

Znalkyňa v odbore Stavebníctvo: odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností
Ing. arch. Iveta Horáková, bytom Palisády č. 42, 811 06 Bratislava
tel.: 0903246030, iveta.horakova@gmail.com

Zadávatel': PRO aukcie, s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: písomná

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 176 / 2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č.3 s podielom 4180/176842-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu súp.č. 898 a na pozemkoch parc.č. 824/9, 825/1, 827/2 a 828/11 v k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, na Olbrachtovej ul. č. 3E

Počet strán (z toho príloh): 21 (6A₄)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu nebytového priestoru č.3 s podielom 4180/176842-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu súp.č. 898 a na pozemkoch parc.č. 824/9, 825/1, 827/2 a 828/11 v k.ú. Trenčín, ku dňu ohodnotenia podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 15.12.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.11.2021

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom

b) podklady získané znalcom

- Objednávka
- výpis z listu vlastníctva č. 9626 k.ú. Trenčín, zo dňa 22.09.2021
- Informatívna kópia z mapy cez katasterportal
- rozhodnutie vydané Mestom Trenčín pod č. SpSÚ 274/2009-011/Ga z 5.11.2010 právoplatné dňom 9.12.2010
- schematický nákres
- Fotodokumentácia
- Ústne údaje zadávateľa o nehnuteľnosti
- Vlastné poznatky o podmienkach v mieste nehnuteľnosti

6. Použité predpisy

- Vyhl. č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 228/2018 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
- Zákon č. 827/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov: Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi (postupy výpočtu):

- porovnaním
- kombinovanou metódou
- výnosovou metódou (pozemky)
- metódou polohovej diferenciacie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

Pri použití metódy polohovej diferenciacie pozemkov, tie sa delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

Povyšujúce a redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov je 1.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty porovnaním sa hodnota zisťuje porovnaním oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, pri ktorých sa v danom mieste a čase už zrealizovali prevody a sú od týchto úkonov dostupné podklady na porovnanie (kúpne zmluvy, rozhodnutia súdov, exekučné rozhodnutia, výsledky konkurzov a znalecké posudky, na základe ktorých boli prevody či prechody vložené do katastra nehnuteľností, ďalej ponuky realitných kancelárií). Pri výpočte sa pri výpočte používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb alebo pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku 1m² s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a pozemkov. Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)

VÝNOSOVÁ HODNOTA : odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu, stanovený spravidla z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa výška nájmu nedá zistiť pre nedostatok podkladov napr. nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod. Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa spravidla určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahrňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

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. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

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. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.

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

8. Osobité požiadavky zadávateľa: nie sú známe

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:

a) výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie podľa platnej vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha 3, programom HYPO verzia 19.50

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 9626 k.ú. Trenčín v prílohe posudku a to:

Paradiso Plaza, s.r.o., Olbrachtova 3, 911 01 Trenčín, v podiele 1/1

Ďarchy: Z 7643/14 - Rozhodnutie Daňového úradu v Trenčíne č.k. 9300502/5/5001906/2014/ Gal o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť: na nebytový priestor č. 3 s podielom 4180/176842 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 898 na parc.č.825/1 a na pozemky registra CKN parc.č. 824/9, 825/1, 827/2, 828/11 zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, v.z. 9/15 Z 898/15 - Daňový úrad Trenčín, Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.: 9300502/5/81357/2015/Gal zo dňa 14.01.2015 na nebytový priestor č. 3 s podielom 4180/176842 na spoločných častiach a zariadeniach domu so súpisným číslom 898 na parc. č. 825/1 a na pozemkoch CKN parc. č. 824/9, 825/1, 827/2, 828/11, na zabezpečenie daňového nedoplatku - vz. 566/15 Z 1881/16, Z 2004/16 Daňový úrad Trenčín, Právoplatné Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.: 102499570/2016 zo dňa 05.02.2016 na nebytový priestor č. 3 s podielom 4180/176842 na spoločných častiach a zariadeniach domu so súpisným číslom 898 na parc. č. 825/1 a na pozemkoch CKN parc. č. 824/9, 825/1, 827/2, 828/11, na zabezpečenie daňového nedoplatku, v.z. 1163/16, 1264/16 Z 2003/16 - Rozhodnutie Daňového úradu v Trenčíne č.k. 102557851/2016 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť: nebytový priestor č. 12-3 s podielom 4180/176842 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 898 na parc.č. 825/1 a na pozemkoch registra CKN parc.č. 824/9, 825/1, 827/2, 828/11, zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, v.z. 1259/16

