

Znalec:

Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom, 010 04 Žilina-
Závodie, tel. 0903 55 44 41

Zadávateľ:

DRAŽOBÍK s.r.o.
Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky):

Objednávka č. 036/2024 zo dňa 13.9.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 116/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.4 na 2.p. bytového domu č.s.365 na parc. KN č.494/46 k.ú. Záturčie, obec Martin, okres Martin, ul. Červenej armády 8, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 494/46 k.ú. Záturčie vo výške 7442/89089, pre účel dražby spoločnosťou Dražobník s.r.o., na základe návrhu Mgr. Juraja Hamara, súdneho komisára po poručiteľovi : Ladislav Bernátek.

Počet strán (z toho príloh): 33 (19)

Počet vyhotovení: 2+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.4 na 2.p. bytového domu č.s.365 na parc. KN č.494/46 k.ú. Záturčie, obec Martin, okres Martin, ul. Červenej armády 8, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 494/46 k.ú. Záturčie vo výške 7442/89089.

2. Účel znaleckého posudku: dražba spoločnosťou Dražobník s.r.o., na základe návrhu Mgr. Juraja Hamara, súdneho komisára po poručiťovi : Ladislav Bernátek

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
1.10.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 7.10.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 036/2024 na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 13.09.2024
- Výmer evid.č. 5/1958 Výst. 1194/1958 na stavbu "90 bytových jednotiek, Martin, Sídliisko I/, vydaný Miestnym národným výborom v Martine dňa 14.3.1958
- Identifikačné údaje domu 365

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 2884 čiastočný k.ú. Záturčie, obec Martin, okres Martin vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Záturčie, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Údaje z ÚPN mesta Martin
- Ponuky z realitných portálov

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky 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.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2. vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

§ 2

(1)

Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

(2)

Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(3)

Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu⁵⁾ ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

(4)

Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

(5)

Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

(6)

Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).

(7)

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, ⁵⁾ bez plochy terás, lodžií a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania (všeobecne):

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav, vek, poruchy,
- vybavenie, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

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

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

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

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí).

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a porovnávacou metódou. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrt'rok 2024 - 3,78.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov pod bytovým domom je použitá metóda polohovej diferenciácie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z., a 213/2017 Z.z.. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na typ pozemku (pozemky zastavané stavbou s príslušenstvom). Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2884 k.ú. Záturčie, obec Martin, okres Martin, vytvorený cez katastrálny portál:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape						Počet parciel: 1	
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
494/46	364	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
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 Spoluovlasníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
365	494/46	9	Červenej armády 8,10		1
Iné údaje: Bez zápisu					

- Legenda
- Druh stavby
- 9 Bytový dom
- Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 10	Poschodie 2	Číslo bytu 4	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prísúhlasť a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7442/89089
Stupňové číslo 365	Miestna časť		
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

26	Bernátek Ladislav r. Bernátek, Sládkovičova 376/11, Podolíneč, PSČ 06503, SR, Dátum narodenia: 15.12.1977 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva - V 2219/11, vklad zo dňa 20.07.2011; vz.887/11 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1
Správca - Nevidovaný		
Iná oprávnená osoba - Nevidovaný		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníckovi	Obsah
-	Záložné právo zo Zák.č. 182/93 na bytové a nebytové priestory v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov "Červenej armády 365".
Vlastník poradové číslo 26	Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava. IČO: 00 151 653 na byt č. 4, číslo vchodu 10, 2.p., stupňové č. stavby 365 na pozemku reg. C KN s parc. č. 494/46 - V 2192/11 - Zmluva o zriadení záložného práva, vklad zo dňa 15.07.2011; vz. 871/11; - V 2219/11, vklad zo dňa 20.07.2011; vz. 887/11

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 1.10.2024
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 1.10.2024

d) Technická dokumentácia:

Dokumentácia bytu (náčrt pôdorysu bytu) nebola poskytnutá zadávateľom, skutkový stav bol zameraný na miestnom šetrení dňa 1.10.2024 a je zaznamenaný v prílohách znaleckého posudku. Na základe Výmeru evid.č. 5/1958 Výst. 1194/1958 na stavbu "90 bytových jednotiek, Martin, Sídliisko I/, vydaného Miestnym národným výborom v Martine dňa 14.3.1958, bol bytový dom daný do užívania v roku 1958. V roku 2010 bol bytový dom sčasti zateplený, bola realizovaná výmena klampiarskych konštrukcií, bola rekonštruovaná strešná krytina, boli vymenené okná a dvere na spoločných priestoroch, vymenené stupacie rozvody. V roku 2023 bola kompletne rekonštruovaná elektroinštalácia. V čase ohodnotenia bol hodnotený byt po staršej rekonštrukcii, zahŕňajúcej rekonštrukciu jadra, kuchyne, výmenu okenných a dverných otvorov, niektorých podláh, vykurovacích telies. Časové údaje pre rekonštrukčné zásahy neboli zistené.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.4 na 2.p. bytového domu č.s.365 na parc. KN č.494/46 k.ú. Záturčie, obec Martin, okres Martin, ul. Červenej armády 8, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 494/46 k.ú. Záturčie vo výške 7442/89089 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2884 k.ú. Záturčie. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Prístup k nehnuteľnosti je zo spevných mestských komunikácií vybudovaných v rámci ulíc Červenej armády a Nálepkovej ulice, následne po parc. KN č.494/16 k.ú. Záturčie, evidovanej na liste vlastníctva č. 1870 k.ú. Záturčie, vo vlastníctve Mesta Martin.

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

- Byt č.4 na 2.p. bytového domu č.s.365 na parc. KN č.494/46 k.ú. Záturčie, obec Martin, okres Martin, ul. Červenej armády 8, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 494/46 k.ú. Záturčie vo výške 7442/89089

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

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Martin číslo 38 o záväzných častiach Územného plánu sídelného útvaru Martin v znení zmien a doplnkov č. 1- 7:

ÚPN - SÚ Martin spracovaný firmou URKEA s.r.o. z Banskej Bystrice a schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Martine č. 105 zo dňa 23.09.1999.

Dielčia zmena číslo 1 vypracovaná Útvarom hlavného architekta mesta Martin v marci 2002 a schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Martine č. 26/03 zo dňa 20.02.2003.

Zmeny a doplnky č.2 vypracované Útvarom hlavného architekta mesta Martin a schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 142/2008 zo dňa 25.9.2008.

