

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

Zadávateľ: Prvá arbitrážna k.s., Lazovská 33, 974 01 Banská Bystrica
správca úpadcu
Peter Junas, Bagarova 1, 036 01 Martin

Číslo spisu (objednávky): 4K/17/20213 zo dňa 17.01.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 10/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty **bytu č. 14** s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 3730 na parc.č. 1190/65 v k.ú. Priekopa, **ul. Štvrť Čajkovského 1, Martin**, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve domu, a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, na účel konkurzného konania sp.zn. 4K/17/20213.

Počet listov (z toho príloh): 19 (z toho 7 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

V Martine dňa: 31.01.2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 14 s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 3730 na parc.č. 1190/65 v k.ú. Priekopa, ul. Štvrť Čajkovského 1, Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve domu, a spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

2. Účel znaleckého posudku: Konkurzné konanie sp. zn.: 4K/17/20213.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 22.01.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 31.01.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka sp.zn.: 4K17/2013 zo dňa 17.01.2024

b) Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva číslo 2468 - čiastočný, k.ú. Priekopa, zo dňa 28.01.2024
- Mapa KN, k.ú. Priekopa, zo dňa 28.01.2024
- Oznámenie o kolaudácii domu zaslané mailom predsedníčkou SVB dňa 22.01.2024
- 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 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 potrebovania.

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 2023.

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 nehnuteľnosti, 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_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

LIST VLASTNÍCTVA č. 2468 - čiastočný, zo dňa 28.01.2024

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

A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“

- Parcela 1190/65 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 350 m²

Stavby

- Bytový dom súp.č. 3730 na parc.č. 1190/65, ul. Čajkovského 1

B. Vlastníci:

Byty Vchod: 1 4.p. Byt č. 14

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 77/2560

103 Junas Peter r. Junas, Bagarova 5168/1, Martin - Podháj, PSČ 036 01, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

C. Ďarchy: Vid' LV v prílohe posudku.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.01.2024
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 22.01.2024
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 22.01.2024

d) Technická dokumentácia:

Nebola predložená projektová dokumentácia, skutkový stav a výmery bytu boli zamerané pri miestnej obhliadke a sú použité vo výpočte a zakreslené v pôdoryse bytu v prílohe posudku. Vek domu bol zistený na základe zaslaného oznámenia o kolaudácii domu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje na liste vlastníctva a kópie z mapy katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom, bytový dom, pozemok a byt sú zapísané na LV č. 2468, k.ú. Priekopa, dom s pozemkom je zakreslený v mape KN.

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

- **Byt č. 14** na 4. poschodí bytového domu s.č. 3730 na ul. Štvrť Čajkovského 1, Martin, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve domu v spoluvlastníckom podiele 77/2560.
- **Pozemok na parc.č. 1190/65** - Zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele 77/2560.

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. 14 v bytovom dome súp.č. 3730 v k.ú. Priekopa

Bytový dom v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza je typový panelový, samostatne stojaci, má jeden vchod, jedno schodisko, nie je podpivničený, má desať nadzemných podlaží, kde v I. NP sú umiestnené pivnice, spoločné miestnosti, v II. NP až X. NP sú umiestnené byty po štyri byty na podlažie, v dome je celkom 36 bytov. Dom je obnovený, zateplený, je napojený je na všetky verejné rozvody IS, rozvody káblovej TV a internetu, vykurovanie domu a ohrev vody je ústredné diaľkové, má bleskozvod, osvetlenie chodieb a schodiska na senzor, nový výťah z r. 2012, dom je chránený kamerovým systémom. Základy sú betónové, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie sú z prefabrikovaných panelov, vonkajšie fasády sú zateplené, omietky sú na báze umelých látok, v I.NP kameninový obklad z kabrinca s náterom, strecha je plochá, zateplená, s krytinou zo strešných natavovacích pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, schodisko prefabrikované železobetónové s povrchom z PVC, na podestách je PVC, na chodbách v prízemí je keramická dlažba, v pivničných priestoroch je cementový poter, na chodbách a schodisku je keramický obklad sokla. Okná na celom dome sú plastové, vchodové dvere plastové s elektronickým vrátnikom. Dom nejaví známky poškodenia, je udržiavaný v dobrom technickom stave.

