

Znalec: Ing. Dana Tatarkovičová, Horné Hámre 75, 966 71 Horné Hámre
znalec v odbore stavebníctvo a odvetví odhad hodnoty nehnuteľnosti
evidenčné číslo znalca 915 358, tel. 0910 991 767

Zadávateľ: Finlegal services, s.r.o., Štefánikova 23, 811 05 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. K 7/2020 na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 12.03.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo znaleckého úkonu: 34/2020



Vo veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.21, vchod č. 1, v obytnom dome súp. č. 353 na parc. C KN č. 988/1 a podiel na pozemku parc. CKN č. 988/1 v meste Trenčín, k.ú. Zlatovce zapísaných na liste vlastníctva č. 2798 v spoluvlastníckom podiele 1/1, podľa Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších noviel na účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 13 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2 písomné vyhotovenia + 1xCD

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK.....	4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....	4
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY.....	6
2.1 BYTY.....	6
2.1.1 Byť č.21, ul.Staničná 353, Trenčín, k.ú.Zlatovce.....	6
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	8
3.1 STAVBY.....	9
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	9
3.1.1.1 BYTY.....	9
3.2 POZEMKY.....	10
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	10
III. ZÁVER.....	12
OTÁZKY A ODPOVEDE.....	12
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	12
IV. PRÍLOHY.....	13
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	14

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bytu č. 21, vchod č. 1, v obytnom dome súp. č. 353 na parc. C KN č. 988/1 a podiel na pozemku parc. CKN č. 988/1 v meste Trenčín, k.ú. Zlatovce zapísaných na liste vlastníctva č. 2798 v spoluvlastníckom podiele 1/1, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, podľa Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 17.04.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.04.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. K 7/2020 na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 12.03.2020
- Potvrdenie o veku stavby
- Pôdorys bytu - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2798 - čiastočný k.ú. Zlatovce zo dňa 21.01.2020, vytvorená cez katastrálny portál

5.2 Získané znalcom :

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 988/1 k.ú. Zlatovce zo dňa 28.04.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2798 - čiastočný k.ú. Zlatovce zo dňa 28.04.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. zo dňa 23.08.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty v doplnení vyhlášky č. 626/2007 Z. z. zo dňa 14.12.2007, v znení vyhlášky č. 605/2008 Z. z. zo dňa 4.12.2008, v znení vyhlášky č. 254/2010 Z. z. zo dňa 18.05.2010 a v znení vyhlášky č. 213/2017 zo dňa 31.08.2017.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie a kartografie Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobné povahy.

8. Základné pojmy:

Všeobecná hodnota (VŠH): 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota (VH): je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH): je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia.

Technický stav (TS): je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

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

9. Osobitné požiadavky objednávateľa:

V prípade neprístupnosti bytu za účelom vykonania obhliadky ohodnotenie vykonať podľa § 12 ods. (2) zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodu, že uvedená nehnuteľnosť nie je v súčasnosti (pravdepodobne) využívaná na podnikanie ani nie je prenajímaná tretím osobám, neprináša teda výnos.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby za posledné obdobie (zhruba 1 rok) o realizovaných prevodoch obdobných nehnuteľností.

Výpočet východiskovej hodnoty bytu je vykonaný pomocou rozpočtového ukazovateľa publikovaného 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 1. štvrtrok 2020. Východiskové rozpočtové ukazovatele boli stanovené s použitím posledne platných rozpočtových ukazovateľov spracovaných pôvodne ÚRS, Praha, aktualizovaných podľa štatistických údajov o vývoji cien stavebných prác uverejňovaných SŠÚ a z kalkulácií oprávnených dodávateľských nákladov vyhodnotených ÚSI pri Žilinskej univerzite. Východiskové rozpočtové ukazovatele sú spracované k termínu 4.štvrtrok 1996. Na aktuálnu cenovú hladinu sa prepočítajú pomocou priemerného indexu vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok vydávaných SŠÚ. Metodika je verejnou publikáciou. Zdrojom výpočtu týchto indexov je aj internetová stránka [http //www.usi.sk/](http://www.usi.sk/).

Pod všeobecnou hodnotou sa rozumie 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 konajú s patričnou opatrnosťou a informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3) s použitím programového softvéru HYPO 17. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2020 - kcú 2,581 (k dátumu podania znaleckého posudku).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.2798-čiasočný v k. ú. Zlatovce vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.04.2020.

