brána bez zateplenia. Podlaha betón s poterom. Strop rovný žb konštrukcia, sú omietky vápennocementové hladené.

Spoločné priestory detto, ako pri byte popis.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátno unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
3,381*4,835	16,35
Vypočítaná podlahová plocha	16,35

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,043$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Počet miestností:

$$1$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,63
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	23,85

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,60
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,98
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,90	4,50	5,96
6	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	2,12
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,98
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,65
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,66
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,66
12	Okná	5,00	1,00	5,00	6,63
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,66
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	0,90	1,80	2,39
16	Bleskozvod	1,00	0,90	0,90	1,19
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,65
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,65
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,33
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,90	1,80	2,39
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,90	3,60	4,77
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,65
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,31
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,98
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
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 hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,90	2,25	2,98
	Spolu	100,00		75,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 75,45 / 100 = 0,7545$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,043 * 0,939 * 0,7545 * 1,02$$

$$VH = 715,34 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Popis stav, ako pri byte. Životnosť 90 rokov a opotrebenie lineárne.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.4-garáž v bytovom dome s.č.283 na KNC č.632/4 a 631/7 k.ú.T.Štiavnička	1981	41	49	90	45,56	54,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	715,34 Eur/m ² * 16,35m ²	11 695,81
Technická hodnota	54,44% z 11 695,81 Eur	6 367,20

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Obytný dom s bytom č.4		
Byt č.4 v bytovom dome s.č.283 na KNC č.632/4 a 631/7 k.ú.T.Štiavnička	60 064,57	32 699,15
Spolu pre skupinu: Obytný dom s bytom č.4	60 064,57	32 699,15
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Obytný dom s nebytovým priestorom+ garáž č.4		
Nebytový priestor č.4-garáž v bytovom dome s.č.283 na KNC č.632/4 a 631/7 k.ú.T.Štiavnička	11 695,81	6 367,20
Spolu pre skupinu: Obytný dom s nebytovým priestorom+ garáž č.4	11 695,81	6 367,20
Celkom:	71 760,38	39 066,35

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Obytný dom s bytom č.4**a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotený objekt sa nachádza v zástavbe obytných a rodinných domov, v ulici Čsl.Armády č.6, k.ú. Turčianska Štiavnička, neďaleko obecného úradu v obci Turčianska Štiavnička, ktorá predstavuje dobre dostupnú časť obce Sučany ako predmestie. Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v oblasti vhodnej na bývanie a podnikanie so záujmom o kúpu nehnuteľností. Obec má dobrú občiansku vybavenosť (obecný a úrad, škôlka, základná škola, kultúrne zariadenie, polyfunkčné objekty pre obchod a služby, ihriská a dokončuje sa renovácia Zámku s parkom). Dopravné spojenie s okresným mestom Martin a krajským mestom Žilina a tým aj dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti na úrovni krajského mesta a zvýšeného počtu pracovných príležitostí je veľmi dobrá, do 30 min. jazdy autom. V danej lokalite je možnosť napojenia na verejný rozvod vody, plynu a el. energie a kanalizáciu, kablové rozvody TV. Okolité zástavbu tvoria objekty na bývanie s objektami pre služby bez negatívnych vplyvov na okolie.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Budova je bytový dom s 6xbytmí a 4x garážami, k bytu č.4 3i s úplným príslušenstvom a nebytovým priestorom č.4, je svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy, veľkosťou okolitého pozemku a lokalitou, v ktorej sa nachádza vhodný a primárne určený na bývanie. Vzhľadom k tomu, ako aj okolitej zástavbe a z toho vyplývajúcich určení, nie je možné navrhnúť iné využitie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Počas obhliadky boli zistené riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie bytovej budovy. Nie sú neprispôsobiví obyvatelia nie je možné konštatovať, nakoľko nie je zriadená správa zo zákona, nie je vytvorený fond na opravu a skutočne budova potrebuje opravu celej strechy, vid' zatekanie na schodisku. Nad bytom č.4 sa vykonala čiastočná oprava na vlastné náklady spolumahiteľky pani Marty Vraštiakovej vid' zatekanie nad kúpeľňou. Nevysporiadaný pozemok má zriadené vecné bremeno zo zákona, právo stavby a prechodu a prejazdu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Na realitnom trhu je po nehnuteľnostiach podobného typu bytov v danej lokalite v súčasnosti ku dňu zisťovania vyšší dopyt ako ponuka. Nehnuteľnosť sa nachádza v intraviláne obce Turčianska Štiavnička 4,0km od centra mesta Sučany a od centra Martina 12,0km.