Zmeny a doplnky č.3 vypracované Útvarom hlavného architekta mesta Martin v júni 2009 a schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Martine č. 96/09 zo dňa 27.8.2009.

Zmeny a doplnky č.4 vypracované Útvarom hlavného architekta mesta Martin v máji 2010 a schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Martine č. 81/10 zo dňa 01.07.2010.

Zmeny a doplnky č.5 vypracované Útvarom hlavného architekta mesta Martin v novembri 2013 a schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Martine č. 220/13 písm.b) zo dňa 19.12.2013.

Zmeny a doplnky č.6 vypracované Útvarom hlavného architekta mesta Martin v auguste 2015 a schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Martine č. 48/16 písm. b) zo dňa 22. apríla 2016.

Zmeny a doplnky č.7 vypracované Útvarom hlavného architekta mesta Martin v júni 2018 a schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Martine č. 1/2019 zo dňa 31.01. 2019:

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Byt č.4 na 2.p. bytového domu č.s.365 na parc. KN č.494/46 k.ú. Záturčie, obec Martin, okres Martin, ul. Červenej armády 8

Popis bytového domu:

Bytový dom č.s.365 na parc.KN č. 494/46 k.ú.Záturčie, obec Martin, okres Martin, je situovaný v okresnom meste Martin, na ulici Červenej armády. Okolitú zástavbu tvorí pôvodná zástavba bytových domov a objekty občianskej vybavenosti. Prístup k nehnuteľnosti je zo spevných mestských komunikácií vybudovaných v rámci ulíc Červenej armády a Nálepckovej ulice, následne po parc. KN č.494/16 k.ú. Záturčie, evidovanej na liste vlastníctva č. 1870 k.ú. Záturčie, vo vlastníctve Mesta Martin.

Bytový dom má 2 vchody, 3 nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie. Na 1. -3. nadzemnom podlaží sú situované byty. Na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a pivnice.

Na základe Výmeru evid.č. 5/1958 Výst. 1194/1958 na stavbu "90 bytových jednotiek, Martin, Sídliisko I/, vydaného Miestnym národným výborom v Martine dňa 14.3.1958, bol bytový dom daný do užívania v roku 1958. V roku 2010 bol bytový dom sčasti zateplený, bola realizovaná výmena klampiarskych konštrukcií, bola rekonštruovaná strešná krytina, boli vymenené okná a dvere na spoločných priestoroch, vymenené stupacie rozvody. V roku 2023 bola kompletne rekonštruovaná elektroinštalácia.

Objekt je založený na betónových základových pásoch, zvislé nosné konštrukcie domu sú murované, niektoré so zateplením, deliace konštrukcie sú vyhotovené ako murované. Stropy sú železobetónové, konštrukcia strechy je sedlová, s valbou, strešná krytina je z ťažkej škridle. Klampiarske konštrukcie strechy a ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, prípadne z eloxovaného hliníka. Jednotlivé podlažia domu sú komunikačne prepojené dvojramenným schodiskom, nosná konštrukcia schodiska je železobetónová prefabrikovaná s povrchom z liateho terazzo. Okná v spoločných priestoroch domu sú z plastových profilov. Väčšina bytových okien domu bola vymenená za okná z plastových profilov. Vstupné dvere do domu sú z ocel'ohliníkových profilov vymenených v rámci zateplenia, dvere na spoločných priestoroch sú hladké/drevené rámové, osadené do ocel'ových zárubní. Vnútorne omietky spoločných priestorov sú vyhotovené ako vápennocementové hladké s olejovým náterom sokla. Podlahy vo vstupe sú z keramickej dlažby, v pivniciach je povrchová úprava podlahy z cementového poteru a PVC. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, okrem zemného plynu, vrátane diaľkového vykurovania a dodávky TÚV, je vybavený rozvodom spoločnej televíznej antény, káblovej televízie, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, domácim vrátnikom.

Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie niektorých prvkov na bytovom dome a byte a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je trojizbový byt pozostávajúci zo vstupnej chodby, kuchyne, troch obytných miestností, kúpeľne s WC, komory, príslušenstvo bytu tvorí 2x balkón a pivnica. Byt je situovaný v stredovej sekcii, na 2. nadzemnom podlaží bytového domu. V čase ohodnotenia bol hodnotený byt po staršej rekonštrukcii, zahŕňajúcej rekonštrukciu jadra, kuchyne, výmenu okenných a dverných otvorov, niektorých podláh, vykurovacích telies. Časové údaje pre rekonštrukčné zásahy neboli zistené. Pre uvedené stavebné úpravy neboli predložené žiadne doklady.

Okná sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom, s oplechovaním parapetov, dvere sú dyhované, osadené do ocel'ových zárubní, vstupné dvere sú bezpečnostné. Omietky sú hladké vápenno-cementové, v kúpeľni je keramický obklad. Podlahy v obytných izbách sú vlysové parketové, na chodbe a v kuchyni laminátové, v kúpeľni s WC je keramická dlažba. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva, nerezové umývadlo, elektrický sporák, umývačka. Bytové jadro je murované, vybavenie kúpeľne tvorí zapustené umývadlo, sprchový kút, pákové batérie, WC misa kombi.

Vykurovanie bytu je ústredné panelovými radiátormi s diaľkovou dodávkou tepla, dodávka TÚV je diaľková. Byt je vybavený centrálnym vrátnikom a spoločnou televíznou anténou. Byt má samostatné meranie spotreby elektriny, spotreby teplej vody.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba: 4,12*3,55	14,63
Izba: 4,20*4,09	17,18
Izba: 3,20*4,20	13,44
Chodba: 3,30*1,50+1,61*2,20-0,39*0,20	8,41
Kuchyňa: 2,44*4,14	10,10
Kúpeľňa: 2,39*2,07-0,86*0,46-0,81*0,40	4,23
Komora: 1,55*0,77	1,19
Výmera bytu bez pivnice	69,18
Pivnica: 5,25	5,25
Vypočítaná podlahová plocha	74,43
balkóny: 2,45*0,55+0,55*1,99	2,44

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,780$
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	5,23
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,82
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,37
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,14
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,23
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,09
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,45
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,09
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,75
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,62
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,09
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,09
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,09
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,09
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,18
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,05
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,30
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,62
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,62
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,14
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,05
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,05
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,09
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	2,30
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,60	2,40	2,51

34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,18
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,62
Spolu		100,00		95,60	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 95,60 / 100 = 0,956$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,780 * 0,939 * 0,9560 * 1,05$$

$$VH = 1\,159,01 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie vykonanej na byte a bytovom dome, bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cpr*O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	5,23	50,00	2,62
2	Zvislé konštrukcie	18,82	60,00	11,29
3	Stropy	8,37	60,00	5,02
4	Schody	3,14	60,00	1,88
5	Zastrešenie bez krytiny	5,23	60,00	3,14
6	Krytina strechy	2,09	15,00	0,31
7	Klampiarske konštrukcie	1,05	25,00	0,26
8	Úpravy vonk. povrchov	3,45	25,00	0,86
9	Úpravy vnút. povrchov	2,09	50,00	1,05
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,52	30,00	0,16
12	Okná	5,75	30,00	1,73
13	Povrchy podláh	0,52	60,00	0,31
14	Vykurovanie	2,62	60,00	1,57
15	Elektroinštalácia	2,09	5,00	0,10
16	Bleskozvod	1,05	60,00	0,63
17	Vnútorný vodovod	2,09	15,00	0,31
18	Vnútorná kanalizácia	2,09	15,00	0,31
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,09	35,00	0,73
22	Úpravy vnút. povrchov	4,18	35,00	1,46
23	Vnútorné ker. obklady	1,05	35,00	0,37
24	Dvere	2,30	35,00	0,81
25	Povrchy podláh	2,62	35,00	0,92
26	Vykurovanie	2,62	35,00	0,92
27	Elektroinštalácia	3,14	35,00	1,10
28	Vnútorný vodovod	1,05	35,00	0,37
29	Vnútorná kanalizácia	1,05	35,00	0,37
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,09	60,00	1,25
32	Vybavenie kuchýň	2,30	35,00	0,81
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	2,51	35,00	0,88
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,18	40,00	1,67
35	Ostatné	2,62	35,00	0,92
Opotrebenie				44,13%
Technický stav				55,87%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 159,01 Eur/m ² * 74,43m ²	86 265,11
Technická hodnota	55,87% z 86 265,11 Eur	48 196,32

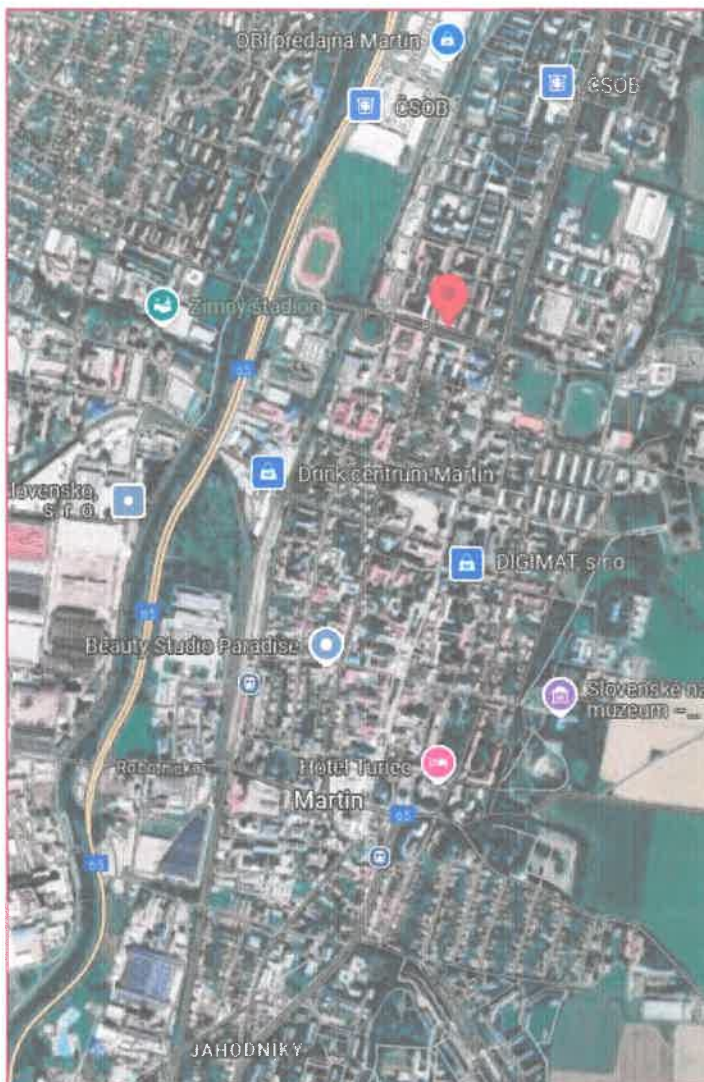
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Bytový dom č.s.365 na parc.KN č. 494/46 k.ú.Záturčie, obec Martin, okres Martin, je situovaný v okresnom meste Martin, na ulici Červenej armády. Okolitú zástavbu tvorí pôvodná zástavba bytových domov a objekty občianskej vybavenosti. Prístup k nehnuteľnosti je zo spevných mestských komunikácií vybudovaných v rámci ulíc Červenej armády a Nálepkovvej ulice, následne po parc. KN č.494/16 k.ú. Záturčie, evidovanej na liste vlastníctva č. 1870 k.ú. Záturčie, vo vlastníctve Mesta Martin.

Predmetná lokalita je so zástavbou objektov hromadného bývania a so zástavbou objektov občianskej vybavenosti. V blízkosti hodnotenej nehnuteľnosti sa nachádza základná sieť obchodov a služieb, objekty obchodných reťazcov a ďalšia občianska vybavenosť zodpovedajúca okresnému mestu - hotely, kultúrne zariadenia, banka, úrady, materská škola, základná škola, pošta, zástavky MHD, v rámci centra mesta je dostupná ostatná občianska vybavenosť (Fakultná nemocnica Martin, Univerzita, divadlo a pod.). V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - rozvody verejnej kanalizácie, vody, plynu (dom nie je napojený), el. energie, diaľkového vykurovania. Byt sa nachádza v stredovej sekcii, s orientáciou obytných miestností na juh.