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. CKN č. 988/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 621 m²

Stavby

Bytový dom č. súpisné 353 na parc. č. 988/1, popis stavby- 9 bytový dom

Byt

Vchod č. 1 1. p. Byt č. 21

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 48/3776

ČASŤ B. Vlastníci:

200 Pekár Lukáš r. Pekár, Chrenovec 211, Chrenovec - Brusno, PSČ 972 32, SR, Dátum narodenia 21.07.1996 spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia V 1720/16 - Kúpna zmluva - vz.288/16

Iné údaje Bez zápisu.

ČASŤ C. Ľarchy:

Vlastník poradové číslo 200

V 859/07- na byt č.21 Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v zmysle § 15 Zák.č.182/1993 Z.z.

Vlastník poradové číslo 200

V 1718/16 - Záložné právo na byt č. 21 s podielom 48/3776 na spoločných častiach a zariadeniach domu so súpisným číslom 353 a na pozemku pod domom CKN parc. č. 988/1 v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 649 48 242, Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, ČR, organizačná zložka UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO: 47 251

336 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. EZY-SK-MRL00044280-2016-TRE0-IU/A zo dňa 29.03.2016 - vz.285/16

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 17.04.2020 v čase 16:30 - 17:00 hod.. Byt bol v stanovenom čase prístupný, byt sprístupnil Lukáš Pekár a bol pri obhliadke prítomný osobne. Od správcu bytového domu bol doručený pôdorys bytu v pôvodnom stave. Rozmery miestností boli pre výpočet podlahovej plochy bytu premerané a porovnaním bolo zistené, že byt je po vykonaní stavebných úprav v rozsahu výmeny bytového jadra vrátane zariadení predmetov. Pri miestnej obhliadke – exteriéru, bol porovnaný skutočný stav nehnuteľnosti so stavom vedeným v katastri nehnuteľností. Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená dňa 17.04.2020. Zameranie vrátane fotodokumentácie vykonané pri obhliadke.

d) Technická dokumentácia:

Od správcu bytového domu bol doručený pôdorys bytu v pôvodnom stave. Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke, rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané z podkladov, resp. dostupným spôsobom.

Zadáateľom bol poskytnutý doklad o veku stavby, vek stavby pre účel ocenenia je určený na základe poskytnutého dokladu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Byt je evidovaný na liste vlastníctva 2798, pozemok pod bytovým domom je evidovaný na tom istom liste vlastníctva.

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

Byt č. 21 na 1.poschodí vo vchode č. 1 v bytovom dome č. súpisné 353 postavenej na CKN parc. č.988/1 na ul. Staničnej v Trenčíne, k.ú. Zlatovce a podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 48/3776.

Pozemky:

- pozemok parc. CKN č. 988/1 v k.ú. Zlatovce - zastavané plochy a nádvoria o výmere 621 m² v podiele 48/3776.

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byť č.21, ul.Staničná 353, Trenčín, k.ú.Zlatovce

POPIS

Byť č. 21 vo vchode č. 1, na 1.poschodí v bytovom dome č.s. 353 na ul. Staničnej, v k.ú Zlatovce, mesto Trenčín, zapísaný na liste vlastníctva č. 2798. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, vrátane podielu k pozemku pod bytovým domom 48/3776.

Popis konštrukcií a vybavenie bytového domu:

Bytový dom s.č. 353 je situovaný v okresnom meste Trenčín, na ulici Staničnej na pozemku p. č. C KN 353, k.ú. Zlatovce. V bytovom dome je 8. NP, na prízemí je umiestnená vstupná hala, na jednom poschodí je 11 bytov. Podľa potvrdení o veku stavby bol bytový dom daný do užívania v roku 1976.

Dom je založený na základových pätkách zo železobetónu. Obvodové steny sú z prefabrikovaných panelov hr. 300mm. Vnútorne nosné a deliace priečky sú tiež z prefabrikovaných panelov hr. do 100mm. Stropy sú z prefabrikovaných panelov. Schodište v dome je zo železobetónovej prefabrikovanej konštrukcie. Vo vchode bytového domu je jeden osobný výťah. Bytový dom je zrekonštruovaný, zateplený, vstupné dvere sú bezpečnostné, s automatickým vrátnikom. Bytový dom bol zrekonštruovaný v roku 2004, keď bol prestavaný zo 77 bytových buniek, z ubytovni, na 88 malometrážnych bytových jednotiek.

