

Znalec: Ing. Ján Greguš, Hurbanova 5/18, 036 01 Martin, ev.č. 914437, mobil: 0915 217 619

Zadávatel': LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): D 5150822 zo dňa 19.12.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 11/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty **bytu č. 31** s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 10964 na parc.č. 1759/209 v k.ú. Priekopa, **ul. Volgogradská 19, Martin**, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom, na účel dobrovoľnej dražby.

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

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

V Martine dňa: 20.01.2023

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 31 s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 10964 na parc.č. 1759/209 v k.ú. Priekopa, ul. Volgogradská 19, Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 12.01.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.01.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. D 5150822 zo dňa 19.12.2022
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. SÚ-22150/2013-Kn, vydané Mestom Martin dňa 18.06.2013, právoplatné dňa 24.06.2013
- Projektová dokumentácia - pôdorys bytu 8. NP a pôdorys 1. NP
- Ponukový list zo dňa 25.01.2018 + fotodokumentácia

b) Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva číslo 3169 - čiastočný, k.ú. Priekopa, zo dňa 11.01.2023
- Mapa KN, k.ú. Priekopa, zo dňa 16.01.2023
- Miestna obhliadka
- 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 obštaného 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 neprimeranou 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 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 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_{PD} – 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 diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

LIST VLASTNÍCTVA č. 3169 – čiastočný, zo dňa 11.01.2023

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

A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“

- Parc.č. 1759/180 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1369 m²
- Parc.č. 1759/208 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 302 m²
- Parc.č. 1759/209 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 383 m²

Stavby

- Bytový dom súp.č. 10964 na parc.č. 1759/209

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Byty Vchod: 19 8.p. Byt č. 31

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 12417/216493

- 13 Bühler Mathias r. Bühler, rue Virgile-Rossel 12, CH -2720 Tramelan, Švajčiarska konfederácia
Spoluvlastnícky podiel 1/2
- 14 Hažerová Monika r. Hrušková, Okulka 11/9, Vranov nad Topľou, PSČ 093 01, SR
Spoluvlastnícky podiel 1/2

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

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.01.2023
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 12.01.2023
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 12.01.2023

d) Technická dokumentácia:

Byt v čase dohodnutej obhliadky nebol sprístupnený, a preto nebolo možné zistiť skutkový stav, stavebno-technické ani skutkové dispozičné riešenie. **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“.** Správcom bytového domu bol predložený pôdorys 8. NP, kde sa nachádza ohodnocovaný byt č. 31, pôdorys 1. NP s pivnicami, ponukový list zo dňa 25.01.2018, fotodokumentácia bytu z r. 2018, Kolaudačné rozhodnutie č.j. SÚ-22150/2013-Kn, vydané Mestom Martin dňa 18.06.2013, právoplatné dňa 24.06.2013.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje na liste vlastníctva a kópie z mapy katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom, bytový dom, pozemky a byt sú zapísané na LV č. 3169 k.ú. Priekopa, dom a pozemky sú zakreslené v mape KN.

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

- **Byt č. 31** na 8. poschodí bytového domu súp.č. 10964 na ul. Volgogradská 19, Martin, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve v spoluvlastníckom podiele 12417/216493.
- **Pozemky na parc.č. 1759/180, 1759/208 a 1759/209 v k.ú. Priekopa** v spoluvlastníckom podiele 12417/216493.

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. 31 v bytovom dome súp.č. 10964 v k.ú. Priekopa

Bytový dom je samostatne stojaci, má jeden vchod, nie je podpivničený, má osem nadzemných podlaží, kde v I. NP sú umiestnené nebytové priestory pre obchod a služby, pivnice, výmenníková stanica a spoločné priestory, v II. – VII. NP sú byty, po päť na podlažie, na VIII. NP sú dva nadštandardné byty s terasou, v dome je celkom 32 bytov. Dom je napojený na verejné rozvody IS vody, elektriny, kanalizáciu, teplotné rozvody a káblovú TV, má vlastnú výmenníkovú stanicu, jeden výťah, chránený je bleskozvodom. Základy sú betónové, zvislé nosné konštrukcie sú murované hr. do 40 cm so zateplením, stropy železobetónové s rovným podhľadom, vonkajšia úprava fasád na báze umelých látok, krov je nízky stanový, krytina strechy je z asfaltových šindľov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, dom má plastové okná, plastové vchodové dvere s elektronickým vrátnikom, schodisko železobetónové s povrchom z keramickej dlažby, na podestách a chodbách je keramická dlažba, keramický obklad sokla. Dom je vo veľmi dobrom technickom stave.