Mesto Martin má približne 55 000 obyvateľov, je okresným mestom na severe Slovenska, vzdialeným od krajského mesta Žilina približne 20 km. Je spádovým mestom Turčianskej kotliny. Jeho veľkosti a situovaniu zodpovedá jeho občianska vybavenosť zahŕňajúca Jesseniovu lekársku fakultu Martin Univerzity Komenského, 4 gymnáziá a viacero odborných škôl, kompletná sieť obchodov, služieb, bankových subjektov, rad podnikateľských subjektov ľahkého priemyslu a ťažkého priemyslu, čomu zodpovedá aj miera evidovanej nezamestnanosti menšia ako 5 %. Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu bytu má najmä jej poloha v rámci sídelného útvaru, v dobrej lokalite mesta Martin s rýchlou dostupnosťou do jeho centrálnej časti, dobrý technický stav bytu a bytového domu.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je 3-izbový byt, po komplexnej staršej rekonštrukcii, ktorý je svojim dispozičným riešením a vybavením určený na celoročné bývanie. Vzhľadom na jeho situovanie v rámci bytového domu a sídelného útvaru nie je predpoklad na iné využitie ako na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Ťarchy evidované na LV č. 2884 k.ú. Záturčie
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká obmedzujúce užívanie predmetnej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Koeficient polohovej diferenciácie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu bytu, veľkosť podlahovej plochy a dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,05 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných bytov v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,050 + 2,100)	3,150
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,100
III. trieda	Priemerný koeficient	1,050
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,578
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,050 - 0,945)	0,105

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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.	1,050	10	10,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,100	30	63,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,100	7	14,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,150	5	15,75
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,578	6	3,47
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,100	10	21,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,150	8	25,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,100	6	12,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	3,150	5	15,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,150	9	28,35
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,100	7	14,70
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,100	7	14,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,050	6	6,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				

	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,050	4	4,20
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,100	5	10,50
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	2,100	20	42,00
	bytový dom bez výťahu, morálne zastaralá rekonštrukcia				
	Spolu			145	302,72

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 302,72 / 145$	2,088
Všeobecná hodnota	$V_{SHB} = TH * k_{PD} = 48\,196,32 \text{ Eur} * 2,088$	100 633,92 Eur

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Pre porovnávanie boli v danom mieste a čase zistené ponuky na predaj obdobných bytov prostredníctvom internetového portálu www.nehnuteľnosti.sk. Mernou jednotkou porovnávania je 1 m² podlahovej plochy bytu, porovnávanie je vykonané percentuálnymi prírážkami alebo zrážkami z ponukovej ceny na mernú jednotku. Z ponúk boli vybrané 3-izbové byty s porovnateľným umiestnením v rámci sídelného útvaru – mesto Martin, Sídliisko Sever, Martin Záturčie. Vybraté boli 3 ponuky, po komplexnej/čiastočnej rekonštrukcii, ktoré boli upravené o vplyvy:

- ekonomické - v ekonomických faktoroch je zohľadnená najmä skutočnosť, že ide o nerealizované predaje, jedná sa o ponukové ceny porovnateľných bytov, nie prevody nehnuteľností s predpokladom úpravy ceny, cena bola vzhľadom na komoditu a upravená o 5,0 % nadol)
- polohové – porovnávané byty č. 1, 2 a 3 sú situované porovnateľne ako hodnotený byt, v Záturčí
- fyzické - vo fyzických faktoroch bola zohľadnená najmä technický stav bytu, hodnotený byt bol po staršej rekonštrukcii, porovnávaný byt č. 2 je v horšom štandarde, bytový dom nemá výťah.

Ponuková cena bytov bola objektivizovaná znížením o predpokladanú hodnotu spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom.

Počet MJ stavby: 74,43 m²

Zoznam porovnávaných stavieb (popisy sú prevzaté z ponúk)

Veľký 3 izbový byt v Martine-Rezervovaný

Ponúkame na predaj priestranný 3 izbový byt o výmere 78 m² v lokalite Martin - Záturčie. Byt práve prešiel čiastočnou rekonštrukciou. Nové sú bezpečnostné vchodové dvere Adlo, tiež interiérové dvere so zárubňami, podlaha, kúpeľňa, záchod, stupačkové rozvody. Všade sú plastové okná a v izbách laminátová podlaha. Nachádza sa na zvýšenom prízemí, na okraji sídliska s dobrou dostupnosťou k autobusu aj parkovaniu a hlavne s dobrými susedmi. V pešej dostupnosti je kompletná občianska vybavenosť. Kompozícia bytu je dobre navrhnutá - žiadna izba nie je prechodná, detská izba má 2 vchody a teda sa dá ľahko rozdeliť na 2 samostatné izby. K bytu prislúcha pivnica.

Druh dokladu:

Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu:

[https://www.nehnuteľnosti.sk/detail/JuufWtXRdBn/velky-3-](https://www.nehnuteľnosti.sk/detail/JuufWtXRdBn/velky-3-izbovy-byt-v-martine-rezervovany)

izbovy-byt-v-martine-rezervovany

Dátum k dokladu:

5. 10. 2024

Počet MJ stavieb:

78,00 m²

Cena stavby podľa dokladu:

119 900,00 Eur

Odhadovaný podiel pozemku:

2 600,00 Eur

Cena stavby znížená o podiel pozemku:

117 300,00 Eur

Cena stavby na MJ:

1 503,85 Eur/m²

REZERVOVANÉ predaj 3 izbového bytu SEVER

Priestranný a slnečný 3-izbový byt s rozlohou 73 m² sa nachádza na 1. poschodí z 5 v oblúbenej lokalite Martin - Sever. Byt je orientovaný na východ a západ a je po čiastočnej rekonštrukcii.

Dispozícia bytu:

Vstupná chodba

Kúpeľňa so sprchovým kútom

Samostatné WC

Priestranná kuchyňa

Dve izby (spálňa a detská izba)

Obývačka s výstupom na balkón (začína rekonštrukcia balkónov)

Veľká pivnica v suteréne bytového domu

Výhody:

Čiastočne zrekonštruovaný Murované jadro so sprchovým kútom

Východná a západná orientácia - dostatok slnka

Priestranné izby

Veľká pivnica

Druh dokladu:

Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu:

[https://www.nehnuteľnosti.sk/5558706/rezervovane-predaj-3-](https://www.nehnuteľnosti.sk/5558706/rezervovane-predaj-3-izboveho-bytu-sever/?old=1)

izboveho-bytu-sever/?old=1

Dátum k dokladu:

5. 10. 2024

Počet MJ stavieb:

73,00 m²

Cena stavby podľa dokladu:

109 990,00 Eur

Odhadovaný podiel pozemku:

2 600,00 Eur

Cena stavby znížená o podiel pozemku:

107 390,00 Eur

Cena stavby na MJ:

1 471,10 Eur/m²

FINREA | REZERVOVANÉ 3 izbový byt (72m²) Martin- Centrum

Ponúkame Vám možnosť vlastníť čiastočne zariadený 3 izbový byt (72m²) v Martine -v centre na ul. Tajovského. Byt je v pôvodnom stave a nachádza sa na prízemí. Panelák má 5 poschodí, z bytu je pekný výhľad z veľkého balkóna (6,5m²). Poloha bytu je v centre a je dostupná všetka infraštruktúra. Mesačné náklady 280 Eur. Výhoda je že budúci majiteľ si môže upraviť byt podľa vlastného vkusu. K bytu prináleží aj murovaná pivnica. Pri bytovke sa nachádza detské ihrisko, materská škola... Bytovka prešla rekonštrukciou :zateplenie fasády plus oprava strechy, nové balkóny.