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

Spoločnými zariadeniami domu sú: spoločné miestnosti, miestnosti na merania a regulácie, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne, teplotnosné a plynové domové prípojky, a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

Byt č. 14 na 4. poschodí je trojizbový s príslušenstvom: predsieň, chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, špajza na spoločnej chodbe pred bytom, pivnica nachádzajúca sa na prízemí (I.NP) domu, súčasťou bytu sú aj dva balkóny. V r. 2004 bolo v byte zrekonštruované bytové jadro a kuchyňa. Byt je napojený na domové rozvody vody, kanalizácie, elektriny, plynu, teplotnosné rozvody, domový telefón, káblovú TV. V byte sú rozvody teplej a studenej vody, ohrev TUV a vykurovanie je ústredné vyregulované, radiátory sú doskové a rebrové s termoregulačnými ventilmi a meračmi tepla. Elektroinštalácia je svetelná, poistkové automaty. Podlahy v dvoch izbách sú pôvodné lakované parkety, v jednej izbe a v kuchyni sú veľkoplošné laminátové parkety, v ostatných miestnostiach a na balkónoch je keramická dlažba. Okná a balkónové dvere sú plastové, v dvoch izbách so žalúziami, v obývačej izbe a v kuchyni s roletami „Deň a noc“. Dvere sú na báze dreva plné hladké a presklené v oceľových zárubniach. Na stenách a stropoch sú hladké omietky. Vybavenie v kuchyni je rohová kuchynská linka na mieru, s nerezovým drezovým umývadlom, nerezovou pákovou batériou, zabudovaný plynový sporák, samostatne zabudovaná rúra digestor, keramický obklad stien pri linke. Bytové jadro bolo pri rekonštrukcii vymurované, vybavenie v kúpeľni je plastová vaňa s keramickým obkladom, nerezová páková batéria so sprchou, keramické umývadlo s nerezovou pákovou batériou, keramický obklad stien. Splachovací záchod kombi je samostatný s keramickým obkladom stien. V predsieni je pôvodná vstavaná skriňa Byt je v zachovalom technickom stave, vyžaduje údržbu resp. výmenu pôvodných prvkov krátkodobej životnosti. S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Bytový dom bol daný do užívania v r. 1971. Vzhľadom na vek domu, vykonanú obnovu, zateplenie, stavebno-technických stav a intenzitu užívania, je vo výpočte uvažované s celkovou životnosťou 100 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: 5,99*3,45	20,67
Izba: 4,93*3,45	17,01
Izba: 3,61*3,45	12,45
Kuchyňa: 2,60*3,45	8,97
Kúpeľňa: 1,89*2,45	4,63
WC: 1,13*0,86	0,97
Chodba: 1,27*3,45	4,38
Predsieň: 1,63*2,21	3,60
Výmera bytu bez pivnice	72,68
Špajza: 0,90*0,83	0,75
Pivnica: 2,50*1,30	3,25
Vypočítaná podlahová plocha	76,68
Balkón: 7,12*0,85	6,05
Balkón: 7,28*0,85	6,19

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:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$
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	4,05
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	18,96
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,48
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,43
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,05
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,94
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,89
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	3,65
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,62
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,10	0,05	0,04
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,49
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,08
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,23
15	Elektroinštalácia	2,00	1,20	2,40	1,94
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,81
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,62
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,62
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,81
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,43
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	1,94
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,56
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	0,97
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	1,94
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,63
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,23
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,67
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,81
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,81
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,41
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,62
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,43
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	4,86
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	6,48
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,05
Spolu		100,00		123,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 123,45 / 100 = 1,2345$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$
	$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,613 * 1,037 * 1,2345 * 1,05$
	$VH = 1\,579,83 \text{ €/m}^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 14 v bytovom dome súp.č. 3730 v k.ú. Priekopa	1971	53	47	100	53,00	47,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,579,83 \text{ €/m}^2 * 76,68 \text{ m}^2$	121 141,36
Technická hodnota	47,00% z 121 141,36 €	56 936,44

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom je situovaný na ulici Štvrť Čajkovského č. 1 v mestskej časti Priekopa okresného mesta Martin na hranici s mestom Vrútky, 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 je obnovený, kompletne zateplený, v dome je celkom 36 bytov, byt sa nachádza na 4. poschodí v krajnej JV sekcii, má staršiu rekonštrukciu, je štandardne vybavený, je v zachovalom technickom stave, vyžaduje údržbu, orientácia dvoch obytných miestností je na juh, obývacej izby a kuchyne je na východ. V blízkosti do 5 min. peši sa nachádza zastávka MHD, zdravotné stredisko, obchody, ZŠ, SŠ. Dostupnosť centra mesta je autom do 10 min (5,5 km), centrum mesta Vrútky peši do 5 min. (500 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 LV, iné neboli zistené.