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia: predmet posúdenia bol obhliadnutý dňa 30.11.2021

d) Technická dokumentácia: je vyhotovená v rozsahu zákresu v dokumentácii zo stavebného úradu

e) Údaje katastra nehnuteľností: porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom bolo zistené, že sú v súlade

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

a/ iný nebyt. priestor č.3 s podielom 4180/176842-ín na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemkov parc.č. 824/9, 825/1, 827/2 a 828/11

f) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** nie ú známe

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 iný nebytový priestor č. 3, Olbrachtova ul. č. 3E

Všeobecný popis:

Nebytový priestor nepravidelného tvaru sa nachádza v bytovom dome s. č. 898 na 1. poschodí v sekcii „B“, s priamym vstupom z exteriéru, s orientačným číslom 3E. Orientácia miestností je na SV. Dom je samostatne stojaci, má 6 vchodov. V 1.NP podlaží sú spoločné priestory domu, 29 pivníc k bytom a nebytové priestory.

Pôvodne dom bol daný do užívania v roku 2009, proti rozhodnutiu podal protest prokurátor. Protestu bolo stavebným úradom vyhovie a bolo vydané rozhodnutie Mestom Trenčín pod č. SpSÚ 274/2009-011/Ga z 5.11.2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňom 9.12.2010 z Hotela na bytový dom.

Dom je postavený tradičnou technológiou; obvodové a nosné steny, priečky sú murované z tehál, stropy sú železobetónové monolitické. Strecha je sedlová s vikiermi, s krytinou Bramac. Klampiarske prvky sú z medeného plechu. Fasáda je na báze umelých látok. Dom je plynofikovaný, má vlastnú plynovú kotolňu umiestnenú v 1.NP, nie je vybavený osobným výťahom.

Dom je primerane opotrebovaný veku, technický stav je dobrý. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú statické, ani iné závažné poruchy. Vzhľadom na konštrukčný systém vek domu je stanovený na 100 rokov.

Nebytový priestor pozostáva: kancelária, soc. zariadenie, všetko s výmerou 41,80 m².

Posudzovaný priestor je v súčasnej dobe v pôvodnom stave, v čase posúdenia neužívaný, okná plastové s hliníkovými int. žalúziami, vnútorné dvere sú obložkové drevené v ráme, vstupné sú presklené plastové, vnútorné omietky sú vápenné štukové, podlahy sú z veľkoplošných laminátových parkiet, pri vstupe a v soc. zariadení je keramická dlažba s WC a samostatná sprcha, keramické umývadlo, vodovodné batérie sú nerezové pákové, vykurovanie je ústredné, radiátory sú oceľové doskové, opatrené sú term hlavicami, príprava TÚV je centrálna z kotolne.

Súčasťou priestoru je jeho vnútorné vybavenie, a to vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplonosné a telefónne bytové prípojky.

S vlastníctvom NP je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 4180/176842.

Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, obvodové múry, priečelie, vchody, schodiská, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú spoločná televízna anténa, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové, teplonosné a telefónne prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu.

ZATRIEDENIE STAVBY:

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

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Výpočet opotrebenia bol stanovený líniovou metódou, za predpokladu ďalšej základnej a obvyklej údržby, bez zásadnej zmeny účelu bytového domu a vplyvov okolia majúcich dopad na jeho životnosť.

V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje prevažujúce, alebo najbližšie podobné prvky (z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny) vyhotovenie (podľa štandardu súčasných bytových stavieb):

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
kancelária 37,32	37,32
soc miestnosť 4,48	4,48
Vypočítaná podlahová plocha	41,80

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 2,826$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Počet miestností: 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	1,50	7,50	6,32
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,50	27,00	22,74
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,74
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,53
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,21
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,53
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,26
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,53
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,68
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,42
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,42
12	Okná	5,00	1,25	6,25	5,26
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,42
14	Vykurovanie	2,50	3,00	7,50	6,32
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	1,50	1,50	1,26
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	3,37
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,37
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,84
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,68
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,11
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,11
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,53
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	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,25	5,00	4,21
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,37
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,11
Spolu		100,00		118,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 118,75 / 100 = 1,1875$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$
 $VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,826 * 0,939 * 1,1875 * 1,10$
 $VH = 1\,127,58 \text{ €/m}^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP č. 3 v bytovom dome s.č. 898	2010	11	89	100	11,00	89,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,127,58 \text{ €/m}^2 * 41,8\text{m}^2$	47 132,84
Technická hodnota	89,00% z 47 132,84 €	41 948,23