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

Spoločnými zariadeniami domu sú: spoločné miestnosti, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotné, domové prípojky od hlavného domového uzáveru a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

Byt č. 31 na 8. - najvyššom poschodí je štvorizbový s príslušenstvom (uvažované v zmysle predloženého pôdorysu vid' v prílohe posudku): predsieň, šatník, jedálenský kút, kuchyňa, chodba, WC, kúpeľňa, v I. NP je pivnica č. 31, byt má lodžiu a terasu prístupné z obývacej izby.

Nakoľko byt v čase dohodnutej obhliadky nebol sprístupnený a nebolo možné overiť jeho skutkový stav, je na účel ohodnotenia vo výpočte uvažované vnútorné vybavenie v zmysle predloženej fotodokumentácie z r. 2018 a v zmysle popisu v ponukovom liste zo dňa 25.01.2018 (vid' v prílohe posudku).

Upozornenie: vzhľadom na vyššie uvedené, skutkový stav a vybavenie bytu môže byť odlišné od uvažovaného vo výpočte!

Uvažované je, že v byte sú rozvody teplej a studenej vody, vykurovanie teplovodné podlahové a krbovou vložkou s prieduchmi, elektroinštalácia s poistkovými automatmi, káblová TV, domový telefón. Podlahy v troch izbách veľkoplošné laminátové parkety, v obývacej izbe a v ostatných miestnostiach veľkoformátová keramická dlažba. Okná plastové, dvere drevené plné a presklené v drevených obložkových zárubniach, na lodžiu a terasu dvere plastové, vchodové dvere bezpečnostné. Z vnútorného vybavenia je v kuchyni uvažované: rohová kuchynská linka na mieru, granitové drezové umývadlo s nerezovou pákovou batériou, zabudovaná sklokeramická varná doska, nerezový digestor, samostatne zabudovaná elektrická rúra, mikrovlnka, zabudovaná umývačka riadu, zabudovaná chladnička s mrazničkou, samostatný barový pult. Bytové jadro je murované, kde v kúpeľni je uvažovaná rohová plastová masážna vaňa s nerezovou pákovou batériou so sprchou, keramické dvojumývadlo s dvomi nerezovými pákovými batériami osadené na kúpeľňovej skrinke, keramické umývadlo s nerezovou pákovou batériou osadené na kúpeľňovej skrinke, samostatná sprcha s nerezovou pákovou batériou, samostatné kúpeľňové skrinky, keramický obklad stien. Splachovací záchod je samostatný uvažovaný so zabudovanou nádržkou v stene, keramickým umývadlom s nerezovou pákovou batériou a keramickým obkladom stien. Terasa a lodžia s kovovým zábradlím s plnou výplňou, zohľadnené v položke „ostatné“.

Podľa plnej poštovej schránky a vyjadrenia správcu bolo zistené, že byt je dlhšiu dobu neobývaný.

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

Bytový dom, v ktorom je ohodnocovaný byt umiestnený je novostavba z r. 2013. Vzhľadom na vek domu, stavebno-technický stav a intenzitu užívania, je vo výpočte uvažované s celkovou životnosťou 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Byt č. 31: 119,91	119,91
Výmera bytu bez pivnice	119,91
Pivnica č. 31 : 4,26	4,26
Vypočítaná podlahová plocha	124,17
Lodžia: 3,90	3,90
Terasa: 34,45	34,45

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$
Počet izieb:	4

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	3,76
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	16,27
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,02
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,26
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,76
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,81
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,83
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	2,93
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,50
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,38
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,56
12	Okná	5,00	1,50	7,50	5,64
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,88
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,50
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,75
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,50
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,50
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	1,81
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	1,96
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	3,61
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,13
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	3,01
25	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	3,76
26	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	3,76
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,48
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,75
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,75
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,50
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,50	5,00	3,76
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	4,51
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	4,51
35	Ostatné	2,50	5,00	12,50	9,40
Spolu		100,00		132,95	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 132,95 / 100 = 1,3295$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$
	$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,307 * 0,939 * 1,3295 * 1,05$
	$VH = 1\,410,14 \text{ €/m}^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 31 v bytovom dome súp.č. 10964 v k.ú. Priekopa	2013	10	90	100	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,410,14 \text{ €/m}^2 * 124,17 \text{ m}^2$	175 097,08
Technická hodnota	90,00% z 175 097,08 €	157 587,37

