

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 5091322 zo dňa 12.10.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 184/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty **bytu č. 4** s príslušenstvom a **garáže č. 4** v bytovom dome súp.č. 283 na parc.č. 632/4 a 631/7 v k.ú. Turčianska Štiavnička, **ul. Čsl. armády č. 6, Turčianska Štiavnička, okres Martin**, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a na príslušenstve, na účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 26 (z toho 12 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

V Martine dňa: 25.11.2022

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 4 s príslušenstvom a garáže č. 4 v bytovom dome súp.č. 283 na parc.č. 632/4 a 631/7 v k.ú. Turčianska Štiavnička, ul. Čsl. armády č. 6, Turčianska Štiavnička, okres Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a na príslušenstve.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 20.10.2022

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

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. D 5091322 zo dňa 12.10.2022
- Znalecký posudok č. 88/2022 vypracovaný Ing. Ferklom dňa 12.06.2022

b) Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva číslo 849 - čiastočný, k.ú. Turčianska Štiavnička, zo dňa 29.10.2022
- Mapa KN, k.ú. Turčianska Štiavnička, zo dňa 29.10.2022
- 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 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. Porovnávacia 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:

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

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. 849 - čiastočný, zo dňa 29.10.2022

Okres: Martin **Obec:** Turčianska Štiavnička **Kat. územie:** Turčianska Štiavnička

A. Majetková podstata:

Stavby

- **Bytový dom súp.č. 283 na parc.č. 632/4 a 631/7**

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 631/7 a 632/4 pod stavbou s.č. 283 je evidovaný na liste vlastníctva č. 465.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Byty **Vchod: 6** **2.p.** **Byt č. 4**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 6577/50940

Nebytové priestory **Vchod: 6** **prízemie** **Nebytový priestor č. 4 - garáž**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 1560/50940

15 Vraštiak Štefan r. Vraštiak, Československej armády 283/6, Turčianska Štiavnička, PSČ 038 51, SR
Spoluvlastnícky podiel 1/2

16 Vraštiaková Marta r. Horňáková, Československej armády 283/6, Turčianska Štiavnička, PSČ 038 51, 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 20.10.2022
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 20.10.2022
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 20.10.2022

d) Technická dokumentácia:

Z predloženého znaleckého posudku bol prevzatý pôdorys bytu a pôdorys prízemia s garážou a pivnicou, do týchto pôdorysov boli zakreslené skutkové výmery zistené pri miestnej obhliadke. Vek domu bol zistený z Výpočtového listu ceny bytov, prevzatého z predloženého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Bytový dom, byt a nebytový priestor sú zapísané na LV č. 849, k.ú. Turčianska Štiavnička, bytový dom s pozemkami je zakreslený v mape KN. Porovnaním údajov katastra bolo zistené, že okrem pozemkov parc.č. 632/4 a 631/7 (LV č. 465) sa severná časť bytového domu nachádza ešte aj na pozemku parc.č. 629/1 (LV č. 511), ku ktorému nie je na LV evidované vlastnícke právo, resp. vecné bremeno v prospech vlastníkov bytov.

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

- **Byt č. 4** na 2.- najvyššom poschodí (III. NP) s príslušenstvom v bytovom dome súp.č. 283 v k.ú. Turčianska Štiavnička, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a príslušenstve v spoluvlastníckom podiele 6577/50940.
- **Nebytový priestor č. 4 – garáž** na prízemí (I. NP) bytového domu súp.č. 283, k.ú. Turčianska Štiavnička, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a príslušenstve v spoluvlastníckom podiele 1560/50940.