Pracovné možnosti v mieste sú obmedzené výrazne, nezamestnanosť do 10%. Nehnuteľnosť sa nachádza v centre obce vedľa obecného úradu a na ulici v smere ku zámku a do Sklabine. Je to časť s dobudovanou infraštruktúrou kompletnou inžinierskou sieťou. Je rekreačná lokalita park a dolina ku Sklabinskému Podzámku cca 4,3km. Prístup je po miestnych spevnených asfaltových komunikáciách. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Dom má 6bytov v jednom vchode, bez výťahu, byt krajný na 3NP/3NP, dostupnosť vybavenosti a dopravy 5min. Polohu pozemku vzhľadom k centru obce, komunikačné a dopravné väzby, hodnotím ako priaznivú. Vzhľadom na polohu, okolité životné prostredie, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, technický stav, stav údržby nezatepleného domu, dopyt po nehnuteľnostiach bytoch takehoto typu v danej lokalite s dobrým obchodným a komunikačným zázemím, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,1 v nesúlade s doporučenou metodikou a predmetím Martina aj vzhľadom na infláciu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

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 vyšší	II.	2,200	10	22,00
	<i>Vzhľadom na stav inflácie aj vyšší</i>				
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,300	30	99,00
	<i>centrum</i>				
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,605	7	4,24
	<i>Potreba rozsiahlej opravy strechy</i>				
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,50
	<i>Prevažuje bývanie</i>				

5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,605	6	3,63
	<i>Sú spoločné priestory bez výťahu</i>				
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,100	10	11,00
	<i>Čiastočná rekonštrukcia WC a kuchyne s vykurovaním, podlahy...</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,200	8	17,60
	<i>SR stúpa do 10%</i>				
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	konfliktné skupiny v bytovom dome	V.	0,110	6	0,66
	<i>Zrejme dochádza ku konfliktu s majiteľmi pozemku a dôkaz je stav strechy a stav bez správcu objektu</i>				
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,200	5	11,00
	<i>Prevažuje dobrá orientácia</i>				
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,200	9	19,80
	<i>krajná sekcia na 3NP</i>				
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,200	7	15,40
	<i>6bj</i>				
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	1,100	7	7,70
	<i>Pri otočke autobusov</i>				
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,100	6	6,60
	<i>Je aj základná škola, zámok s parkom...</i>				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	3,300	4	13,20
	<i>Park ako významná lokalita</i>				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	3,300	5	16,50
	<i>tiché prostredie</i>				
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,100	20	22,00
	<i>Priemerný vzhľadom na stav</i>				
	Spolu			145	286,83

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 286,83 / 145$	1,978
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} = 32\,699,15 \text{ Eur} * 1,978$	64 678,92 Eur

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Obytný dom s nebytovým priestorom+ garáž č.4

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený objekt sa nachádza v zástavbe obytných a rodinných domov, v ulici Čsl.Armády č.6, k.ú. Turčianska Štiavnička, neďaleko obecného úradu v obci Turčianska Štiavnička, ktorá predstavuje dobre dostupnú časť obce Sučany ako predmestie. Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v oblasti vhodnej na bývanie a podnikanie so záujmom o kúpu nehnuteľností. Obec má dobrú občiansku vybavenosť (obecný a úrad, škôlka, základná škola, kultúrne zariadenie, polyfunkčné objekty pre obchod a služby, ihriská a dokončuje sa renovácia Zámku s parkom). Dopravné spojenie s okresným mestom Martin a krajským mestom Žilina a tým aj dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti na úrovni krajského mesta a zvýšeného počtu pracovných príležitostí je veľmi dobrá, do 30 min. jazdy autom. V danej lokalite je možnosť napojenia na verejný rozvod vody, plynu a el. energie a kanalizáciu, kablové rozvody TV. Okolité zástavbu tvoria objekty na bývanie s objektami pre služby bez negatívnych vplyvov na okolie.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Budova je bytový dom s 6xbytmí a 4x garážami, k bytu č.4 3i s úplným príslušenstvom a nebytovým priestorom č.4, je svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy, veľkosťou okolitého pozemku a lokalitou, v ktorej sa nachádza vhodný a primárne určený na bývanie. Vzhľadom k tomu, ako aj okolitej zástavbe a z toho vyplývajúcich určení, nie je možné navrhnúť iné využitie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Počas obhliadky boli zistené riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie bytovej budovy. Nie sú neprispôsobiví obyvatelia nie je možné konštatovať, nakoľko nie je zriadená správa zo zákona, nie je vytvorený fond na opravu a skutočne budova potrebuje opravu celej strechy, vid' zatekanie na schodisku. Nad bytom č.4 sa vykonala čiastočná oprava na vlastné náklady spolujiteľky pani Marty Vraštiakovej vid' zatekanie nad kúpeľňou. Nevysporiadaný pozemok má zriadené vecné bremeno zo zákona, právo stavby a prechodu a prejazdu.

