

**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 5150622 zo dňa 21.10.2022

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 191/2022

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty **bytu č. 4** s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 3739 na parc.č. 1190/73 v k.ú. Priekopa, **ul. Zelená 27, Martin**, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve domu, a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, na účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** 22 (z toho 10 listov príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4

**V Martine dňa:** 25.11.2022

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 4 s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 3739 na parc.č. 1190/73 v k.ú. Priekopa, ul. Zelená 27, Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve domu, a spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

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

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 15.11.2022

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 25.11.2022

## 5. Podklady na vypracovanie posudku

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. D 5150622 zo dňa 21.10.2022

### b) Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 2459 - čiastočný, k.ú. Priekopa, vytvorený cez katastrálny zo portál dňa 18.11.2022
- Kópia z mapy KN, k.ú. Priekopa, zo dňa 18.11.2022
- Identifikačné údaje domu súp.č. 3739
- Informácia o rekonštrukcii domu mailom zo dňa 16.11.2022
- Oznam o stave bytu č. 4, vydaný predsedom SVB Zelená 3739, zo dňa 16.11.2022
- Pôdorys 2-6. NP bytového domu na ul. Zelená 9 – 27, Martin + výrez z pôdorysu podzemného podlažia, časť kde je umiestnená pivnica k bytu č. 4
- Miestna obhliadka, zameranie a zakreslenie skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 263/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

## b) Definície použitých postupov

### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

# 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 diferenciácie. 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 nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

**LIST VLASTNÍCTVA č. 2459** - čiastočný, zo dňa 18.11.2022

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

### A. Majetková podstata:

#### Pozemky

- Parcela 1190/73 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2350 m<sup>2</sup>

#### Stavby

- Bytový dom súp.č. 3739 na parc.č. 1190/73, ul. Zelená 9,11,13,15,17,19,21,23,25,27

### B. Vlastníci:

**Byt Vchod: 27 2.p. Byt č. 4**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 6635/1092382

**132** SŠčipák Rudolf, Zelená 27/4, Martin – Priekopa, 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 15.11.2022
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 15.11.2022
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 15.11.2022

### 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-technický stav ani skutkové dispozičné riešenie bytu. Na základe vyššie uvedeného ohodnotenie je vykonané v zmysle získaných podkladov: Informácia o rekonštrukcii domu mailom zo dňa 16.11.2022, Oznam o stave bytu č. 4, vydaný predsedom SVB Zelená 3739, zo dňa 16.11.2022, Pôdorys 2-6. NP bytového domu na ul. Zelená 9 – 27, Martin + výrez z pôdorysu podzemného podlažia, časť kde je umiestnená pivnica k bytu č. 4, je vo výpočte.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje na liste vlastníctva a kópie z mapy katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom, bytový dom súp.č. 3739, byt č. 4 a pozemok parc.č. 1190/73 sú zapísané na LV č. 2459, k.ú. Priekopa, dom s pozemkom je zakreslený v mape KN.

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

- **Byt č. 4** na 2. poschodí bytového domu s.č. 3739 na ul. Zelená 27 v Martine, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v spoluvlastníckom podiele 6635/1092382.
- **Pozemok na parc.č. 1190/73** - zastavané plochy a nádvorie v spoluvlastníckom podiele 6635/1092382.

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

Nie sú.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 4 v bytovom dome súp.č. 3739, v k.ú. Priekopa, ul. Zelená 27, Martin

Bytový dom v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza je radový typový panelový, má desať vchodov, v časti kde sa nachádza byt má jedno podzemné podlažie, kde sú umiestnené pivnice a spoločné miestnosti, a sedem nadzemných podlaží, kde sú umiestnené byty, v ďalšej časti dom nie je podpivničený, má sedem nadzemných podlaží, kde v časti I. NP od ulice sú umiestnené nebytové priestory obchodu a služieb, pivnice a spoločné miestnosti, v II. až VII. NP sú umiestnené byty. Vo vchode v ktorom sa nachádza ohodnocovaný byt sú tri byty na podlažie, v danom vchode je celkom 21 bytov. Dom bol v r. 2006 obnovený: - zateplenie obvodového plášťa, výmena okien za plastové, zateplená strecha a vymenená strešná krytina, opravené boli balkóny. V r. 2008 boli vymenené ležaté rozvody IS. Dom je napojený na všetky verejné rozvody IS, rozvody káblovej TV a internetu, má vyregulované ústredné vykurovanie, modernizované výtahy. Základy sú betónové, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie sú z prefabrikovaných panelov, vonkajšie fasády sú na báze umelých látok, nadzemná časť podzemného podlažia je obložená kabincovým obkladom, strecha zateplená, plochá s krytinou z PVC fólii, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, schodisko prefabrikované s povrchom z PVC, na podestách je PVC, na prízemí je keramická dlažba, v spoločných pivničných priestoroch je cementový poter, keramický obklad sokla na chodbách a schodiskách, okná na celom dome sú plastové, vchodové dvere 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, miestnosť merania a regulácie, výtahy, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne, teplonosné a plynové domové prípojky, a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu vrátane stúpacích vedení v dome s uzatváracími ventilmi.

**Byt č. 4** na 2. poschodí je dvojizbový s príslušenstvom (uvažované v zmysle predloženého pôdorysu): predsieň, chodba, kuchyňa, špajza, kúpeľňa, WC a pivnica nachádzajúca sa v suteréne domu, byt má lodžiu prístupnú z obývacej izby.

