

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 5150522 zo dňa 21.09.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 173/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty **bytu č. 15** s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 3970 na parc.č. 502/37 v k.ú. Záturčie, **ul. Budovateľov 7, 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 9 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

V Martine dňa: 19.10.2022

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 15 s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 3970 na parc.č. 502/37 v k.ú. Záturčie, ul. Budovateľov 7, Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 06.10.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.10.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. D 5150522 zo dňa 21.09.2022

b) Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva číslo 2863 - čiastočný, k.ú. Záturčie, zo dňa 14.10.2022
- Mapa KN, k.ú. Záturčie, zo dňa 14.10.2022
- Výpis z identifikačných údajov domu, vydaný SVB Budovateľov 7/8, dňa 30.05.2005
- Mailová komunikácia s predsedom SVB o stave bytu
- 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 Vyparína 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 2022.

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 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:

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_{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:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * (V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}})[\text{€}],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
V_{HMJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

LIST VLASTNÍCTVA č. 2863 – čiastočný, zo dňa 14.10.2022

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

A. Majetková podstata:

Pozemky

- Parc.č. 502/37 - Zastavané plochy a nádvorcia o výmere 420 m²

Stavby

- Bytový dom súp.č. 3970 na parc.č. 502/37, Budovateľov 7,8

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Byt Vchod: 7 5.p. Byt č. 15 - prav

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku:
5466/168988

34 Dulovičová Lenka r. Dulovičová, tajovského 8, Martin, 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 06.10.2022
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 06.10.2022
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 06.10.2022

d) Technická dokumentácia:

Byt v čase dohodnutej obhliadky nebol sprístupnený, preto **v zmysle ods.3, §12, Zák. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov, „ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“**. Na základe vyššie uvedeného nebolo možné zistiť skutkový stav, stavebno-technické ani skutkové dispozičné riešenie ohodnocovanej nehnuteľnosti. Konzultáciou s predsedom SVB bolo zistené, že stav bytu je neznám, byt je dlhšiu dobu neobývaný, vlastníčka sa dlhodobo neukazuje, poštu na danej adrese nepreberá. Z archívu znalca bol použitý pôdorys rovnakého bytu v danom bytovom dome a Výpis z identifikačných údajov domu, vydaný SVB Budovateľov 7/8, dňa 30.05.2005, ako doklad o veku domu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnaním údajov na liste vlastníctva a mape KN, bolo zistené, že bytový dom súp.č. 3970, byt č. 15 a pozemok sú zapísané na LV č. 2863, k.ú. Záturčie, dom s pozemkom je zakreslený v mape KN.

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

- **Byt č. 15** na 5. - najvyššom poschodí bytového domu súp. č. 3970 na ul. Budovateľov 7 v Martine, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve v spoluvlastníckom podiele 5466/168988.
- **Parc.č. 502/37** v k.ú. Záturčie - Zastavané plochy a nádvorcia v spoluvlastníckom podiele 5466/168988.

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

Nie sú.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 15 v bytovom dome súp.č. 3970 v k.ú. Záturčie

Bytový dom je samostatne stojaci, má dva vchody, má jedno podzemné podlažie, kde sú umiestnené pivnice a spoločné miestnosti, má päť nadzemných podlaží s bytovými jednotkami, v danom vchode sú po tri byty na podlaží, vo vchode je celkom 15 bytov, dom nemá výťahy. Dom je obnovený, kompletne zateplený, s novými lodžiami, napojený je na verejné rozvody IS vody, elektriny, kanalizácie, plynu, teplotnosné rozvody, káblovú TV, má vyregulované ústredné kúrenie. Základy domu sú betónové monolitické, obvodové a vodorovné nosné konštrukcie sú z panelovej sústavy G-57, schodisko je železobetónové s povrchom nástupnice z PVC, na podestách je PVC, vo chode na prízemí je liate terazzo, v pivničných priestoroch je cementový poter, strecha je plochá s asfaltovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. okná sú plastové, v PP aj s ochrannými mriežkami, vchodové dvere sú plastové s elektronickým vrátnikom. Dom je udržiavaný v dobrom technickom stave.

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, plynové a teplotnosné domové prípojky, a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu vrátane stúpacích vedení v dome s uzatváracími ventilmi.

Byt č. 15 na 5. - najvyššom poschodí je dvojizbový s príslušenstvom: chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica nachádzajúca sa v suteréne domu, byt má novú lodžiu prístupnú z jednej izby, uvažované v zmysle predloženého pôdorysu.

Nakoľko byt v čase dohodnutej obhliadky nebol sprístupnený a nebolo možné overiť jeho skutkový stav, je pre účel ohodnotenia vo výpočte uvažované, vzhľadom na vek domu a bytu, a vymenené vstupné dvere za bezpečnostné, že byt je štandardne zrekonštruovaný a je so štandardným vybavením kuchyne, kúpeľne a WC.