Druh dokladu:

Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu:

[https://www.nehnuteľnosti.sk/detail/JupWd89eFUD5/finrea-3-](https://www.nehnuteľnosti.sk/detail/JupWd89eFUD5/finrea-3-izbovy-byt72m2-martin-centrum)

izbovy-byt72m2-martin-centrum

Dátum k dokladu:

5. 10. 2024

Počet MJ stavieb:

72,00 m²

Cena stavby podľa dokladu:

110 000,00 Eur

Odhadovaný podiel pozemku:

2 600,00 Eur

Cena stavby znížená o podiel pozemku:

107 400,00 Eur

Cena stavby na MJ:

1 491,67 Eur/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	Veľký 3 izbový byt v Martine-Rezervovaný	REZERVOVANÉ predaj 3 izbového bytu SEVER	FINREA REZERVOVANÉ 3 izbový byt (72m ²) Martin-Centrum
Cena porovnateľného majetku [Eur]	117 100,00	107 390,00	107 400,00
	(ponuková cena)	(ponuková cena)	(ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	1 501,28	1 471,10	1 491,67
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 5,00 %	- 5,00 %	- 5,00 %
- druh porovnateľnej ceny	horšie	horšie	horšie
Polohové faktory	± 0,00 %	± 0,00 %	± 0,00 %

- vplyv polohy bytového domu v sídelnom útvare	zhoda	zhoda	zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	± 0,00 %	+ 3,00 %	± 0,00 %
- technický stav bytu a bytového domu	zhoda	lepšie	zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	- 5,00 %	- 5,00 %	- 5,00 %
- bytový dom bez výťahu	horšie	horšie	horšie
Spolu:	- 10,00 %	- 7,00 %	- 10,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	1 351,15	1 368,12	1 342,50
Priemerná porovnateľná hodnota			1 353,92 Eur/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

Veľký 3 izbový byt v Martine-Rezervovaný: $1\,501,28 + 1\,501,28 \cdot (-0,0500 + 0,0000 + 0,0000 - 0,0500) = 1\,351,15$ Eur/m²

REZERVOVANÉ predaj 3 izbového bytu SEVER: $1\,471,10 + 1\,471,10 \cdot (-0,0500 + 0,0000 + 0,0300 - 0,0500) = 1\,368,12$ Eur/m²

FINREA | REZERVOVANÉ 3 izbový byt (72m²) Martin- Centrum: $1\,491,67 + 1\,491,67 \cdot (-0,0500 + 0,0000 + 0,0000 - 0,0500) = 1\,342,50$ Eur/m²

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

$(1\,351,15 + 1\,368,12 + 1\,342,50) / 3 = 1\,353,92$ Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 353,92 Eur/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH _s = 74,43 m ² * 1 353,92 Eur/m ²	100 772,27 Eur

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	100 633,92
Porovnávacia metóda	100 772,27

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH bytu bola použitá metóda polohovej diferenciácie, ktorá vzhľadom na údaje vstupujúce do výpočtu lepšie vystihujúce jednotlivé faktory majúce vplyv na trhovú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti.

VŠH stavieb = 100 633,92 Eur

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 494/46 k.ú. Záturčie, obec Martin, situovaný pod bytovým domom. Pozemok je rovinatý, vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je veľmi dobrá - verejné rozvod vody, elektrickej energie, verejnej kanalizácie, diaľkového vykurovania. Povyšujúcim faktorom pre hodnotu predmetného pozemku je jeho situovanie v rámci mesta Martin, v rámci širšieho centra, s minimálnou až absentujúcou ponukou voľných stavebných pozemkov v rámci danej zóny.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
494/46	zastavaná plocha a nádvorie	364,00	1/1	7442/89089	30,41

Obec:

Martin

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 16,60 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná 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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukovujúcich 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	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ Eur/m}^2 * 5,3235$	88,37 Eur/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 1/1 * 7442/89089 * 32$ 166,68 Eur	2 687,03 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 494/46	$364,00 \text{ m}^2 * 88,37 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 7442/89089$	2 687,03
Spolu		2 687,03

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.4 na 2.p. bytového domu č.s.365 na parc. KN č.494/46 k.ú. Záturčie, obec Martin, okres Martin, ul. Červenej armády 8, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 494/46 k.ú. Záturčie vo výške 7442/89089.

Odpoveď: Všeobecná hodnota bytu č.4 na 2.p. bytového domu č.s.365 na parc. KN č.494/46 k.ú. Záturčie, obec Martin, okres Martin, ul. Červenej armády 8, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 494/46 k.ú. Záturčie vo výške 7442/89089. je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.4 na 2.p. bytového domu č.s.365 na parc. KN č.494/46 k.ú. Záturčie, obec Martin, okres Martin, ul. Červenej armády 8	1/1	100 633,92
Pozemky		
Pozemok - parc. č. 494/46 (30,41 m ²)	1/1 z 7442/89089	2 687,03
Všeobecná hodnota celkom		103 320,95
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		103 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotritisíc Eur		