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Obec, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza Turčianska Štiavnička je naviazané cez priemyselnú zónu Sučian na okresné mesto Martin a lokalita je obytnou aj poľnohospodárskou zónou s veľmi dobrou dostupnosťou na cestnú i železničnú dopravu a s veľmi dobrým dosahom na všetky inžinierske siete. Nehnuteľnosť je od centra úradu cca 0,1km. Lokalita sa vyznačuje značne zvýšeným záujmom o nehnuteľnosti pre bývanie, obchod, skladovanie a ľahkú výrobu. V lokalite sa nenachádzajú žiadne konfliktné skupiny znalcom objavený fakt bez správy však navodzuje pretrvávajúci konflikt pri oprave strechy a pod.. Výpočet všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie je urobený podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb. priemerný koeficient polohovej diferenciácie je uvažovaný hodnotou 1,1 vzhľadom na súčasný pomer priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb a infláciu.

Na realitnom trhu je po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite v súčasnosti ku dňu zisťovania vyšší dopyt ako ponuka.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je uvažovaný hodnotou(z odporúčaného rozpätia metodikou pre bytové budovy Hlavné mesto 0,7-0,8, Krajské mesto 0,5-0,6, Okresné mesto a mestá so zvláštnym štatútom 0,4-0,5 Ostatné mestá 0,3-0,4 a Obce 0,2-0,3).

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite.

Úprava priemerného koeficientu polohovej diferenciacie je faktormi platnými v čase ohodnocovania - faktory sú definované v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,200	10	22,00
	<i>Podľa stavu trhu je vyšší dopyt ako ponuka</i>				
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,300	30	99,00
	<i>centrum</i>				
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,605	7	4,24
	<i>Strecha tečie</i>				
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,50
	<i>Prevažujú objekty pre bývanie</i>				
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkárňa a miestnosť pre bicykle	IV.	0,605	6	3,63
	<i>Objekt má spoločné priestory bez výťahu</i>				
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,605	10	6,05
	<i>typový štandard</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,200	8	17,60
	<i>SR štatistika do 10%</i>				
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	3,300	6	19,80
	<i>Malá hustota do 6bj</i>				
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do ulice	I.	3,300	5	16,50

	vstup vráta do ulice				
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	3,300	9	29,70
	1NP				
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,110	7	0,77
	Nehlučné prevádzky garáž alebo sklad				
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	1,100	7	7,70
	Doprava v dosahu				
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,100	6	6,60
	Kompletné služby so školou				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	3,300	4	13,20
	MSD v Martine a unikát serpentíny v doline asi 1km				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	3,300	5	16,50
	Tiché prostredie				
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	1,100	20	22,00
	Priemerný priestor				
	Spolu			145	301,79

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 301,79 / 145$	2,081
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 6\,367,20 \text{ Eur} * 2,081$	13 250,14 Eur

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu objektov **Byt č.4 a nebytový priestor č.4 v bytovom dome súp.č.283** na parc. KNC č.632/4 a 631/7 s podielom 6577/50940 a 1560/50940 na spol. častiach, zariadeniach domu a príslušenstve bez pozemku, ul.ČsĽ.Armády č.6, vedený na LV č.849 k.ú. Turčianska Štiavnička, obec Turčianska Štiavnička, okres Martin

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

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery podaného znaleckého posudku, a ktoré neboli zohľadnené v tomto podanom znaleckom posúdení, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., na požiadanie zadávateľa alebo ministerstva.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Obytný dom s bytom č.4	
Byt č.4 v bytovom dome s.č.283 na KNC č.632/4 a 631/7 k.ú.T.Štiavnička	64 678,92
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Obytný dom s bytom č.4	64 678,92
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Obytný dom s nebytovým priestorom+ garáž č.4	
Nebytový priestor č.4-garáž v bytovom dome s.č.283 na KNC č.632/4 a 631/7 k.ú.T.Štiavnička	13 250,14
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Obytný dom s nebytovým priestorom+ garáž č.4	13 250,14
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	77 929,06
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	77 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatsedemtisícdeväťsto Eur	

V Martine, dňa 12.06.2022

Ing. Miroslav Ferkl

IV. PRÍLOHY

1. výpis z LV č. 849 a 465 k.ú.Turčianska Štiavnička	6x strana
2. snímka z KN mapy M 1:1000	1x strana
3. výpočet ceny bytu s vekom stavby	1x strana
4. pô bytu a garáže na podlaží	3x strana
5. zápis s pôdorysom	1x strana
6. fotodokumentácia	1x strana
Prílohy spolu	13x strana
znalecká doložka	1x strana
<hr/>	
Celkom	14 strán A4