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom súp.č. 10964 je situovaný na bežnom sídlisku okresného mesta Martin, m.č. Priekopa, na ul. Volgogradská č. 19, v zástavbe novostavieb bytových domov. Jedná sa o lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu bytov. Terén rovinatý, prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii, možnosť napojenia na všetky verejné rozvody IS. Dom je novostavba z r. 2013, je v dobrom technickom stave. Byt je situovaný na 8. – najvyššom poschodí, orientácia juh, západ, sever, obývacia izba s terasou je orientovaná na juh, uvažované je že byt je s nadštandardným vybavením a že je v dobrom technickom stave. Do 5 min. peši je základná sieť obchodov, ZŠ, SŠ, zastávka MHD, ktorou je dostupné centrum mesta Vrútky a do 15 min. centrum okresného mesta Martin. V mieste je tiché prostredie, blízkosti sa nachádza park.

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, základy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Okrem tiarch uvedených na LV, rizikom je skutočnosť, že byt nebol sprístupnený a uvažovaný stav a vybavenie bytu môže byť v skutočnosti odlišné.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,70, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,70

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDi}	Váha V_i	Výsledok $k_{PDi} \cdot V_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,400	10	14,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,100	7	14,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,400	6	8,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	2,100	10	21,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	8	16,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,700	6	4,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,400	5	7,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,385	9	3,47
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,385	7	2,70
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,400	7	9,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	6	8,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	4	2,80
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,100	5	10,50
16	Názor znalca výborný byt	I.	2,100	20	42,00
Spolu				145	197,26

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 197,26 / 145$	1,36
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH \cdot k_{PD} = 157\,587,37 \text{ €} \cdot 1,360$	214 318,82 €

3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pozemky viazané k ohodnocovanému bytu sú zastavané bytovým domom súp.č. 10964, parkoviskom a tvoria okolitý dvor. Pozemky sa nachádzajú na bežnom sídlisku, v obytnej časti okresného mesta Martin, m.č. Priekopa, so zástavbou bytových domov. Terén rovinatý, prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii, možnosť napojenia na všetky verejné rozvody IS. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov v danej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1759/180	zastavaná plocha a nádvorie	1369,00	1/1	12417/216493	78,52
1759/208	zastavaná plocha a nádvorie	302,00	1/1	12417/216493	17,32
1759/209	zastavaná plocha a nádvorie	383,00	1/1	12417/216493	21,97
Spolu výmera					117,81

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. - rodinné domy, 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	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	2,00
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,3235
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 5,3235$	88,37 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1759/180	$1\,369,00 \text{ m}^2 * 88,37 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 12417/216493$	6 938,75
parcela č. 1759/208	$302,00 \text{ m}^2 * 88,37 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 12417/216493$	1 530,68
parcela č. 1759/209	$383,00 \text{ m}^2 * 88,37 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 12417/216493$	1 941,23
Spolu		10 410,66

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 31 s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 10964 na parc.č. 1759/209 v k.ú. Priekopa, ul. Volgogradská 19, Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom, na účel uzatvorenia záložnej zmluvy.

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<u>Stavby</u>		
Byt č. 31 v bytovom dome súp.č. 10964 v k.ú. Priekopa	1/1	214 318,82
<u>Pozemky</u>		
Pozemok - parc. č. 1759/180 (78,52 m ²)	12417/216493	6 938,75
Pozemok - parc. č. 1759/208 (17,32 m ²)	12417/216493	1 530,68
Pozemok - parc. č. 1759/209 (21,97 m ²)	12417/216493	1 941,23
Spolu pozemky (117,81 m²)		10 410,66
Všeobecná hodnota celkom		224 729,48
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		225 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestodvadsaťpäťtisíc Eur		
SKK		6 778 350,00
Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK		

V Martine dňa 20.01.2023



Ing. Ján Greguš

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D 5150822 zo dňa 19.12.2022
- Výpis z listu vlastníctva číslo 3169 - čiastočný, k.ú. Priekopa, zo dňa 11.01.2023
- Mapa KN, k.ú. Priekopa, zo dňa 16.01.2023
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. SÚ-22150/2013-Kn, vydané Mestom Martin dňa 18.06.2013, právoplatné dňa 24.06.2013
- Projektová dokumentácia - pôdorys bytu 8. NP a pôdorys 1. NP
- Ponukový list zo dňa 25.01.2018
- Fotodokumentácia