V Žiline, dňa 07.10.2024




Ing. Adriana Melišková

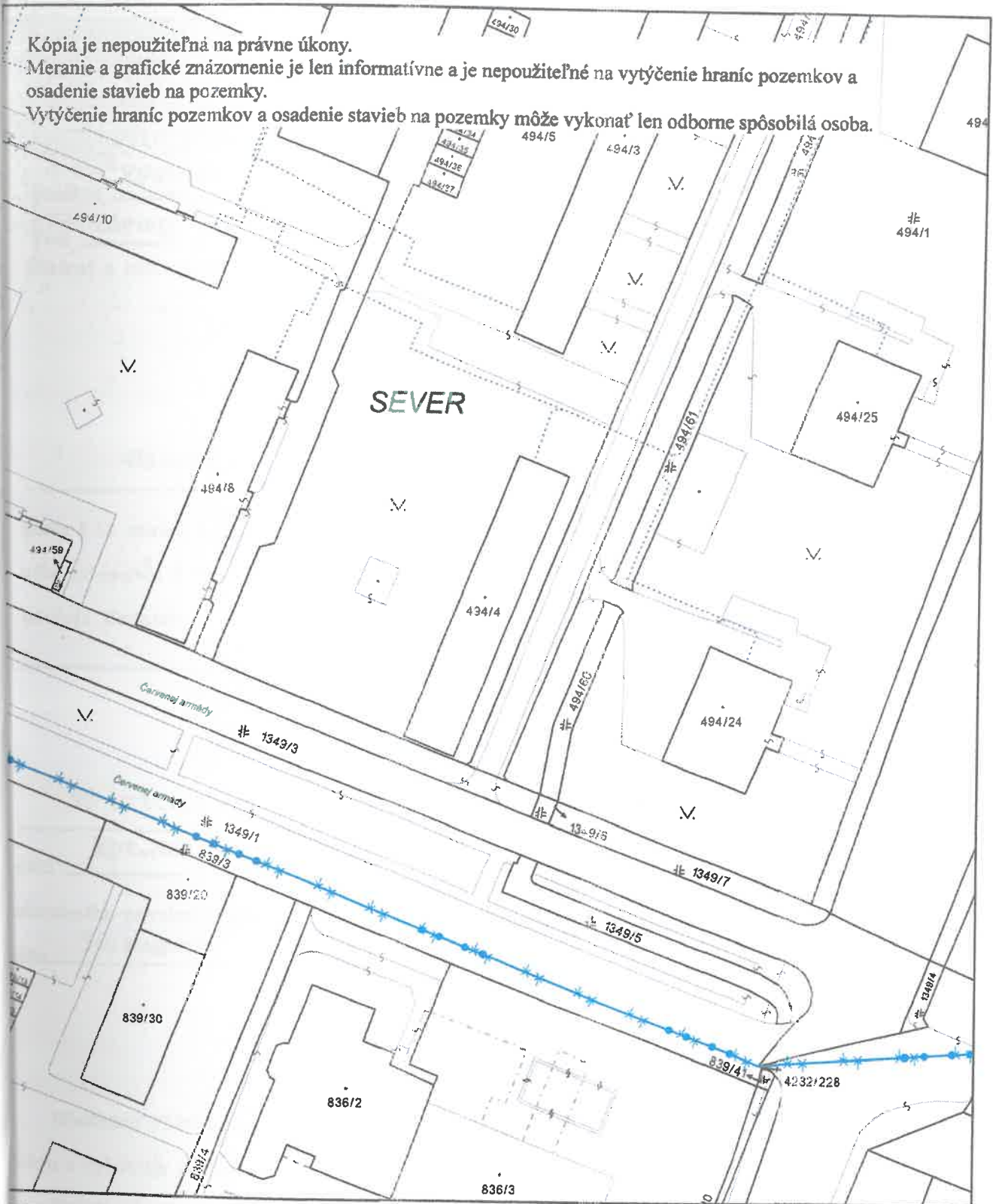
IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 036/2024 na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 13.09.2024
- Výpis z listu vlastníctva č. 2884 čiastočný k.ú. Záturčie, obec Martin, okres Martin vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Záturčie, vytvorená cez katastrálny portál
- Výmer evid.č. 5/1958 Výst. 1194/1958 na stavbu "90 bytových jednotiek, Martin, Sídliisko I/, vydaný Miestnym národným výborom v Martine dňa 14.3.1958
- Identifikačné údaje domu 365
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Martin	Martin	Záturčie
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 494/4		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vytvorené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia			
Dátum platné k			
30.9.2024 14:05:32			
27.9.2024 18:00:00			
Národný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky			

Strana 1 z 1

Miestny národný výbor v Martine-odbor pre výstavbu

Evid.č. 5/1958

Značka Výst. 1194 / 19 58 v Martine dňa 14.3. 19 58

Vec: Závoďy JV STALINA n.p. Martin

Ziadosť o užívacie povolenie stavby.

ČEKURNEJ ARMY 365/2,10

NÁLEPKOVA 4049/2

494/9

494/9

V ý m e r

Miestny národný výbor v Martine-odbor pre výstavbu

podľa § 13 zákona č. 280/1949 Sb., § 23 vl. nar. číslo 93/1951 Sb. a vyhlášky ministra staveb-
ného priemyslu č. 207/1950 Sb. (len u MNV)

Závoďy JV Stalina n.p. Martin

udeľuje žiadateľovi

povolenie užívať budovu

90 bytových jednotiek v obci Martin, sídlisko I/2

ulici Kpt. Nálepku č. 3 na parcele č. 482 atď. vystavanú na základe
stavebného povolenia, vydaného Národným výborom v Martine-odborom pre výstavbu

dňa 30. augusta 19 58 zn.: Výst. č. 3824/667-ev. č. 89/1956.

Dôvody:

Miestnym vyšetrovaním sa zistilo, že stavba je vystavaná presne podľa schváleného pro-
jektu a vyhovuje podmienkam, uvedeným v stavebnom povolení.

Oproti schválenému projektu urobili sa iba tieto nepodstatné zmeny:

Rozhodnutie o námietkach účastníkov:

Stavba bola dokončená a stala sa schopnou užívať sa dňa 26. februára 1958

Novostavba dostala popisné číslo 1768

Dávka za úradný výkon sa vyrubuje osobitným platobným rozkazom.

Proti tomuto výmeru možno podať odvolanie odo dňa doručenia do 15 dní prostredníctvom
Národného výboru v Martine na Krajský národný výbor v Žiline

O tom sa upovedomuje:

1. Stavebník Závody JV Stalina n.p. Martin
Miestny
2. ~~Okresný~~ národný výbor, finančný referát, M a r t i n
3. Miestny národný výbor v Martine-odbor pre výstavbu k čís. 1194/58
4. MNV-odbor pre výstavbu k evid. kat. domov
5. MNV-odbor pre výstavbu k evid. kat. ulíc.



Miestny národný výbor
odbor pre výstavbu
v M a r t i n e

ved. odboru pre výstavbu.

Poznámka: Stavba nie je ešte kompletne dokončená avšak vonkajšie
omietky budú prevedené v III. Q 1958.