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 0,85, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov na trhu v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

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 v rovnováhe	III.	0,850	10	8,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,75
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,850	6	5,10

6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu					
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,850	10		8,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti					
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	8		20,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku					
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6		5,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám					
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,700	5		8,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome					
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,700	9		15,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku					
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,468	7		3,28
12	Doprava v okolí bytového domu					
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,550	7		17,85
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu					
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,700	6		10,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu					
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,468	4		1,87
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu					
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5		8,50
16	Názor znalca					
	dobry byt	II.	1,700	20		34,00
Spolu				145		222,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 222,75 / 145$	1,536
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 56\,936,44 \text{ €} * 1,536$	87 454,37 €

3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok viazaný k bytu je zastavaný bytovým domom súp. č. 3730 na ul. Štvrť Čajkovského 1, v obytnej časti okresného mesta, v zástavbe bytových, rodinných 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 základná občianska vybavenosť. 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]
1190/65	zastavaná plocha a nádvorie	350,00	1/1	77/2560	10,53

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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	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 zvyšujúcich 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	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	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. 1190/65	$350,00 \text{ m}^2 * 88,37 \text{ €/m}^2 * 1/1*77/2560$	930,30
Spolu		930,30

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 14 s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 3730 na parc.č. 1190/65 v k.ú. Priekopa, ul. Štvrť Čajkovského 1, Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve domu, a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, na účel konkurzného konania sp.zn. 4K/17/20213.

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 14 v bytovom dome súp.č. 3730 v k.ú. Priekopa	1/1	87 454,37
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1190/65 (10,53 m ²)	77/2560	930,30
Všeobecná hodnota celkom		88 384,67
Všeobecná hodnota zaokrúhlená		88 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatosemtisícštyristo Eur		
SKK		2 663 138,40

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

V Martine dňa 31.01.2024



Ing. Ján Greguš

IV. PRÍLOHY

- Objednávka sp.zn.: 4K17/2013 zo dňa 17.01.2024
- Výpis z listu vlastníctva číslo 2468 - čiastočný, k.ú. Priekopa, zo dňa 28.01.2024
- Mapa KN, k.ú. Priekopa, zo dňa 28.01.2024
- Oznámenie o kolaudácii domu zaslané mailom predsedníčkou SVB dňa 22.01.2024
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 506 Martin Dátum vyhotovenia : 28.1.2024
Obec : 512036 Martin Čas vyhotovenia : 17:20:21
Katastrálne územie : 849839 Priekopa Údaje platné k : 26.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2468
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1190/65	350	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3730 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1190/65							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3730	1190/65	9	Čajkovského štvrť 1		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 1	Poschodie 4	Číslo bytu 14	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 77/2560
Súpisné číslo 3730	Miestna časť		
Plomba vyznačená na základe V-3840/2023 (Darovacia zmluva)			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
103	Junas Peter r. Junas, Bagarova 5168/1, Martin - Podháj, PSČ 036 01, SR, Dátum narodenia: 22.12.1968		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Z 3769/2023 - Uznesenie Okresného súdu Martin 18D/301/2023 o dedičstve; vz 1309/2023		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Poznamenávs sa, že uznesením Okresného súdu Žilina zo dňa 08.10.2013, č.k. 4K/17/2013 bol vyhlásený konkurz na majetok úpadcu Peter Junas "v konkurze", so sídlom Bagarova 1, 03601 Martin, nar. 22.12.1968, Slovenská republika - P 461/2023 - zápis vykonaný dňa 07.11.2023; vz 1323/2023		-
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