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

- Pozemky na parc.č. 632/4 a 631/7, k.ú. Turčianska Štiavnička – na LV je zapísané vecné bremeno v prospech vlastníkov bytov.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 4 v bytovom dome súp.č. 283 v k.ú. Turčianska Štiavnička

Bytový dom je samostatne stojaci, má jeden vchod, nie je podpivničený, má tri nadzemné podlažia, kde v I. NP sú 4 garáže, pivnice a spoločné priestory, v II. – III. NP sú byty, v dome je celkom 6 bytov. Dom je napojený na verejné rozvody IS vody, elektriny, kanalizácie a plynu, dom nie je zateplený, nemá výťahy, chránený je bleskozvodom. Základy sú betónové základové pásy, zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehly, vodorovné nosné konštrukcie sú monolitické železobetónové s rovným podhladom, vonkajšia úprava fasád z brizolitu, od ulice kabrincový obklad sokla, strecha je plochá, krytina z natavovacích strešných pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, okná drevené zdvojené, vchodové dvere drevené, schodisko je železobetónové s povrchom z PVC, na chodbe v prízemí je terazzo dlažba, keramický obklad sokla na chodbe a schodisku. Dom je v pôvodnom stave so zanedbanou údržbou, má opadané vonkajšie omietky, zateká od strechy nad lodžiami, na strope na schodisku a v kúpeľni ohodnocovaného bytu.

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, plynové domové prípojky od hlavného domového uzáveru a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

Byt č. 4 na 2. - najvyššom poschodí je trojizbový s príslušenstvom: predsieň, kuchyňa, komora, kúpeľňa, WC, a murovaná pivnica na prízemí domu, byt má lodžiu prístupnú z jednej izby. Byt bol pred 5 rokmi, okrem kúpeľne, zrekonštruovaný vrátane rozvodov elektriny, je štandardne vybavený, napojený je na vodovodnú, elektrickú, kanalizačnú a plynovú prípojku. V byte sú rozvody teplej a studenej vody, ohrev TUV a vykurovanie je ústredné vlastným plynovým kotlom umiestneným v komore, radiátory sú panelové, elektroinštalácia je svetelná s poistkovými automatmi. Podlahy sú v izbách sú laminátové, v ostatných miestnostiach a na lodžii je keramická dlažba. Okná sú plastové so žalúziami, dvere drevené plné a presklené oceľových zárubniach, na lodžiu sú dvere plastové, vstupné dvere sú bezpečnostné. Na stenách a stropoch sú hladké omietky a dekoračné podhlady, v predsieni je sadrokartónový podhlad. Z vnútorného vybavenia sa v kuchyni nachádza rohová kuchynská linka s nerezovým drezovým umývadlom, nerezovou pákovou batériou, zabudovaný plynový sporák s rúrou, keramický obklad stien za linkou. Bytové jadro je murované, kde v kúpeľni sa nachádza pôvodná oceľová smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, nerezová páková batéria so sprchou, pôvodné keramické umývadlo s nerezovou pákovou batériou, pôvodný keramický obklad stien do výšky 1,35 m. Splachovací záchod kombi je samostatný s keramickým umývadlom s nerezovou kohútovou batériou, keramickým obkladom stien. Byt je v zchovalom stave, zistené bolo zatekanie stropu v kúpeľni od strechy, majiteľka bytu na vlastné náklady vykonala nad svojim bytom opravu strešnej krytiny.

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

Bytový dom v ktorom je ohodnocovaný byt umiestnený bol postavený v r. 1981. Vzhľadom na vek domu, zanedbaný stavebno-technický stav, intenzitu užívania, je vo výpočte uvažované s celkovou životnosťou zníženou na 90 rokov.

Bytový dom nemá správcu, a nie je zriadený fond opráv.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba: 4,95*3,22	15,94
Izba: 3,81*3,28	12,50
Izba: 4,06*3,29	13,36
Kuchyňa: 3,10*1,98+1,71*0,66	7,27
Komora: 1,04*1,80	1,87
Kúpeľňa: 1,71*1,74	2,98
WC: 1,43*0,77+0,26*0,50	1,23
Chodba: 1,70*1,40	2,38
Predsieň: 3,19*1,67	5,33
Výmera bytu bez pivnice	62,86
Pivnica: 1,96*1,56	3,06
Vypočítaná podlahová plocha	65,92
Lodžia: 3,37*0,85	2,86