I. IDENTIFIKACNÉ ÚDAJE DOMU 365

1. Vlastník : Mesto Martin
2. Správca : Real spol.s r.o., Langsfeldova 2, Martin

3. Dom : ulica Červenej armády
číslo popisné 365
číslo orientačné 8.10
číslo parcely 494/46
katastrálne územie Záturčie

4. Rok zahájenia výstavby 8-56
Stavebné povolenie Vyst.3824/667ev.c89/56

5. Rok dokončenia výstavby 3-58
Kolaudačné rozhodnutie Vyst.1194/58ev.c5/1958

6. Zaradenie do zákl.prostriedkov 30.03.1958
Povolenie k používaniu MsNV Martin
- vydané kým 14.03.1958
- dňa

7. Počet bytových jednotiek 12

8. Plochy domu : obytňá 433.56 m2
príslušenstva + 272.76 m2
plocha pivníc + 127.72 m2
podlahová = 834.04 m2
nebytové priestory + m2
celková = 834.04 m2
spoločné zariadenia m2
zastavaná 364.00 m2

II. VÝPOČET CENY DOMU PODĽA ZAKONA č.182/1993 Zb.

Obstarávacia cena domu 1.552.323.- Sk

Výpočet amortizácie - 2% ročne
od 1958
do 1999
celkom 84 % 1.303.961.- Sk

Určenie výšky štátneho príspevku podľa vyhlášky
platí od
- štátny príspevok celkom .- Sk

Aktuálna cena domu, minimálne 20% obstarávacej 310.465.- Sk

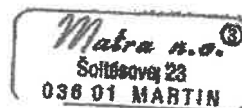
Cena pozemku 182.000.- Sk

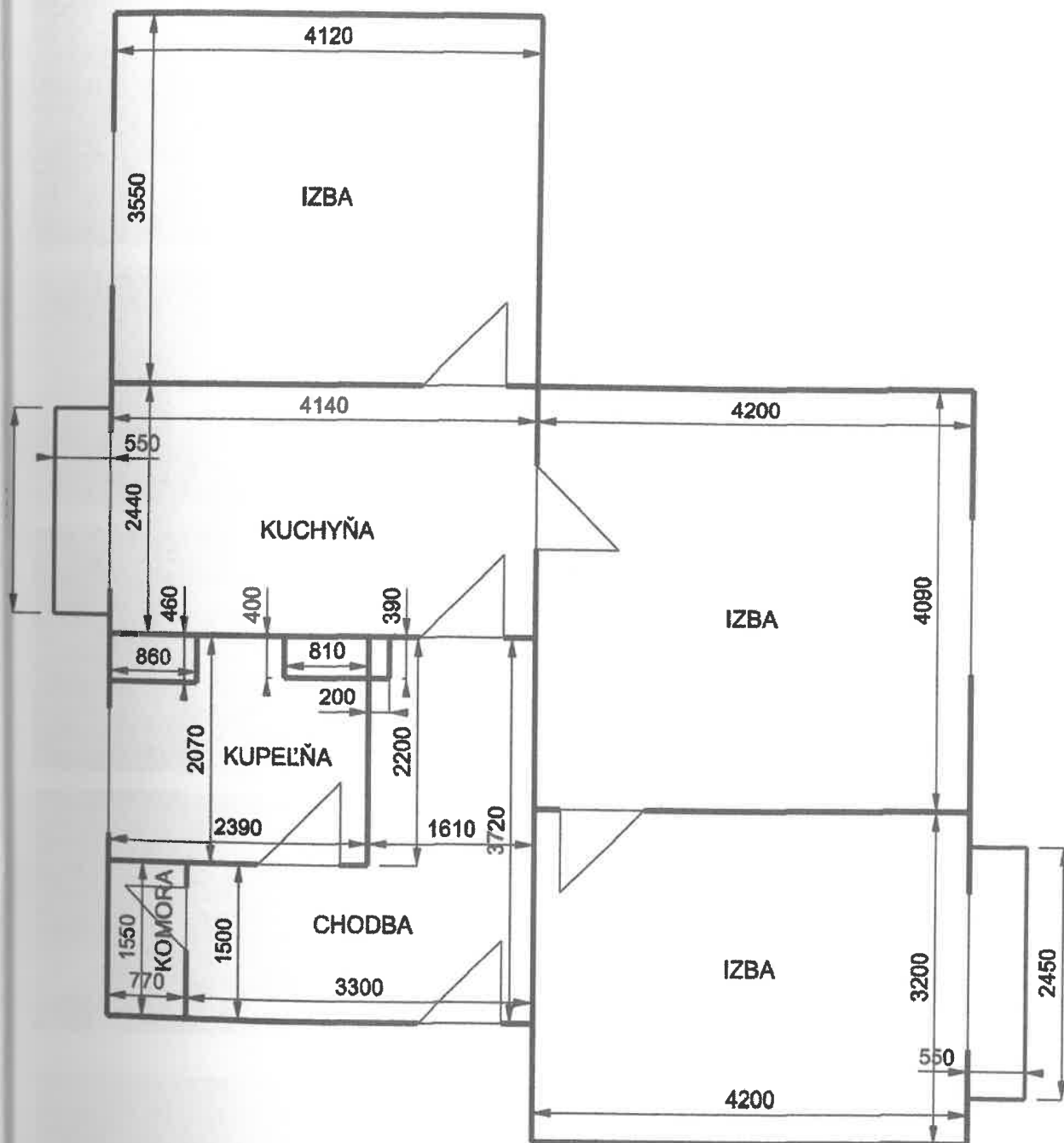
Cena na m2 podl.plochy 372,24 Sk
repočítaná cena pozemku na 1 m2 podl.plochy 500.- Sk

1. Identifikačné údaje domu

1. Vlastník : Mesto Martin
2. Správca : M A R T I C O s.r.o. , Východná 14 , Martin
3. Dom : ulica Budovateľov
číslo orientačné 4,5,6
číslo súpisné 3971
číslo parcely 502/40
katastrálne územie Záturčie
4. Rok zahájenia výstavby 5/61, rozhodnutie k povoleniu stavby vydané Okr. inv. útv. MT Č.Výst. 2261/61 zo dňa 7.7.1961
5. Rok dokončenia výstavby 3/62, rozhodnutie k užívaniu stavby vydané MsNV, odbor výstavby, Výst. 2045/62 zo dňa 17.5.196
6. Obstarávacía cena domu 2,754.048,- Sk
7. Počet b.j. 34
- izbovitosť 2 izbový - 8/ 51,57 m2
2 izbový - 4/ 53,14 m2
2 izbový - 10/ 55,45 m2
3 izbový - 12/ 68,64 m2
8. Plochy domu : podlahová 2.119,31 m2
úžitková 2.003,30 m2
zastavaná 544 m2
spol.zariadenia 202,41 m2
- sušiareň 36,26 m2
- mangel 19,38 m2
- práčovňa 24,14 m2
- motorkáreň 19,38 m2
- spol.pivnica 15,64 m2
- miest.meracej techniky 19,38 m2
- spol.miestnosť 68,23 m2
9. Podlahová plocha bytov 2.119,31 m2
- z toho pivníc 116,01 m2