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaný priestor sa nachádza v bytovom dome s. č. 898 na 1. poschodí so samostatným vstupom z exteriéru. Dom sa nachádza na rohu ulici Partizánska a Olbrachtova. V okolí sa nachádzajú výškové murované obytné domy, rodinné domy, rôzne úrady, obchodné prevádzky. V širšom okolí nehnuteľnosti je situovaná občianska vybavenosť nadmestského významu - nákupné strediská, supermarkety, čerpacia stanica PHM, úrady, divadlo, kiná, mestská tržnica, materské školy, základné školy, City University, poliklinika, nemocnica, služby, detské ihrisko a iné. Táto vybavenosť sa nachádza v okruhu 0 - 2 km.

V blízkosti nehnuteľnosti sú zastávky MHD a prímestskej dopravy, mesto je napojené na železničnú a cestnú dopravu, vrátane diaľnice. V meste je kompletná občianska vybavenosť prináležiaca krajskému mestu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť je svojou podstatou určená na bývanie, v prízemí sa nachádzajú nebytové priestory, v ktorých je napr. reštaurácia mimo prevádzky. Bytový dom má tri podlažia. V 1.NP sú spoločné priestory domu, pivnice k bytom a nebytové priestory.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

K nehnuteľnosti NP č.3, s podielom 4180/176842 na spoločných častiach a zariadeniach domu so súp. číslom 898 na parc. č. 825/1 a na pozemky C KN parc.č. 824/9, 825/1, 827/2, 828/11 sú zriadené ťarchy evidované na LV časť C

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

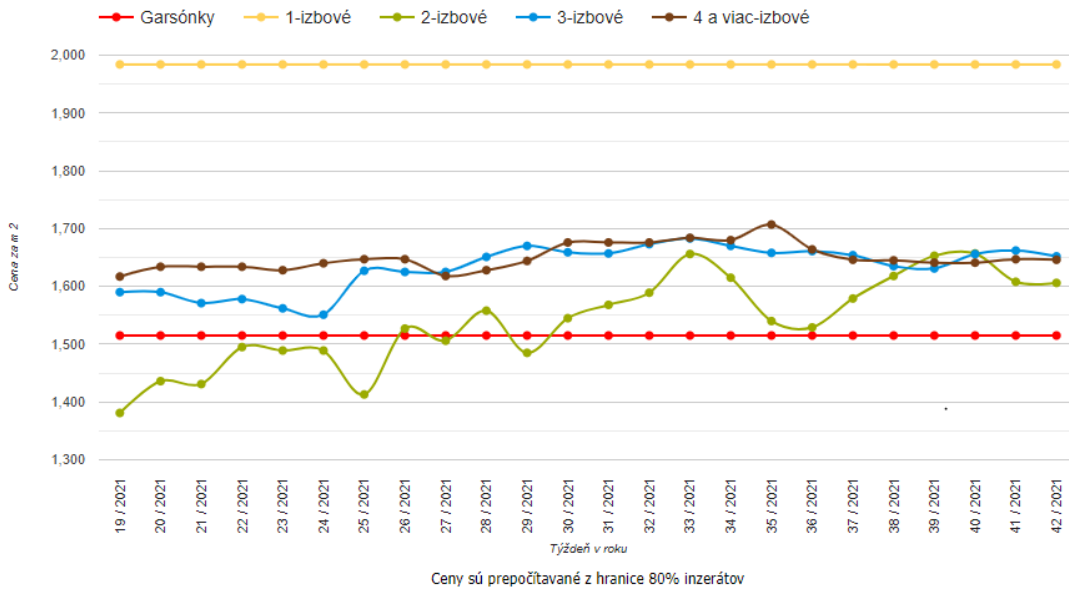
Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Platný vykonávací predpis č. 492/2004 Z.z. nezaväzuje znalca k žiadnym limitným vymedzeniam stanovenia priemernému koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje vplyv polohy k ostatným faktorom vplývajúcich na všeobecnú hodnotu **v mieste a čase**. Výber jednotlivých koeficientov koreluje s časťou *Všeobecný popis a Analýza polohy nehnuteľnosti* “.