Bytový dom je pripojený na všetky základné inžinierske siete t.j. kanalizácia, vodovod, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, centrálné ústredné kúrenie + teplá úžitková voda, spoločný televízny káblový rozvod, bytový hlásnik.

Bytový dom je v dobrom technickom stave, dobre udržiavaný. Vnútorne konštrukcie a vybavenie domu sú vyhotovené z klasických stavebných materiálov používaných v čase výstavby.

Na prízemí bytového domu sa nachádzajú vstupné priestory, domové schránky.

Popis konštrukcií a vybavení bytu:

Nehnutelnosť tvorí byt č. 21 v bytovom dome súp.č. 353 na parcele CKN č. 988/1. Byt č. 21 je dvojizbový byt zrealizovaný prestavbou z dvoch obytných buniek, so samostatným sociálnym zariadením. Prestavbou dvoch obytných buniek vznikol 2-izbový byt, ktorý sa skladá zo vstupnej chodby, dvoch izieb, kuchynského kúta a sociálneho zariadenia - sprchovací kút a WC. Byt je situovaný na 1. poschodí bytového domu. Byt je v čase obhliadky v rekonštruovanom stave z roku cca 2004. Kúpeľňové jadro je obložené keramickým obkladom, je tam osadený sprchovací kút, umývadlo a samostatné WC. V kuchynskom kúte je osadená kuchynská linka, na báze dreva, bez drezu a sporáka, dvere sú hladké plné, oceľové zárubne, okná sú nové plastové s izolačným dvojsklom, so žalúziami. Vnútorne omietky sú hladké, podlahy sú v izbách laminátové, v kúpeľni a vo WC keramická dlažba.

Byt je napojený na vodovod, teplovod, elektrickú a kanalizačnú prípojku. V byte sú rozvody teplej a studenej vody, vykurovaný z ústredného zdroja. Vykurovanie je ústredné cez pôvodné rebrové radiátory s lokálnymi meračmi tepla.

S vlastníctvom bytu je spojený podiel 48/3776 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytu.

Celková podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je podľa podkladov poskytnutých zadávateľom 48,0 m² (Potvrdenie o veku nehnuteľnosti a kópia pôdorysu bytu – kópia).

Byt je a zrejme aj bude využívaný na obytné účely. Bytový dom je dobre udržiavaný. Uvažovaná základná životnosť stavby pre účely ohodnotenia vzhľadom k vyhotoveniu 150 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 4,5*3,715	16,72
Izba s kuchynským kútom 4,5*3,715+1,96*3,715	24,00
Kúpeľňa s WC 1,4*2,6	3,64
Chodba 1,4*2,6	3,64
Výmera bytu bez pivnice	48,00
Vypočítaná podlahová plocha	48,00

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:	$k_{CU} = 2,581$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Počet izieb:	2

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	4,20
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,12
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,72
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,52
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,20
6	Krytina strechy	2,00	2,00	4,00	3,36
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	3,20	9,60	8,06
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,80	3,60	3,02
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,50	0,75	0,63
11	Dvere	0,50	1,90	0,95	0,80
12	Okná	5,00	2,30	11,50	9,66
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,10
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,68
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,84
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,68
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,68
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,84
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,68
21	Ostatné	2,00	1,70	3,40	2,86
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,36
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,01
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,68
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,10

26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,10
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,52
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,84
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,84
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,42
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,68
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,10	0,20	0,17
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,03
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,03
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,10
	Spolu	100,00		119,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 119,05 / 100 = 1,1905$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,581 * 1,037 * 1,1905 * 1,00$$

$$VH = 1 036,53 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou s priemernou životnosťou prvkov .