150715





FOTODOKUMENTÁCIA ZO DŇA 1.10.2024

Byt č.4 na 2.p. bytového domu č.s.365 na parc. KN č.494/46 k.ú. Záturčie, obec Martin, okres Martin, ul. Červenej armády 8



Bytový dom, vchod do bytového domu



Vstupné zádverie



Chodba



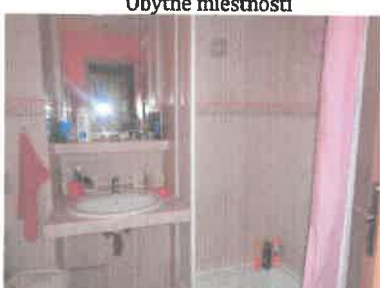
Kuchyňa



Obytné miestnosti



Kúpeľňa s WC



loggia



Schodisko



Priestory suterénu



Pivnice



8 fotiek

Veľký 3 izbový byt v Martine-Rezervovaný

A. Stodolu A. Stodolu, Martin, okres Martin

3 izbový byt 🏠 78 m² 🏠 Čiastočná rekonštrukcia

19 900 €

7,18 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

3 izbový byt na predaj

Plocha bytu: 78 m²

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)

Popis nehnuteľnosti

Ukážeme na predaj priestranný 3 izbový byt o výmere 78 m² v lokalite Martin - Záturčie. Byt práve prešiel čiastočnou rekonštrukciou. Nové sú bezpečnostné vchodové dvere Adlo, tiež interiérové dvere so zárubňami, podlaha, kúpeľňa, záchod, stupačkové rozvody. Všade sú plastové okná a v izbách laminátová podlaha. Byt sa nachádza na zvýšenom prízemí, na okraji sídliska s dobrou dostupnosťou k autobusu aj parkovaniu a s dobrými susedmi. V pešej dostupnosti je kompletná občianska vybavenosť. Kompozícia bytu je dobre premyslená - žiadna izba nie je prechodná, detská izba má 2 vchody a teda sa dá ľahko rozdeliť na 2 samostatné izby. K bytu prislúcha pivnica.

ZERVOVANÉ predaj 3 izbového bytu SEVER



Cena: 109 990 €
Energie: + 200 €/mesiac
Lokalita: Školská
Martin, okres Martin
Typ / Druh: Predaj / 3 izbový byt
Stav: Čiastočná rekonštrukcia
Dátum aktualizácie: 15. 09. 2024
Číslo inzeratu: 5558706



nehnutelnosti:

aný a slnečný 3-izbový byt s rozlohou 73 m² sa nachádza na 1. poschodí z 5 v obľúbenej lokalite Martin - Sever. Byt je orientovaný na juh a západ a je po čiastočnej rekonštrukcii. Ponúka pohodlné bývanie pre rodiny s deťmi alebo páry. Dispozícia bytu: Vstupná chodba so sprchovým kútom Samostatné WC Priestranná kuchyňa Dve izby (spálňa a detská izba) Obývačka s výstupom na balkón (rekonštrukcia balkónov) Veľká pivnica v suteréne bytového domu Výhody: Čiastočne zrekonštruovaný Murované jadro so sprchovým kútom Východná a západná orientácia - dostatok slnka Priestranné izby Veľká pivnica Kompletná občianska vybavenosť v okolí (školy, škôlky, ly, MHD) Tichá a pokojná lokalita Ideálne pre rodiny s deťmi alebo páry Cena: 109 990 €

poznámky:



REZERVOVANÉ

20 fotiek



FINREA

realitná kancelária

FINREA | REZERVOVANÉ 3 izbový byt (72m²) Martin- Centrum

Tajovského 3/1, Martin, okres Martin

3 izbový byt 72 m² Čiastočná rekonštrukcia

10 000 €

137,78 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

3 izbový byt na predaj

Plocha bytu: 72 m²

Čiastočná rekonštrukcia

Podlažie: 1/5 + výťah

Panelová

Energetický certifikát: nie je

Príslušenosti nehnuteľnosti

Počet balkónov: 1

Umiestnenie: Prízemie



vlastníctvo: Osobne

- Energetická náročnosť: Z klasických materiálov
- Vykurovanie: Ústredné

[Zobraziť všetky](#)

[Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)

Popis nehnuteľnosti

ponúkame Vám možnosť vlastníť čiastočne zariadený 3 izbový byt (72m²) v Martine -v centre na ul. Jovského. Byt je v pôvodnom

stave a nachádza sa na prízemí. Panelák má 5 poschodí, z bytu je pekný výhľad z veľkého balkóna (5m²). Poloha bytu je v centre a je dostupná všetka infraštruktúra.

Ročné náklady 280 Eur. Výhoda je že budúci majiteľ si môže upraviť byt podľa vlastného vkusu. K bytu prináleží aj murovaná pivnica.

V blízkosti bytovky sa nachádza detské ihrisko, materská škola...

Bytovka prešla rekonštrukciou :zateplenie fasády plus oprava strechy, nové balkóny. V prípade ďalších otázok prosím volajte.

Telefón: 18 540 249

E-mail: plz@finrea.sk

Cena : 110 000 €

Možnosť využitia ako investičný vhodný na prenájom.

FINREA | Realitná kancelária je členom Realitnej únie SR a riadi sa jej Realitným kódexom. Uvedená cena zahŕňa odmenu realitnej kancelárie, právny servis, úhradu základného správneho poplatku na kataster a bezplatnú pomoc s vybavením financovania prostredníctvom hypotéky.

Upozornenie: Popis nehnuteľnosti - text alebo časť textu, fotodokumentácia a video sú majetkom a tvorivým dielom spoločnosti FINREA s.r.o. a ich použitie je spoplatnené podľa cenníku uvedeného na www.finrea.sk. Pri viacerých záujemcoch o nehnuteľnosť si majiteľ vyhradzuje právo vybrať záujemcu s najvýhodnejšou ponukou.

[Zobraziť menej](#)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 116/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.