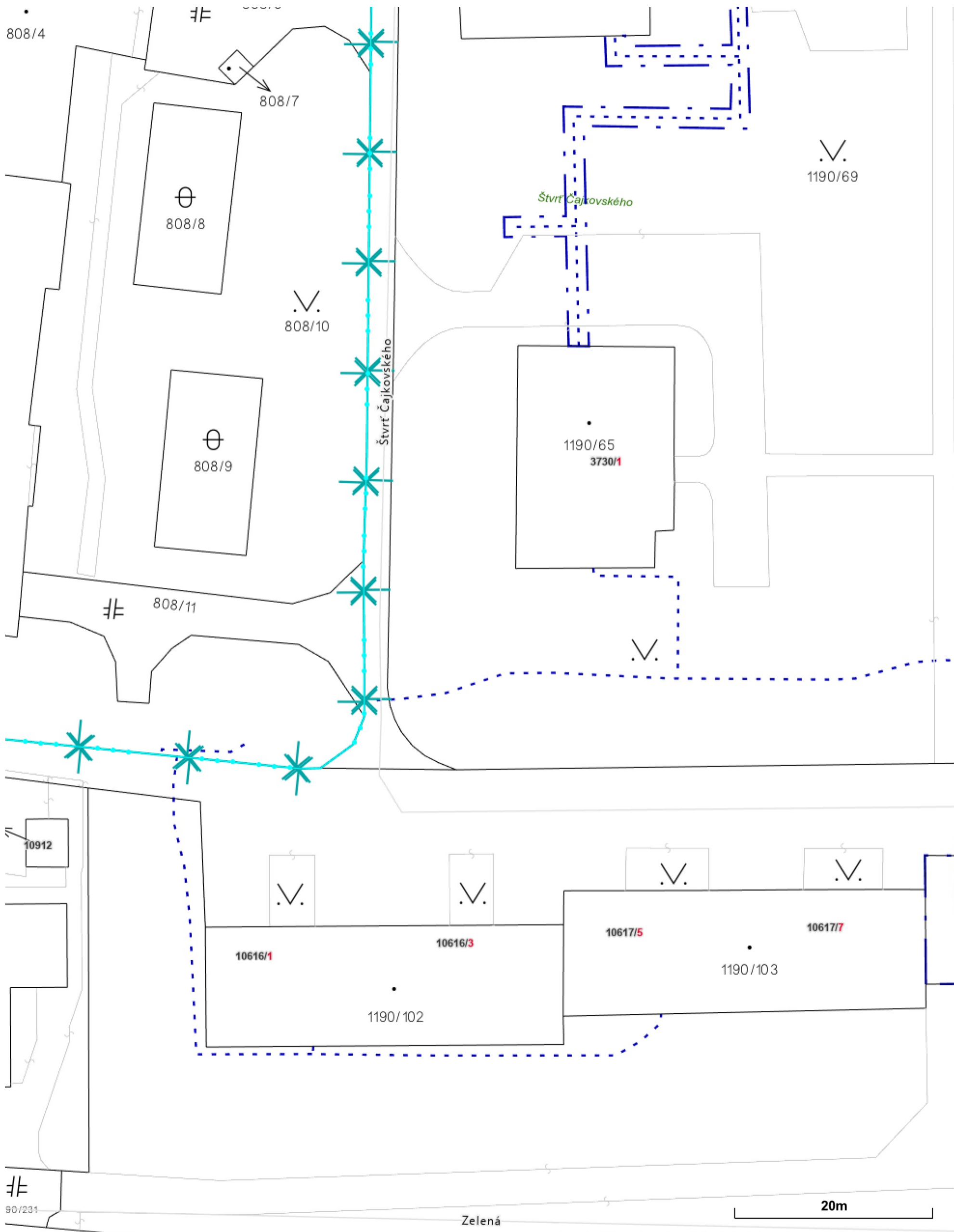
ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo zo zákona č.182/93 Z.z. na byt a nebytové priestory v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov "Čajkovského štvrť 3730".
-	Na por.č.: 1, 9, 19, 25, 29, 31, 34, 36, 40, 45, 55, 57, 58,59,60, 68, 71 72: Záložné právo č.506/005/2006 na byty a podiely na spoločných častiach a zariadeniach domu č.s.3730 a pozemku par.č.1190/65 : byt č.6, podiel 77/2560; byt č.2, podiel 77/2560; byt č.34, podiel 78/2560; byt č.20, podiel 56/2560; byt č.17, podiel 83/2560; byt č.36, podiel 57/2560; byt č.19, podiel 68/2560; byt č.13, podiel 83/2560; byt č.22, podiel 77/2560; byt č.12, podiel 56/2560; byt č.26, podiel 78/2560; byt č.23, podiel 68/2560; byt č.16, podiel 56/2560; byt č.33, podiel 83/2560; byt č.27, podiel 68/2560; byt č.29, podiel 83/2560 pre Štátny fond rozvoja bývania, Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37, IČO:31749542 - V 1369/06 - 381/06; - 637/06; - 657/06; - 596/06; - 657/06, 223/07; - 1058/08; -511/09; - 1398/09; - 167/10; - 49/11; - vz 149/11, - vz 1588/11; - vz 75/12; - vz 96/13; V 1931/14 - vz 934/14; V 3862/14 - vz 2101/14; vz 986/15; vz 1310/16; vz 1486/16; vz 1925/16; vz 482/17; vz 53/18; vz 197/19; vz 903/2022; vz 908/2023;
-	Vecné bremeno podľa § 66 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciach spočívajúce v zriaďovaní, prevádzkovaní, stavaní vedenia verejných sietí, práve vstupu za účelom zriaďovania, prevádzkovania, opráv a údržby vedení - bytový dom súpisné číslo 3730 na pozemku registra C KN parcelné číslo 1190/65 v prospech: GAYA, s.r.o., so sídlom: Hviezdoslavova 23 B, 036 01 Martin, IČO: 36 430 307 - Z 2132/13 - Návrh na záznam vecného bremena; vz 966/13
Vlastník poradové číslo 103	Záložné právo č.506/005/2006 na byt č.14/4p,vch.1,podiel 77/2560 na spoloč.častiach a zariad.domu súp.č.3730 a pozem.parc.č.1190/65 pre Štátny fond rozvoja bývania,Lamačská cesta 8,833 04 Bratislava 37,IČO 31749542,-V 1369/06-381/06; Z 2703/16 - vz 1486/16; Z 3769/2023 vz 1309/2023
Vlastník poradové číslo 103	Záložné právo v prospech: Marián Junas, rodné priezvisko Junas, nar. 11.11.1969 na byt č. 14, č. vchodu 1, 4.p., súpisné číslo stavby 3730 na pozemku registra C KN p.č. 1190/65 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 77/2560 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN p.č. 1190/65 - Z 3769/2023 - Uznesenie Okresného súdu Martin 18D/301/2023 o dedičstve - vz 1309/2023