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.21, ul.Staničná 353, Trenčín, k.ú.Zlatovce	1976	44	106	150	29,33	70,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 036,53 €/m ² * 48m ²	49 753,44
Technická hodnota	70,67% z 49 753,44 €	35 160,76

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území okresného mesta Trenčín na parcele CKN č.988/1, ul. Staničná, k.ú. Zlatovce, s dobrým prístupom do centra mesta. Byt č. 21, vchod č.1 sa nachádza na 1. poschodí bytového domu, v ktorom je 88 malometrážnych bytových buniek. V danej lokalite sú vybudované kompletne inžinierske siete. Pozemok je rovinný, prístup k obytnému domu z ulice je dobrý. V blízkosti sa nachádza stredná škola, škôlka, pošta, kompletná sieť obchodov a služieb. V bezprostrednom okolí obytného domu je bežný hluk a prašnosť od dopravy. V meste je kompletná občianska vybavenosť – stredná škola, základná škola, materská škôlka, poliklinika, nemocnica, dom kultúry, obchody, supermarket TESCO, Kaufland, Lidl, Billa a občianska vybavenosť (úrad) okresného mesta. V meste sa nachádza autobusová a železničná stanica, mestská hromadná doprava. Prístup je po asfaltovej komunikácii, do centra mesta pešou chôdzou je cca 10

min. V mieste je trh s nehnuteľnosťami charakterizovaný vyšším dopytom ako je ponuka. Pracovné možnosti obyvateľstva v meste sú - nezamestnanosť do 5%.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť je v súčasnosti využívaná v zmysle svojho určenia ako bytový dom s 11 bytmi na jednom podlaží, prístupnými z jedného schodišťa s výťahom. Aktuálny technický stav bytového domu možno charakterizovať ako dobrý, vyžadujúci si bežnú údržbu a bežné opravy. Bytový dom je v čase obhliadky zrekonštruovaný. Technický stav bytu je v pôvodnom stave. Pôvodný dom bol postavený v roku 1976.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Obhliadkou bytu neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli byť spojené s jej využívaním.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Pre okresné mestá je podľa tabuľky č.7 Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľnosti doporučený priemerný koeficient predajnosti 0,4-0,5. V prípadoch ak ide o samostatnú obec, ktorá tvorí obytnú časť mesta alebo oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu. Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti a záujem o kúpu nehnuteľnosti v danom meste stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,65. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65 Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

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 vyšší	II.	1,300	10	13,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	7	9,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				

	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,300	5	6,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,065	6	0,39
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byť bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,358	10	3,58
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,950	8	15,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,650	6	3,90
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,300	5	6,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byť v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,950	9	17,55
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,065	7	0,46
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,950	7	13,65
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,300	6	7,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,065	4	0,26
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
16	Názor znalca				
	priemerný byť	III.	0,650	20	13,00
	Spolu			145	156,79

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 156,79 / 145$	1,081
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 35 160,76 \text{ €} * 1,081$	38 008,78 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
988/1	zastavané plochy a nádvoria	621,00	1/1	48/3776	7,89

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,9250
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,9250$	77,69 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/1 * 48/3776 * 48\ 245,49 \text{ €}$	613,29 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 988/1	$621,00 \text{ m}^2 * 77,69 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 48/3776$	613,29
Spolu		613,29

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bytu č.21, vchod č. 1, v obytnom dome súp. č. 353 na parc. C KN č. 988/1 a podiel na pozemku parc. CKN č. 988/1 v meste Trenčín, k.ú. Zlatovce zapísaných na liste vlastníctva č. 2798 v spoluvlastníckom podiele 1/1, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a spoluvlastníckeho podielu k pozemku. Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 17.04.2020, 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.

Odpoď: Na základe dodaných podkladov od zadávateľa, podkladov získaných pri miestnej obhliadke bola stanovená hodnota predmetných nehnuteľností v spoluvlastníckom podiele 1/1 na 38 600,00 euro. Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších noviel.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.21, ul.Staničná 353, Trenčín, k.ú.Zlatovce	1/1	38 008,78
Pozemky		
List vlastníctva č.2798 - parc. č. 988/1 (7,89 m ²)	1/1 z 48/3776	613,29
Všeobecná hodnota celkom		38 622,07
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		38 600,00

Slovom: Tridsaťosemtisícšesťsto Eur

V Horných Hámroch dňa 29.04.2020

Ing. Dana Tatarkovičová

IV. PRÍLOHY

- objednávka č. K 7/2020 zo dňa 12.03.2020
- výpis z listu vlastníctva č.2798-čiastočný, k.ú. Zlatovce
- kópia z katastrálnej mapy
- potvrdenie o veku stavby
- pôdorys bytu - kópia
- fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 – Stavebníctvo a odvetvie 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915358.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 34/2020. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.