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

Bytový dom v ktorom je ohodnocovaný byt umiestnený, bol daný do užívania v r. 1963. Vzhľadom na vek domu, vykonanú obnovu, zateplenie, stavebno-technických stav a intenzitu užívania, je vo výpočte uvažované s celkovou životnosťou 120 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba: 5,50*3,40	18,70
Izba: 4,05*3,41	13,81
Kuchyňa: 3,42*2,21	7,56
Kúpeľňa: 1,49*1,40	2,09
WC: 1,10*0,87	0,96
Chodba: 3,42*1,94+1,40*1,00	8,03
Výmera bytu bez pivnice	51,15
Pivnica: 3,51	3,51
Vypočítaná podlahová plocha	54,66

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
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	4,22
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	18,22
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,75
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,53
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,22
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,03
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,93
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	3,80
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,69
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,55
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,33
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,42
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,32
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,69
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,84
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,69
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,69
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,84
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,03
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,38
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,27
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	3,38
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,53
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,32
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,04
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,84
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,84
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,42
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,69
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,53
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,06
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	6,75
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,16
Spolu		100,00		118,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 118,50 / 100 = 1,185$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,176 * 1,037 * 1,1850 * 1,05$$

$$VH = 1\,333,06 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 15 v bytovom dome súp.č. 3970 v k.ú. Záturčie	1962	60	60	120	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,333,06 \text{ €/m}^2 * 54,66 \text{ m}^2$	72 865,06
Technická hodnota	$50,00\% \text{ z } 72\,865,06 \text{ €}$	36 432,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom súp.č. 3970 je situovaný na ul. Budovateľov 7 na sídlisku Sever v okresnom meste Martin, v zástavbe bežných bytových domov. Terén rovinatý, prístup je po spevnenej verejnej komunikácii, možnosť napojenia na všetky IS, v blízkosti sa nachádza MŠ, ZŠ, zástavka MHD a prímestskej dopravy, obchody, zdravotné stredisko, pošta, park, detské dopravné ihrisko, do 10 min. TESCO, OBI, NAY elektro, OC Tulip. Dom je obnovený, kompletne zateplený, udržiavaný. Byt sa nachádza na 5. - najvyššom poschodí v strednej sekcii, uvažované, že je zrekonštruovaný so štandardným vybavením, orientácia obytných miestností je na západnú a východnú stranu. Dostupnosť centra mesta je MHD alebo autom do 5 min. 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, závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Okrem tiarch uvedených na liste vlastníctva, určitým rizikom je skutočnosť, že byt nebol sprístupnený a preto nemohol byť zistený jeho skutkový stav, ktorý môže byť odlišný od uvažovaného stavu a vybavenia vo výpočte.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, 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 diferenciacie vo výške 1,50, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,50

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,500 + 3,000)	4,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,825
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,500 - 1,350)	0,150

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha V _i	Výsledok k _{PDI} *V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	4,500	10	45,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,000	30	90,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	4,500	7	31,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,500	5	22,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,825	6	4,95

6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,000	10	30,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,500	8	36,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,500	6	9,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,500	5	7,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,825	9	7,43
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	3,000	7	21,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	3,000	6	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,825	4	3,30
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,000	5	15,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	3,000	20	60,00
Spolu				145	411,68

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 411,68 / 145$	2,839
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 36\,432,53 \text{ €} * 2,839$	103 431,95 €

3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok je v celosti zastavaný bytovým domom súp.č. 3970 na ul. Budovateľov 7,8, na sídlisku Sever okresného mesta Martin v zástavbe bežných obytných domov. V blízkosti je kompletná občianska vybavenosť, zástavka MHD a prímestskej autobusovej dopravy do 5 min. peši, centrum mesta je dostupné autom do 5 min. V mieste je 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 ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
502/37	zastavaná plocha a nádvorie	420,00	1/1	5466/168988	13,59

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 a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo, 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

JEDNOTKOVÁ 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 všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 4,7912$	79,53 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 5466/168988 * 33\,402,60 \text{ €}$	1 080,42 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 502/37	$420,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5466/168988$	1 080,42
Spolu		1 080,42

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

nehnutelností a stavieb podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku:

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 15 s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 3970 na parc.č. 502/37 v k.ú. Záturčie, ul. Budovateľov 7, Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, na účel dobrovoľnej dražby.

Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty bola použitá metóda polohovej diferenciácie v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 15 v bytovom dome súp.č. 3970 v k.ú. Záturčie	1/1	103 431,95
Pozemky		
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 502/37 (13,59 m ²)	5466/168988	1 080,42
Všeobecná hodnota celkom		104 512,37
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		105 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťtisíc Eur		
SKK		3 163 230,00

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

V Martine dňa 19.10.2022

Ing. Ján Greguš

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D 5150522 zo dňa 21.09.2022
- Výpis z listu vlastníctva číslo 2863 - čiastočný, k.ú. Záturčie, zo dňa 14.10.2022
- Mapa KN, k.ú. Záturčie, zo dňa 14.10.2022
- Výpis z identifikačných údajov domu, vydaný SVB Budovateľov 7/8, dňa 30.05.2005
- Mailová komunikácia s predsedom SVB o stave bytu
- Pôdorys rovnakého bytu v danom bytovom dome
- Fotodokumentácia