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Mapa KN

Žilinský > Martin > Martin > k.ú. Priekopa



Vek_Cajkovskeho 1

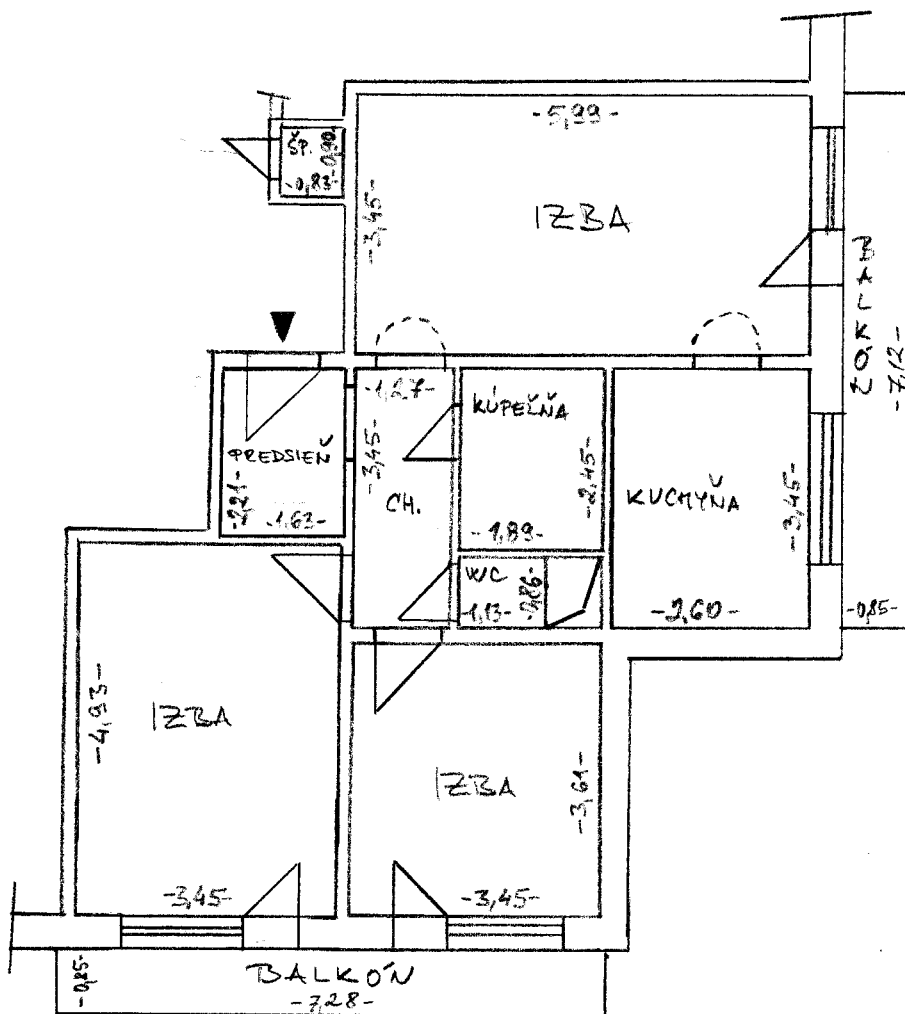
svbcajkovskeho1@email.cz <svbcajkovskeho1@email.cz>
Komu: janislavgregus@gmail.com