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:	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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,70	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,91	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,52	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,82	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,70	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,88	10	0,19
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,82	10	0,28
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,88	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,47	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,47	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,70	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,88	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,88	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,88	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,88	0	0,00
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	4,14	10	0,41
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,10	1,10	1,03	0	0,00
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	3,76	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,82	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,52	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,82	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,88	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,82	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,14	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	7,52	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,52	0	0,00
Spolu		100,00		106,40	100,00		0,88

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 106,40 / 100 = 1,064$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$
 $VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,307 * 0,939 * 1,0640 * 1,05$
 $VH = 1\,128,53 \text{ €/m}^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 4 v bytovom dome súp.č. 283 v k.ú. Turčiansk Štiavnička	1981	41	49	90	45,56	54,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného bytu	$1\,128,53 \text{ €/m}^2 * 65,92 \text{ m}^2$	74 392,70
Poškodenosť	-0,88 % z 74 392,70 €	-654,66
Východisková hodnota		73 738,04
Technická hodnota	54,44% z 73 738,04 €	40 142,99

Poškodenosť stavby: $(74\,392,70\text{€} - 73\,738,04\text{€}) / 74\,392,70\text{€} * 100\% = 0,88\%$ **2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY****2.2.1 Nebytový priestor č. 4 - garáž v bytovom dome súp.č. 283 v k.ú. Turčianska Štiavnička**

Nebytový priestor č. 4 – garáž sa nachádza na prízemí bytového domu, vjazd je od ulice, prístup je aj z chodby v prízemí. Garáž pozostáva z jednej miestnosti určenej na garážovanie jedného osobného motorového vozidla. Garáž je napojená na rozvody elektriny, ktorá je podľa vyjadrenia majiteľky nefunkčná. Podlaha je betónová s poterom, vnútorné omietky hladké, strop s rovným podhlľadom, vráta sú plechové otváracie, dvere drevené plné hladké.

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

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátnou neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Garáž: 3,32*4,76	15,80
Vypočítaná podlahová plocha	15,80

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: $k_M = 0,95$
Počet miestností: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,70	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	24,15	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,72	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	4,02	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,70	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,68	10	0,27
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,34	0	0,00

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,02	10	0,40
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,68	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,67	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,67	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	6,70	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,67	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,68	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,34	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,68	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,68	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,34	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,68	0	0,00

Zariadenie nebytového priestoru

22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,90	3,60	4,83	0	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,68	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,35	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	4,02	50	2,01
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
Spolu		100,00		74,60	100,00		2,68

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 74,60 / 100 = 0,746$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,307 * 0,939 * 0,7460 * 0,95$$

$$VH = 715,89 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáž č. 4 v bytovom dome s.č. 283 v k.ú. Turčianska Štiavnička	1981	41	49	90	45,56	54,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného nebytového priestoru	$715,89 €/m^2 * 15,8m^2$	11 311,06
Poškodenosť	-2,68 % z 11 311,06 €	-303,14
Východisková hodnota		11 007,92
Technická hodnota	54,44% z 11 007,92 €	5 992,71

Poškodenosť stavby: $(11\,311,06€ - 11\,007,92€) / 11\,311,06€ * 100\% = 2,68\%$

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 4		
Byt č. 4 v bytovom dome súp.č. 283 v k.ú. Turčianska Štiavnička	73 738,04	40 142,99
Spolu pre skupinu: Byt č. 4	73 738,04	40 142,99
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Garáž č. 4		
Garáž č. 4 v bytovom dome s.č. 283 v k.ú. Turčianska Štiavnička	11 007,92	5 992,71
Spolu pre skupinu: Garáž č. 4	11 007,92	5 992,71
Celkom:	84 745,96	46 135,70

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom súp.č. 283 je situovaný na ul. Čsl. armády 6, v centrálnej obytnej časti obce Turčianska Štiavnica, okres Martin, okolitá zástavba sú rodinné domy. Terén rovinatý, prístup k domu z ulice je cez pac.č. 632/5 631/7, možnosť napojenia na všetky verejné rozvody IS. Dom nemá vlastný pozemok, je v zanedbanom stave nemá správcu. Byt č. 4 je situovaný na 2. - najvyššom poschodí (III.NP) v krajnej severnej sekcii, orientácia obytných miestností je na východ a západ, okrem kúpeľne je celý zrekonštruovaný, je so štandardným vybavením, okrem zatekania od strechy v kúpeľni je byt dobrým stave. V obci je základná občianska vybavenosť, doprava prímestská autobusová, centrum okresného mesta Martin je vzdialené cca 12 km. V mieste je bežná hlučnosť a prašnosť od dopravy, prírodné lokality do 1 km na južnom okraji obce. Vzhľadom na dobrú dostupnosť a blízkosť prírodných lokalít je v obci zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti na bývanie a rekreáciu