**Nakoľko byt v čase dohodnutej obhliadky nebol sprístupnený a nebolo možné overiť jeho skutkový stav, je pre účel ohodnotenia vo výpočte uvažované, že byt je v pôvodnom stave v zmysle Oznamu o stave bytu č. 4, vydaný predsedom SVB Zelená 3739, zo dňa 16.11.2022: „V byte nebola spravená žiadna rekonštrukcia, naopak je v značne dezolátom stave“. Túto skutočnosť potvrdzuje aj to, že vstupné dvere do bytu sú pôvodné.**

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Bytový dom bol daný do užívania v r. 1974. Vzhľadom na vek domu, vykonanú obnovu, zateplenie a rekonštrukciu bytu, stavebno-technický stav a intenzitu užívania, je vo výpočte uvažované s celkovou životnosťou 110 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Uvažovaná v zmysle spoluvlastníckeho podielu uvedeného na LV č. 2459

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Byt č. : 66,35	66,35
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>66,35</b>

### 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:**  $k_{CU} = 3,307$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$   
**Počet izieb:** 2

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,63
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	19,95
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,40
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,78
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,63
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,22
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,02
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,61
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,85
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,10	0,05	0,05
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,60
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,94
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,54
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,85
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,85
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,85
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,85
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,22
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,70
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,93
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,85
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,31
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,54
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,78
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,85
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,85
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,70
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,70
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,31
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>108,10</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_V = 108,10 / 100 = 1,081$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,307 * 1,037 * 1,0810 * 1,05$$

$$VH = 1\,266,23 \text{ €/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 5 v bytovom dome súp.č. 3739 v k.ú. Priekopa	1974	48	62	110	43,64	56,36

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,266,23 \text{ €/m}^2 * 66,35\text{m}^2$	84 014,36
Technická hodnota	$56,36\% \text{ z } 84\,014,36 \text{ €}$	47 350,49

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom je situovaný na obchodno-obytnej ulici Zelená č. 13 v mestskej časti Priekopa okresného mesta Martin v zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti. Terén rovinatý, prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii, možnosť napojenia na všetky verejné rozvody IS. Dom prešiel obnovou, je kompletne zateplený, udržiavaný, v danom vchode je 21 bytov. Byt sa nachádza na 2. poschodí v krajnej sekcii, uvažované, že je v pôvodnom stave, orientácia obytný miestností je na juh a sever. V blízkosti do 5 min. peši sa nachádza zastávka MHD, zdravotné stredisko, obchody, ZŠ, SŠ. Dostupnosť centra mesta je autom do 10 min (5,4 km), centrum mesta Vrútky peši do 10 min (750 m). V mieste je bežná hlučnosť a prašnosť od dopravy, prírodné lokality 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 zvýšeným na hodnotu 1,15, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov v danej lokalite.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 1,15

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,150 + 2,300)	3,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,300
III. trieda	Priemerný koeficient	1,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,633
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,150 - 1,035)	0,115

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,300	10	23,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,300	30	69,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,300	7	16,10
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostredných okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,450	5	17,25

<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	2,300	6	13,80
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b> byť bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,633	10	6,33
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,450	8	27,60
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,150	6	6,90
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b> orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,150	5	5,75
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b> byť v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,300	9	20,70
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b> počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,633	7	4,43
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,300	7	16,10
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,300	6	13,80
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,633	4	2,53
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,300	5	11,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b> dobrý byť	II.	2,300	20	46,00
<b>Spolu</b>				<b>145</b>	<b>300,79</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 300,79 / 145$	2,074
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 47\,350,49 \text{ €} * 2,074$	<b>98 204,92 €</b>

### 3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok viazaný k bytu je zastavaný bytovým domom súp. č. 3739 na ul. Zelená 9 - 27, v obchodno-obytnej časti okresného mesta, v zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti. Prístup je po spevnenej komunikácii. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky verejné rozvody inžinierskych sietí, v blízkosti je kompletná občianska vybavenosť. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov v danej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1190/73	zastavaná plocha a nádvorie	2350,00	1/1	6635/1092382	14,27

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,	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 )	1,40
$k_I$ 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	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,7330
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 5,7330$	<b>95,17 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 6635/1092382 * 223\,649,50 \text{ €}$	<b>1 358,42 €</b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1190/73	$2\,350,00 \text{ m}^2 * 95,17 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 6635/1092382$	1 358,42
<b>Spolu</b>		<b>1 358,42</b>

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 4 s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 3739 na parc.č. 1190/73 v k.ú. Priekopa, ul. Zelená 27, Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve domu, a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, na účel dobrovoľnej dražby.

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

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
Byt č. 5 v bytovom dome súp.č. 3739 v k.ú. Priekopa	1/1	98 204,92
<b>Pozemky</b>		
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1190/73 (14,27 m <sup>2</sup> )	6635/1092382	1 358,42
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>99 563,34</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>99 600,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatdeväťtisícšesťsto Eur		
<b>SKK</b>		<b>3 000 549,60</b>
Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK		

V Martine dňa 25.11.2022



Ing. Ján Greguš

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D 5150622 zo dňa 21.10.2022
- Výpis z listu vlastníctva č. 2459 - čiastočný, k.ú. Priekopa, vytvorený cez katastrálny zo portál dňa 18.11.2022
- Kópia z mapy KN, k.ú. Priekopa, zo dňa 18.11.2022
- Identifikačné údaje domu súp.č. 3739
- Informácia o rekonštrukcii domu mailom zo dňa 16.11.2022
- Oznam o stave bytu č. 4, vydaný predsedom SVB Zelená 3739, zo dňa 16.11.2022
- Pôdorys 2-6. NP bytového domu na ul. Zelená 9 – 27, Martin + výrez z pôdorysu podzemného podlažia, časť kde je umiestnená pivnica k bytu č. 4
- Fotodokumentácia