22. januára 2024 o 11:24

Na základe Vašej žiadosti Vám oznamujem, že dátum kolaudácie bytového domu súpisné číslo 3730 zapísaného na LV č. 2468, katastrálne územie Priekopa bol v júli 1971. Preberanie bytov do užívania jednotlivými nájomníkmi bolo podľa preberacieho protokolu následne od 3. augusta 1971.

S pozdravom

Ing. Zuzana Štěpánová
predseda SVB
tel.: 0902 376 556
email: svbcajkovskeho1@email.cz



PŮDORYS

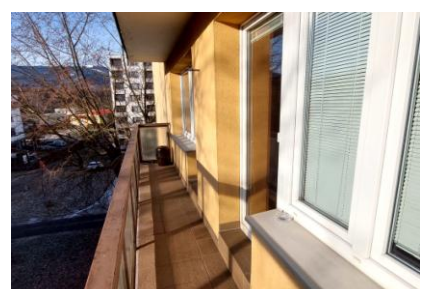
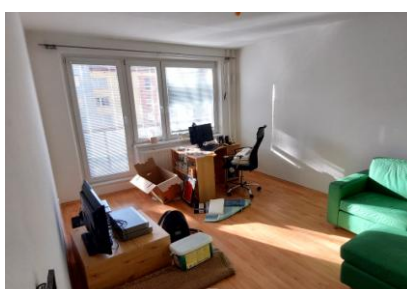
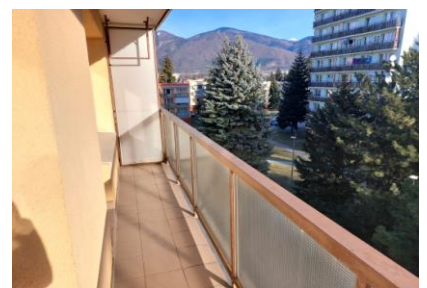
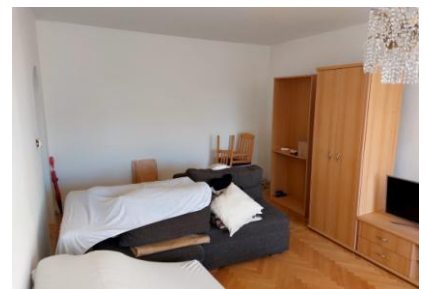
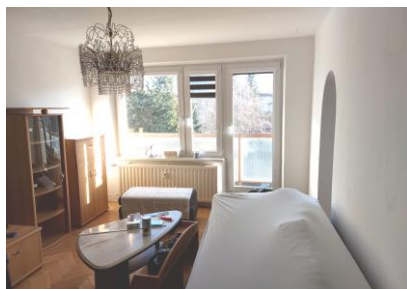
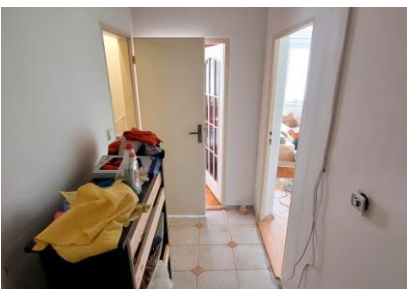
BYT č. 14

ŠTŮP ČAJKOVSKÉHO 1

MARTIN

FOTODOKUMENTÁCIA

Byt č. 14 v bytovom dome súp.č. 3730, Štvrť Čajkovského 1, Martin



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetví odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914437.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 10/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Podpis znalca