Na základe posúdenia trhu s nehnuteľnosťami a kúpnej sily obyvateľstva, polohy nehnuteľnosti a vzťahu k centru, súčasného technického stavu nehnuteľnosti, prevládajúcej zástavby v okolí nehnuteľnosti, príslušenstva nehnuteľnosti, typu nehnuteľnosti, pracovných možnosti obyvateľstva,

skladby obyvateľstva v mieste stavby, orientácie, konfigurácie terénu, pripravenosti inžinierskych sietí, dopravy a občianskej vybavenosti v okolí, kvality životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, územného plánu a rozvoja obce a na základe vlastného názoru znalca, bol stanovený koeficient polohovej diferenciacie s predpokladom, že zodpovedá predajnosti porovnateľnej nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite a v danom čase, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci koná s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Prehľad cien Trenčín - Byty



Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,400	10	14,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,100	30	63,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	7	9,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50

5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,070	6	0,42
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,385	10	3,85
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	8	11,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	2,100	6	12,60
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,700	5	3,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,700	9	6,30
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	kancelárske priestory, projekcie	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,100	7	14,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	6	12,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,400	4	5,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	Názor znalca				
	dobry nebytový priestor	II.	1,400	20	28,00
	Spolu			145	212,87

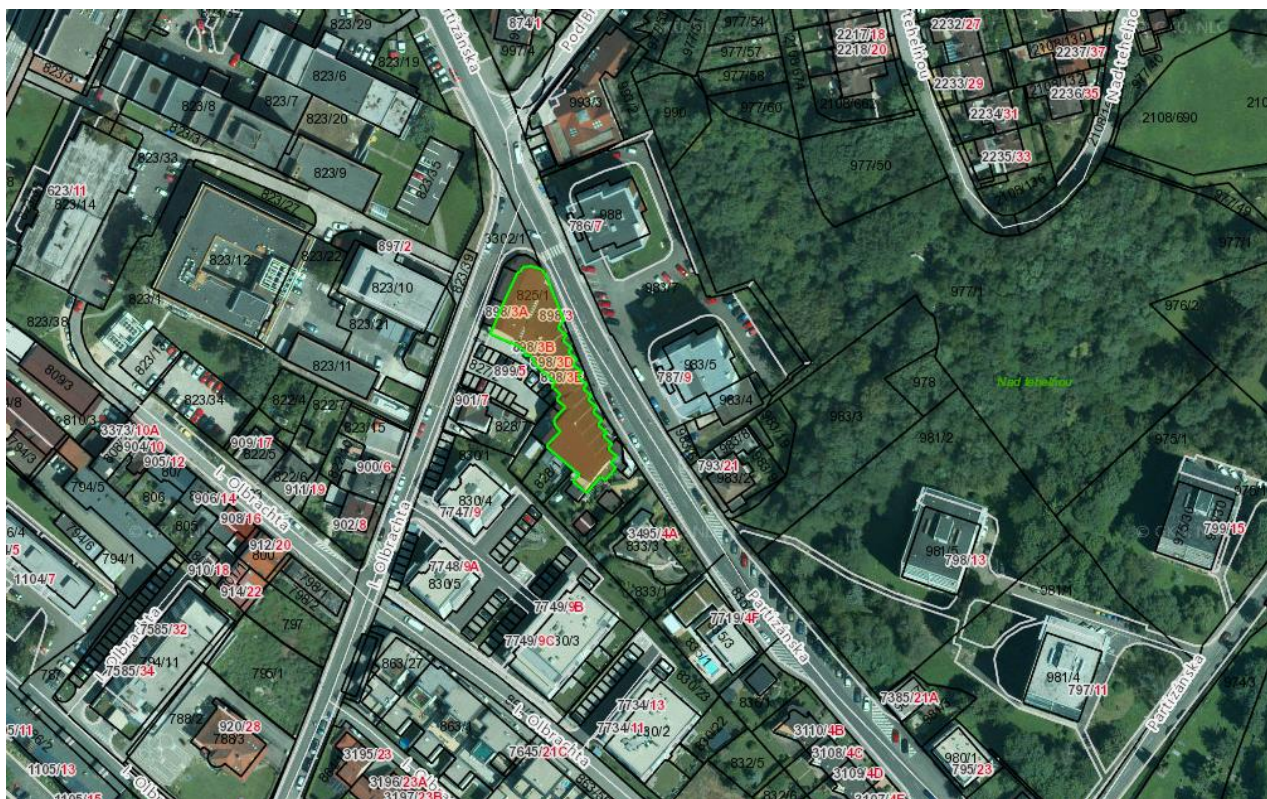
VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 212,87 / 145$	1,468
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 41\,948,23 \text{ €} * 1,468$	61 580,00 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom posúdenia je podiel 4180/176842-ín z pozemkov parc.č. parc.č. 824/9, 825/1, 827/2 a 828/11 v k.ú. Trenčín, evidované v súbore registra „C“, ako zastavané plochy, v zastavanom území obce, so záberom pozemkov s funkciou pre bývanie v stabilizovanom území mesta s výstavbou prevažne rodinných domov. Pozemky tvoria jeden celok uzavretý oplotením. Časť pozemkov jej svahovitá - terén upravený opornými múrmi.