Nebytový priestor č. 4 - garáž sa nachádza na prízemí bytového domu, vjazd od z ulice z východnej strany domu. Garáž je v zachovalom technickom stave.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom je využívaný na účel bývania s bytovými jednotkami. Byt je svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy predurčený pre trvalé bývanie.

Garáž je predurčená na účel garážovania jedného osobného motorového vozidla, iné využitie je málo pravdepodobné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, základy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

- Ťarchy uvedené na LV č. 849
- Zanedbaný stav bytového domu, dom nemá správcu, a nie je zriadený fond opráv.
- Časť bytového domu sa nachádza na pozemku parc.č. 629/1, k.ú. Turčianska Štiavnička, k tomuto pozemku nemajú vlastníci bytov spoluvlastnícky podiel ani nie je zriadené vecné bremeno v práve stavby a prechodu.

3.1 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č. 4

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE - 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 0,90, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,90

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

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 v rovnováhe	III.	0,900	10	9,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,700	30	81,00

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,495	7	3,47
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,495	6	2,97
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,800	8	14,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	2,700	6	16,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,900	5	4,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,495	9	4,46
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,800	7	12,60
12	Doprava v okolí bytového domu autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,495	7	3,47
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,495	6	2,97
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,900	4	3,60
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca problematický byt	IV.	0,495	20	9,90
Spolu				145	200,03

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 200,03 / 145$	1,38
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 40 142,99 \text{ €} * 1,380$	55 397,33 €

3.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č. 4 - garáž

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE - NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,50

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDi}	Váha v _i	Výsledok k _{PDi} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	10	5,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,275	7	1,93
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	5	7,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,275	6	1,65
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,275	10	2,75
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	8	8,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,500	6	9,00
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám vstup aj výklad do ulice	I.	1,500	5	7,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	1,500	9	13,50
11	Charakteristika nebytového priestoru skladové priestory a garáže	V.	0,050	7	0,35
12	Doprava v okolí bytového domu autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,275	7	1,93
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,275	6	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	4	2,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	5	5,00
16	Názor znalca problematický nebytový priestor	IV.	0,275	20	5,50
Spolu				145	118,25

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 118,25 / 145$	0,816
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 5\,992,71 \text{ €} * 0,816$	4 890,05 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 4 s príslušenstvom a garáže č. 4 v bytovom dome súp.č. 283 na parc.č. 632/4 a 631/7 v k.ú. Turčianska Štiavnička, ul. Čsl. armády č. 6, Turčianska Štiavnička, okres Martin, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a na príslušenstve, 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	Všeobecná hodnota [€]
<u>Stavby</u>	
Byt č. 4 v bytovom dome súp.č. 283 v k.ú. Turčianska Štiavnička	55 397,33
Garáž č. 4 v bytovom dome s.č. 283 v k.ú. Turčianska Štiavnička	4 890,05
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	60 287,38
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	60 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatisícristo Eur	
SKK	1 816 597,80
Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK	

V Martine dňa 25.11.2022




Ing. Ján Greguš

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D 5091322 zo dňa 12.10.2022
- Výpis z listu vlastníctva číslo 849 - čiastočný, k.ú. Turčianska Štiavnička, zo dňa 29.10.2022
- Mapa KN, k.ú. Turčianska Štiavnička, zo dňa 29.10.2022
- Výpočet ceny bytov a nebytových priestorov v dome súp.č. 283, Turčianska Štiavnička s uvedením roku začatia užívania domu
- Pôdorysy bytu
- Pôdorys prízemlia domu
- Fotodokumentácia