Informatívna katastrálna mapa

Pri uplatnení koeficientov boli zohľadnené najmä tieto skutočnosti:

Koeficient všeobecnej situácie – územie zahrnuté v územnom pláne obce, s počtom obyvateľov nad 100 000, urbanizovaná časť mesta

Koeficient intenzity využitia – zastavané parcely s vysokým % využitia

Koeficient dopravných vzťahov – dobré pripojenie na miestnu cestnú sieť

Koeficient obchodno-priemyselnej polohy – vybavenosť krajského významu

koeficient technickej infraštruktúry pozemku – pozemok pripojený na miestnu technickú infraštruktúru (voda, kanalizácia, plyn, nn a pod.)

Koeficient druhu pozemku – zastavaná plocha, pozemky s využitím v súlade s územným plánom

Uplatnený zvyšujúci faktor zohľadnil najmä polohu pozemku, redukujúci faktor sa nenachádza.

3.2.1.1 Pozemok v spoluvlastníckom podiele spolu 4180/176842

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
824/9	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	4180/176842	0,85
825/1	zastavaná plocha a nádvorie	92,00	1/1	4180/176842	22,50
827/2	zastavaná plocha a nádvorie	299,00	1/1	4180/176842	7,07
828/11	zastavaná plocha a nádvorie	7,00	1/1	4180/176842	0,17
Spolu výmera					30,59

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
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)	1,35
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,35 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	4,9896
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,9896$	132,52 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 824/9	$36,00 \text{ m}^2 * 132,52 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 4180/176842$	112,77
parc. č. 825/1	$952,00 \text{ m}^2 * 132,52 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 4180/176842$	2 982,01
parc. č. 827/2	$299,00 \text{ m}^2 * 132,52 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 4180/176842$	936,58
parc. č. 828/11	$7,00 \text{ m}^2 * 132,52 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 4180/176842$	21,93
Spolu		4 053,29

III. ZÁVER

Otázky zadávateľa: stanovit' znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu nebytového priestoru č.3 s podielom 4180/176842-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu súp.č. 898 a na pozemkoch parc.č. 824/9, 825/1, 827/2 a 828/11 v k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, na Olbrachtovej ul. č. 3E, pre účel dobrovoľnej dražby

Odpovede na otázky: súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením, pre účel dobrovoľnej dražby, je ku dňu ohodnotenia vrátane dane s pridanou hodnotou

65 600 Eur

Slovom: Šestdesiatpäťtisícšesťsto Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
NP č. 3 v bytovom dome s.č. 898	1/1	61 580,00
Pozemky		
Pozemok v spoluhl.podiele spolu 4180/176842 - parc. č. 824/9 (0,85 m ²)	1/1 z 4180/176842	112,77
Pozemok v spoluhl.podiele spolu 4180/176842 - parc. č. 825/1 (22,5 m ²)	1/1 z 4180/176842	2 982,01
Pozemok v spoluhl.podiele spolu 4180/176842 - parc. č. 827/2 (7,07 m ²)	1/1 z 4180/176842	936,58
Pozemok v spoluhl.podiele spolu 4180/176842 - parc. č. 828/11 (0,17 m ²)	1/1 z 4180/176842	21,93
Všeobecná hodnota celkom		65 633,29
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		65 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatpäťtisícšesťsto Eur		

V Bratislave, 15.12.2021

Ing. arch. Iveta Horáková
znalkyňa

IV. Prílohy:

- výpis z listu vlastníctva č. 9626 k.ú. Trenčín, zo dňa 22.09.2021
- Informatívna kópia z mapy cez katasterportal na str. 11 v posudku
- schematický nákres
- rozhodnutie vydané č. SpSÚ 274/2009-011/Ga z 5.11.2010 právoplatné dňom 9.12.2010
- Fotodokumentácia na str. 6 v posudku

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 stavebníctvo, odvetví Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 911157.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 176 / 2021.

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

Číslo rovnopisu: