

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

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s.  
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka D5090824 zo dňa 18.7.2024

# ZNALCKÝ POSUDOK

**číslo úkonu: 99/2024**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu vo výške 1/3 na byte č.4 na 1. NP bytového domu č.s.2629 na parc. KN č. 2189/12 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, ul. K. Šmidkeho 7, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 2189/12 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín vo výške 80/2927, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: LICITOR recovery, k.s., so sídlom Záhradnícka 726/24, 971 01 Prievidza, IČO: 45 393 486 správca konkurznej podstaty dlžníka: Martin Dobo "v konkurze", nar. 30.06.1976, trvale bytom K. Šmidkeho 2629/7, 911 08 Trenčín.

**Počet strán (z toho príloh):** 30 (11)

**Počet vyhotovení:** 4+1 archívne

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu vo výške 1/3 na byte č.4 na 1. NP bytového domu č.s.2629 na parc. KN č. 2189/12 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, ul. K. Šmidkeho 7, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 2189/12 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín vo výške 80/2927.

**2. Účel znaleckého posudku:** pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: LICITOR recovery, k.s., so sídlom Záhradnícka 726/24, 971 01 Prievidza, IČO: 45 393 486 správca konkurznej podstaty dlžníka: Martin Dobo "v konkurze", nar. 30.06.1976, trvale bytom K. Šmidkeho 2629/7, 911 08 Trenčín.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 15.8.2024

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 04.09.2024

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**a) Podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka D5090824 zo dňa 18.07.2024
- Potvrdenie o veku bytového domu zo dňa 18.7.2024
- Pôdorys podlažia

**b) Podklady získané znalcom:**

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6164 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Územno-plánovacie informácie z ÚPN mesta Trenčín

**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 Z.z., 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 Vyparína 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 bytu<sup>5)</sup> 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, schodišťa, 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, teplotnosné, 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 nádvorcia, 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, 2 bez plochy terás, lodží 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 diferenciacie

### 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:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) 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 diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$k_{\text{PD}}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie 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
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

#### Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** ohodnotenie vykonať v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov (obhliadka, informácie od susedov, zadávateľom predložené doklady)

# 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 diferenciacie 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.štvrtrok 2024 - 3,780.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie 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 neskorších predpisov. Porovnávací 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. 6164 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál:

Byt č.4 na 1. NP bytového domu č.s.2629 na parc. KN č. 2189/12 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, ul. K. Šmidkeho 7, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemok parc. KN č. 2189/12 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín vo výške 80/2927 je evidovaný vo vlastníctve:

147 Holotová Žaneta r. Dobová, K. Šmidkeho 2629/7, Trenčín, PSČ 911 08, SR, Dátum narodenia: 07.07.1975 v podiele 1/3

148 Dobo Martin r. Dobo, K. Šmidkeho 2629/7, Trenčín, PSČ 911 08, SR, Dátum narodenia: 30.06.1976 v podiele 1/3

149 Suchánková Andrea r. Dobová, K. Šmidkeho 2629/7, Trenčín, PSČ 911 08, SR, Dátum narodenia: 01.07.1978 v podiele 1/3

### Ťarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 147, 148, 149	V 257/2000 -NA BYT Č.4 ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV BYTOV V ZMYSLE §15 ZÁK.Č. 182/1993 Z.z., zm.č.1202/01, 3967/23
Vlastník poradové číslo 147, 148, 149	Z 3070/16 - Exekútorický úrad Trenčín, súdny exekútor JUDr. Ladislav Ďorďovič, st., EX 532/2016 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na byt č. 4 s podielom 80/2927 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 2629 na parc. č. 2189/12 a na pozemku CKN parc. č. 2189/12 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. Bratislava, Krajská pobočka, Partizánska 2315, Trenčín, IČO: 35937874, v.z. 2036/16, 3967/23

### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 15.8.2024. Znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia exteriéru bytového domu, prístupných spoločných priestorov vchodu, vstupných dverí bytu. Byt nebol znalcovi sprístupnený, preto bol posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými je doklad o roku postavenia bytového domu a pôdorys bytového domu. Na obhliadke boli získané verejne dostupné údaje a ústne údaje od vlastníkov susedných bytov.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávateľom znaleckého posudku bol predložený pôdorys bytového domu, v ktorom sa nenachádzali výmery jednotlivých miestností bytu a jeho príslušenstva, preto bol do výpočtu prevzatý údaj z listu vlastníctva uvedený v rámci spoluvlastníckeho podielu bytu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku. Spoluvlastnícky podiel bytu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku je 80/2927 z čoho vyplýva, že podlahová plocha bytu a jeho príslušenstva je 80,0 m<sup>2</sup>.

Podľa údajov v Potvrdení o veku bytového domu zo dňa 18.07.2024 bol bytový dom daný do užívania v roku 1977. Podľa údajov zistených obhliadkou a z ústnych vyjadrení vlastníkov susedných bytov sa jedná o byt s vykonanými rekonštrukčnými zásahmi - výmena vstupných dverí, rekonštrukcia jadra, kuchyne, výmena jedného okna, výmena nášlapných vrstiev podláh, výmena zariadenia kúpeľne a WC. Vzhľadom na uvedené je uvažované štandardné vybavenie bytu, po čiastočnej rekonštrukcii.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Byt č.4 na 1. NP bytového domu č.s.2629 na parc. KN č. 2189/12 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, ul. K. Šmidkeho 7, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemok parc. KN č. 2189/12 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín vo výške 80/2927 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6164 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Spoluvlastnícky podiel bytu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku je 80/2927 z čoho vyplýva, že podlahová plocha bytu a jeho príslušenstva je 80,0 m<sup>2</sup>.

Prístup k bytovému domu je po pozemku parc. KN č. 2189/219 k.ú. Trenčín, evidovanej na liste vlastníctva č. 1 k.ú. Trenčín, vo vlastníctve Mesta Trenčín. Na listoch vlastníctva sú pre hodnotené nehnuteľnosti evidované ťarchy a poznámky (viď LV v prílohách).

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

- Byt č.4 na 1. NP bytového domu č.s.2629 na parc. KN č. 2189/12 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, ul. K. Šmidkeho 7, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemok parc. KN č. 2189/12 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín vo výške 80/2927

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** neboli zistené**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:**

Územný plán (ďalej „ÚPN“) mesta Trenčín bol vypracovaný spoločnosťou AUREX spol. s r.o. a schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č. 683 zo dňa 12. 12. 2012 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Trenčín č. 1/2012 zo dňa 12. 12. 2012 s účinnosťou dňom 28. 12. 2012.

ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.1 Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu mesta Trenčín (ďalej len ZaD č. 1) objednalo u AUREX-u, spol. s r.o. Bratislava, mesto Trenčín na základe podnetov mesta ako orgánu územného plánovania, právnických a fyzických osôb. ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.3 ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.3 obstaralo mesto Trenčín na základe uznesenia mestského zastupiteľstva č. 946 zo dňa 21.6.2017. ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.4 ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.4 obstaralo mesto Trenčín na základe uznesenia mestského zastupiteľstva č. 869 zo dňa 10.5.2017. ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.5 - Areál Merina ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.5 - Areál Merina obstaralo mesto Trenčín na základe uznesenia mestského zastupiteľstva č. 163 zo dňa 24.4.2019. ÚPN mesta Trenčín v znení ZaD č. 1 - 7 Základné údaje 1 AUREX, s.r.o. Bratislava 2 ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.6 - Lokalita Suchý Dub - Juh Mesto Trenčín pristúpilo k obstaraniu ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.6 - Lokalita Suchý Dub - Juh na základe uznesenia č. 414 Mestského zastupiteľstva v Trenčíne zo dňa 11.12. 2019. ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.7 ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.7 obstaralo mesto Trenčín na základe uznesení mestského zastupiteľstva č. 610 zo dňa 1.7.2020, uznesenia č. 728 zo dňa 18.11.2020 a uznesenia č. 1064 zo dňa 27.10.2021.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 Byt č.4 na 1. NP bytového domu č.s.2629 na parc. KN č. 2189/12 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, ul. K. Šmidkeho 7

Byt nebol znalcovi sprístupnený, preto bol posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými je doklad o roku postavenia bytového domu a pôdorys bytového domu. Na obhliadke boli získané verejne dostupné údaje a ústne údaje od vlastníkov susedných bytov. Zadávatel'om znaleckého posudku bol predložený pôdorys bytového domu, v ktorom sa nenachádzali výmery jednotlivých miestností bytu a jeho príslušenstva, preto bol do výpočtu prevzatý údaj z listu vlastníctva uvedený v rámci spoluvlastníckeho podielu bytu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku. Spoluvlastnícky podiel bytu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku je 80/2927 z čoho vyplýva, že podlahová plocha bytu a jeho príslušenstva je 80,0 m<sup>2</sup>, táto výmera zodpovedá obvyklej výmere štvorizbových bytov v panelových bytových domoch.

Podľa údaju v Potvrdení o veku bytového domu zo dňa 18.07.2024 bol bytový dom daný do užívania v roku 1977. Podľa údajov zistených obhliadkou a z ústnych vyjadrení vlastníkov susedných bytov sa jedná o byt s vykonanými rekonštrukčnými zásahmi - výmena vstupných dverí, rekonštrukcia jadra, kuchyne, výmena jedného okna, výmena nášlapných vrstiev podláh, výmena zariadenia kúpeľne a WC. Vzhľadom na uvedené je uvažované štandardné vybavenie bytu, po čiastočnej rekonštrukcii.

**Ohodnotenie je vykonané na základe zadávateľom predložených dokladov, na základe zistení znalca na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných dokladov a skutočností majúciich vplyv na východiskovú a technickú hodnotu hodnotenej stavby, bude jej hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!**

#### Popis bytového domu:

Bytový dom č. s. 2629 je postavený na parc. KN č. 2189/12 k.ú.Trenčín, v mestskej časti sídlisko Juh. Obytný dom má 1 vchod, 1. Podzemné podlažie a 8 nadzemných podlaží. Na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a priestory pivníc, na 1. - 8. nadzemnom podlaží sú situované byty. Na bytovom dome boli rekonštruované : v roku 2000 realizácia zateplenia spojená s vyhotovením nových fasádnych omietok, v roku 2010 boli vymenené okná v spoločných priestoroch a strešná krytina, v roku 2017 boli vymenené vchodové dvere, výťah a rekonštruované balkóny, v roku 2023 boli vymenené stupačkové rozvody.

Obvodové steny a deliace konštrukcie sú vyhotovené ako prefabrikované železobetónové, so zateplením, obvodové steny sú hrúbky 30 cm, vnútorné nosné steny sú hrúbky 15 cm. Stropy sú železobetónové prefabrikované, strecha obytného domu je plochá, dvojplášťová, s krytinou na báze PVC, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu a z eloxovaného hliníka (parapety), konštrukcia schodiska je prefabrikovaná železobetónová. Väčšina výplní okenných otvorov v bytoch aj v spoločných priestoroch je vymenená za okná z plastových profilov, dvere sú v spoločných priestoroch v interiéri dyhované a hladké, osadené do ocel'ových zárubní, vchodové dvere sú z ocel'ohliníkových/plastových vystužených profilov, presklené. Podlahy na chodbách vo vstupných častiach sú z keramickej dlažby, na podlažiach z liateho terazzo, v priestore pivníc z cementového poteru. Vnútorné omietky sú vyhotovené ako vápenné štukové, do výšky 1,4 m latexový náter sokla, vonkajšie omietky sú na báze silikátov. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, je vybavený rozvodom teplej a studenej vody, kanalizácie, spoločnej televíznej antény, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, osobným výťahom, domovým vrátnikom. Vykurovanie domu a dodávka TÚV je diaľková. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1977.

#### Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je štvorizbový byt pozostávajúci zo vstupnej chodby, kuchyne, štyroch obytných miestností, kúpeľne, samostatného WC, komory, špajze, príslušenstvo bytu tvorí pivnica v suteréne domu. Byt je situovaný v stredovej sekcii, na 1. nadzemnom podlaží bytového domu.

Obhliadka interiéru bytu nebola vlastníkom umožnená, podľa údajov zistených obhliadkou a z ústnych vyjadrení vlastníkov susedných bytov sa jedná o byt s vykonanými rekonštrukčnými zásahmi - výmena vstupných dverí, rekonštrukcia jadra, kuchyne, výmena jedného okna, výmena nášlapných vrstiev podláh, výmena zariadenia kúpeľne a WC. Vzhľadom na uvedené je uvažované štandardné vybavenie bytu, po čiastočnej rekonštrukcii.

Okná sú zdvojené drevené, v jednej miestnosti z plastových profilov s izolačným dvojsklom, s oplechovaním parapetov, dvere sú hladké/dyhované, osadené do ocel'ových zárubní, vstupné dvere sú dyhované, osadené do ocel'ovej zárubne. Omietky sú hladké vápenco-cementové. Podlahy v obytných izbách sú laminátové, na chodbe z keramickej dlažby (príp. z PVC alebo laminátové). V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva,



umývadlo, sporák. Bytové jadro je murované, vybavenie kúpeľne tvorí keramické umývadlo, vaňa/sprchový kút, pákové batéria, v samostatnom WC je WC misa kombi. Vykurovanie bytu je a dodávka tepla je diaľková, panelovými radiátormi. Byt je vybavený centrálnym vrátnikom.

### 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 <sup>2</sup> ]
Podlahová plocha bytu z LV: 80	80,00
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>80,00</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,037$  (montovaná z dielcov betónových plošných)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$   
**Počet izieb:** 4  
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/3

### 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 [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,08
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,33
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,13
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,05
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,08
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,03
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,36
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,03
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,56
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,59
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,54
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,03
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,03
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,03
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,02
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,03
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,03
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,07
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,02
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,03
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,54
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,54
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,05
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,02
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,51
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,03

32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,03
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,03
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,07
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,54
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>98,35</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 98,35 / 100 = 0,9835$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,780 * 1,037 * 0,9835 * 1,10$$

$$VH = 1\,379,50 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na výmenu častí konštrukčných prvkov na bytovom dome a byte bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou so zohľadnením skutočného opotrebenia jednotlivých konštrukčných prvkov.

### Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

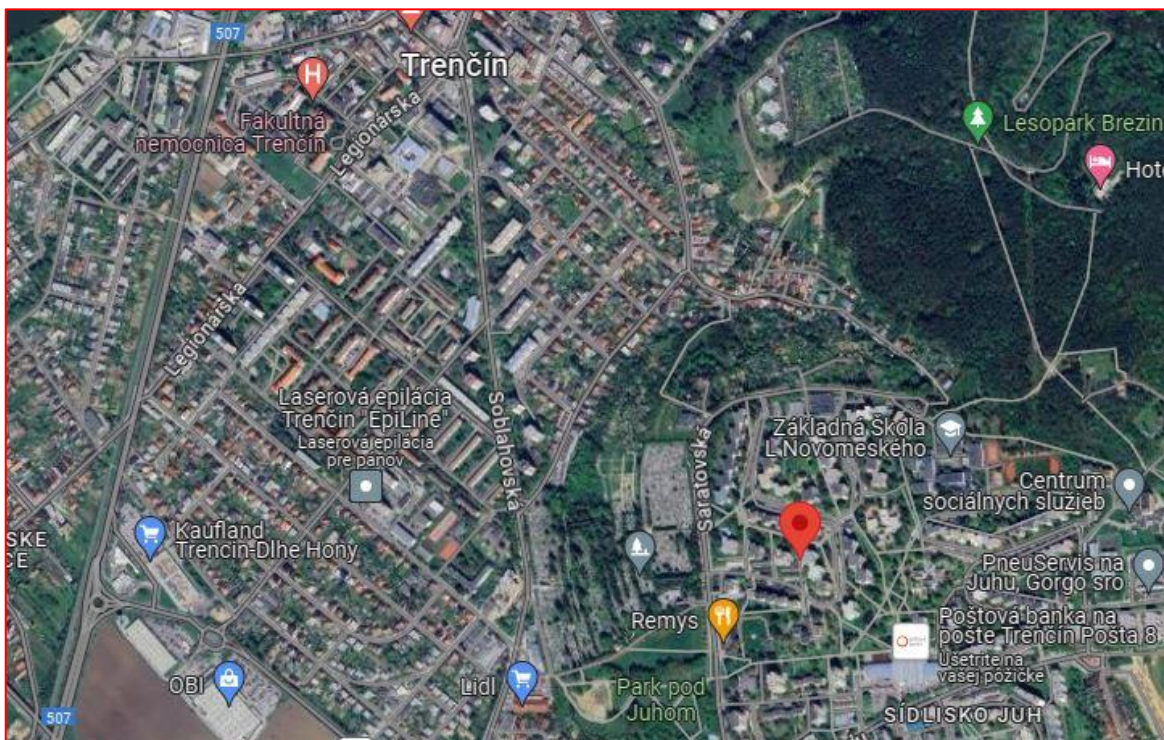
Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp <sub>i</sub> *O <sub>i</sub> /100
1	Základy vrát. zemných prác	5,08	50,00	2,54
2	Zvislé konštrukcie	18,33	55,00	10,08
3	Stropy	8,13	55,00	4,47
4	Schody	3,05	55,00	1,68
5	Zastrešenie bez krytiny	5,08	55,00	2,79
6	Krytina strechy	2,03	15,00	0,30
7	Klamiarske konštrukcie	1,02	25,00	0,26
8	Úpravy vonk. povrchov	3,36	25,00	0,84
9	Úpravy vnút. povrchov	2,03	40,00	0,81
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,56	25,00	0,14
12	Okná	5,59	25,00	1,40
13	Povrchy podláh	0,51	40,00	0,20
14	Vykurovanie	2,54	55,00	1,40
15	Elektroinštalácia	2,03	55,00	1,12
16	Bleskozvod	1,02	25,00	0,26
17	Vnútorný vodovod	2,03	1,00	0,02
18	Vnútorná kanalizácia	2,03	1,00	0,02
19	Vnútorný plynovod	1,02	1,00	0,01
20	Výťahy	2,03	10,00	0,20
21	Ostatné	2,03	30,00	0,61
22	Úpravy vnút. povrchov	4,07	55,00	2,24
23	Vnútorne ker. obklady	1,02	30,00	0,31
24	Dvere	2,03	30,00	0,61
25	Povrchy podláh	2,54	30,00	0,76
26	Vykurovanie	2,54	55,00	1,40
27	Elektroinštalácia	3,05	55,00	1,68
28	Vnútorný vodovod	1,02	30,00	0,31
29	Vnútorná kanalizácia	1,02	30,00	0,31
30	Vnútorný plynovod	0,51	55,00	0,28
31	Ohrev teplej vody	2,03	55,00	1,12
32	Vybavenie kuchýň	2,03	25,00	0,51
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	2,03	30,00	0,61
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,07	30,00	1,22
35	Ostatné	2,54	40,00	1,02
<b>Opotrebenie</b>				<b>41,53%</b>
<b>Technický stav</b>				<b>58,47%</b>

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 379,50 Eur/m <sup>2</sup> * 80m <sup>2</sup>	110 360,00
Technická hodnota	58,47% z 110 360,00 Eur	64 527,49

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Bytový dom č. s. 2629 je postavený na parc. KN č. 2189/12 k.ú.Trenčín, v mestskej časti sídlisko Juh. Obytný dom má 1 vchod, 1. Podzemné podlažie a 8 nadzemných podlaží. Na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a priestory pivníc, na 1. - 8. nadzemnom podlaží sú situované byty. Je situovaný vo dobrej lokalite blízkej k centrálnej časti krajského mesta Trnčín - dostupnosť do 10-15 min pešo. Okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti (základná škola, reštauračné zariadenia, materská škola, obchody s potravinami, ihriská). V dostupnej vzdialenosti sa nachádzajú zástavky MHD, Fakultná nemocnica Trenčín, pošta, úrady, služby, kompletná obchodná sieť, kultúrne a športové zariadenia. V predmetnej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Byt sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží obytného domu, v stredovej sekcii, s orientáciou obytných miestností na juhovýchod a východ.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je štvorizbový byt pozostávajúci zo vstupnej chodby, kuchyne, štyroch obytných miestností, kúpeľne, samostatného WC, komory, špajze, príslušenstvo bytu tvorí pivnica v suteréne domu. Byt je situovaný na 1. nadzemnom podlaží, v stredovej sekcii obytného domu. Svojim dispozičným riešením, vybavením a situovaním je určený na celoročné bývanie. Iný účel využitia sa nepredpokladá.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Finančné prostriedky potrebné na dokončenie rekonštrukcie
- Záložné právo evidované na liste vlastníctva č. 6164 k.ú. Trenčín
- Zápisy v poznámkach na LV
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie bytu (byt nebol sprístupnený)

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Koeficient polohovej diferenciacie 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 diferenciacie 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 diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>i</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,050	10	10,50
<b>2</b>	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,050	30	31,50
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,100	7	14,70
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,150	5	15,75
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,050	6	6,30
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,050	10	10,50
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľ'stva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,150	8	25,20
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľ'stva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľ'stva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,050	6	6,30
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,100	5	10,50
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt na prízemí	III.	1,050	9	9,45
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,578	7	4,05
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,150	7	22,05
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,150	6	18,90
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,050	4	4,20
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,100	5	10,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				

	dobrý byt	II.	2,100	20	42,00
	byt vyžadujúci dokončenie rekonštrukcie				
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>242,40</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 242,4 / 145$	1,672
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 64 527,49 \text{ Eur} * 1,672$	<b>107 889,96 Eur</b>

## 3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Pre porovnanie boli v danom mieste a čase zistené ponuky na predaj obdobných bytov prostredníctvom internetového portálu [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk). Mernou jednotkou porovnávania je 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, porovnanie je vykonané percentuálnymi prírážkami alebo zrážkami z ponukovej ceny na mernú jednotku. Z ponúk boli vzhľadom na výmeru bytu vybrané 2-izbové byty s porovnateľným umiestnením v rámci sídelného útvaru - širšie centrum mesta, po rekonštrukčných zásahoch. Vybraté boli 3 ponuky bytov, 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 upravená o 5,0 % nadol, v prípade bytu č.2 o 8,0% vzhľadom na neprimerane vysokú ponukovú cenu
- polohové - porovnávané byty č. 1, 2 boli situované v porovnateľnej lokalite z titulu dostupnosti občianskej vybavenosti a vzdialenosti od centra mesta ako hodnotený byt, byt č. 3 bol situovaný lepšie
- fyzické - vo fyzických faktoroch boli zohľadnené najmä, príslušenstvo bytu (pivnica, balkón, loggia) a stupeň vykonanej rekonštrukcie. Hodnotený byt je čiastočne rekonštruovaný. Porovnávané byty boli prevažne rekonštruované, predpokladane vo väčšom rozsahu ako hodnotený byt.

Ponukové ceny boli objektivizované znížením o predpokladanú hodnotu spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom. V prípade bytu č. 1 a 3 aj o predpokladanú hodnotu zariadenia bytu, ktoré je súčasťou ponukovej ceny.

**Počet MJ stavby:** 80,00 m<sup>2</sup>

### Zoznam porovnávaných stavieb (popisy sú prevzaté z ponúk)

#### 4- izbový byt na predaj na ulici Jána Halašu

Predaj 4-izbového bytu na sídlisku Juh, ulica Jána Halašu Ponúkame na predaj 4-izbový byt o výmere 80 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu na sídlisku Juh, ulica Jána Halašu. Byt pozostáva z priestrannej chodby s úložným priestorom, samostatnej kuchyne, obývacej izby, troch izieb, samostatnej toalety a kúpeľne s vaňou. Súčasťou bytu je aj priestranný balkón o rozlohe 5 m<sup>2</sup> a pivnica. K dispozícii je tiež spoločný priestor na uskladnenie bicyklov. Byt je čiastočne zrekonštruovaný, čiastočne zariadený a pripravený na okamžité nastťahovanie. Náklady na bývanie pre dve osoby sú 190 eur. Tento byt predstavuje ideálnu voľbu pre rodiny alebo ako investičná príležitosť. Vďaka svojej dispozícii a lokalite ponúka pohodlné a príjemné bývanie s kompletnou občianskou vybavenosťou v blízkosti. V prípade záujmu o obhliadku ma neváhajte kontaktovať.

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu  
**Identifikácia dokladu:** JuqQrUhvF\_H  
**Dátum k dokladu:** 4. 9. 2024  
**Počet MJ stavieb:** 80,00 m<sup>2</sup>  
**Cena stavby podľa dokladu:** 135 900,00 Eur  
**Odhadovaný podiel pozemku:** 2 800,00 Eur  
**Cena stavby znížená o podiel pozemku:** 133 100,00 Eur  
**Cena stavby na MJ:** 1 663,75 Eur/m<sup>2</sup>

**Ponúkame Vám na predaj priestraný 4 izbový byt v Trenčíne na ulici T. Vansovej**

Ponúkame Vám na priestraný predaj 4 izbový byt v Trenčíne na ulici T. Vansovej. Úžitková plocha bytu je 78 m<sup>2</sup>. Nachádza sa na zvýšenom prízemí (vo výške 1. poschodia) zo 7. Byt pozostáva z priestrannej predsiene, troch miestností, kuchyne, obývacej izby, kúpeľne a WC. V chodbe sa nachádzajú dve komory. Podlahy - parkety a keramické dlažby. Steny: stierky. Jadro murované, nové obklady a dlažba, nová sanita. Okná sú vymenené za plastové. K bytu patrí pivnica v suterénne bytového domu. Byt má priestraný balkón. Výhody: slnečný, pekný výhľad, tiché prostredie. V blízkosti domu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť, škola, škôlka, zastávka autobusu. V blízkosti sa nachádza OZC Južanka, do 5 minút peši lesopark Brezina. Vzdialenosť od centra mesta cca 10 minút autom. Byt je predajom voľný. Cena 146 000 €.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	JuMcKgZ74kP
<b>Dátum k dokladu:</b>	4. 9. 2024
<b>Počet MJ stavieb:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	146 000,00 Eur
<b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>	1 200,00 Eur
<b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b>	144 800,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	1 856,41 Eur/m <sup>2</sup>

**Slnečný a zariadený 4-izbový byt s loggiou vo vyhľadávanej mestskej časti Trenčína - Hodžová ul.**

NEW HOUSE REALITY ponúka na predaj slnečný a zariadený 4-izbový byt s loggiou, ktorý sa nachádza vo vyhľadávanej mestskej časti Sihot' I v Trenčíne na ulici Hodžová. Byt s celkovou podlahovou plochou 74 m<sup>2</sup> (vrátane pivnice 2 m<sup>2</sup>) je situovaný na 2. poschodí (3NP) a ponúka praktickú dispozíciu s dobrým rozdelením bytu na dennú-nočnú časť a orientáciu na dve svetové strany (východ/západ). Posledná rozsiahla rekonštrukcia bytu bola zrealizovaná v roku 2006 po kúpe aktuálnym majiteľom a vzhľadom na použitie nadčasového zariadenia a farebného vyhotovenia, pôsobí interiér bytu dobre a zachovalo aj v dnešnej dobe. V roku 2013 bola vykonaná obnova bytového domu, ktorá pozostávala zo zateplenia, novej fasády, nových loggií a inštalácie audio vrátnika. Lokalita a občianska vybavenosť: - školy/škôlky vzdialené pár minút cesty pešou chôdzou - zastávky autobusov - kompletná občianska vybavenosť (potraviny, supermarket, športoviská, detské ihriská, plaváreň, wellness, cyklotrasa,...) - centrum mesta vzdialené 5 minút cesty autom - dostatok verejných parkovacích miest v priamej blízkosti bytového domu Dispozícia: - vstupná chodba - kuchyňa s plne vybavenou kuchynskou linkou a vstupom na loggiu (kuchyňa ~ 12,3 m<sup>2</sup>/loggia ~ 3 m<sup>2</sup>) - obývací izba (~ 17 m<sup>2</sup>) - WC (~ 1 m<sup>2</sup>) - kúpeľňa so sprchovým kútom a vaňou (~ 3,5 m<sup>2</sup>) - detská izba (~ 11,2 m<sup>2</sup>) - detská izba (~ 8 m<sup>2</sup>) - spálňa (~ 11 m<sup>2</sup>) - latková pivnica (~ 2 m<sup>2</sup>) Výhody: - praktická dispozícia s dobrým rozdelením bytu na dennú-nočnú časť - nadčasovo pôsobiaci interér aj napriek staršej rekonštrukcii - loggia - možnosť prerábky na 3-izbový byt s veľkou detskou izbou/spálňou - kompletná občianska vybavenosť v okolí Mesačné náklady na bývanie predstavujú sumu približne 200,- EUR pre 3 osoby. Byt bude dostupný novému majiteľovi po dohode a môže sa odovzdať kompletne zariadený. Cena: Cena ponúkanej nehnuteľnosti je 134.900,- EUR vrátane všetkých poplatkov a kompletného servisu.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	Juju0n4NYwt
<b>Dátum k dokladu:</b>	4. 9. 2024
<b>Počet MJ stavieb:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	134 900,00 Eur
<b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>	3 100,00 Eur
<b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b>	131 800,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	1 781,08 Eur/m <sup>2</sup>

**Výpočet všeobecnej hodnoty stavby**

Názov	4- izbový byt na predaj na ulici Jána Halašu	Ponúkame Vám na predaj priestraný 4 izbový byt v Trenčíne na ulici T. Vansovej	Slnečný a zariadený 4-izbový byt s loggiou vo vyhľadávanej mestskej časti Trenčína - Hodžová ul.
Cena porovnateľného majetku [Eur]	133 100,00 (ponuková cena)	144 800,00 (ponuková cena)	131 800,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m <sup>2</sup> ]	1 663,75	1 856,41	1 781,08
<b>Hodnotenie faktorov</b>			

Ekonomické faktory - aktuálnosť porovnateľnej ceny	- 5,00 % horšie	- 8,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy bytového domu v obci	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy bytu v bytovom dome	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav bytu	- 7,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 7,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 22,00 %</b>	<b>- 23,00 %</b>	<b>- 27,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m <sup>2</sup> ]	1 297,73	1 429,44	1 300,19
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>			<b>1 342,45 Eur/m<sup>2</sup></b>

**Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m<sup>2</sup>]:**

**4- izbový byt na predaj na ulici Jána Halašu:**  $1\ 663,75 + 1\ 663,75 \cdot (-0,0500 + 0,0000 - 0,1000 - 0,0700) = 1\ 297,73$  Eur/m<sup>2</sup>

**Ponúkame Vám na predaj priestraný 4 izbový byt v Trenčíne na ulici T. Vansovej:**  $1\ 856,41 + 1\ 856,41 \cdot (-0,0800 + 0,0000 - 0,1000 - 0,0500) = 1\ 429,44$  Eur/m<sup>2</sup>

**Snečný a zariadený 4-izbový byt s loggiou vo vyhľadávanej mestskej časti Trenčína - Hodžová ul.:**  $1\ 781,08 + 1\ 781,08 \cdot (-0,0500 - 0,0500 - 0,1000 - 0,0700) = 1\ 300,19$  Eur/m<sup>2</sup>

**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m<sup>2</sup>]:**

$(1\ 297,73 + 1\ 429,44 + 1\ 300,19) / 3 = 1\ 342,45$  Eur/m<sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 342,45 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH <sub>S</sub> = 80 m <sup>2</sup> * 1 342,45 Eur/m <sup>2</sup>	<b>107 396,00 Eur</b>

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	<b>107 889,96</b>
Porovnávacia metóda	107 396,00

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. Vzhľadom na tieto skutočnosti boli výsledky dosiahnuté porovnávacou metódou použité na overenie výsledkov dosiahnutých metódou polohovej diferenciácie.

**VŠH stavieb = 107 889,96 Eur**

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemok prac. KN č. 2189/12 k.ú.Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku prac. KN č. 2189/12 k.ú.Trenčín, časť sídlisko Juh, ktorý je v celosti zastavaný obytným domom č.s.2629. Pozemok je situovaný na sídlisku Juh, v krajskom meste Trenčín. Pozemok je situovaný v dobrej lokalite blízkej k centrálnej časti krajského mesta Trenčín - dostupnosť do 10-15 min pešo. Okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti (základná škola, reštauračné zariadenia, materská škola, obchody s potravinami, ihriská). V dostupnej vzdialenosti sa nachádzajú zástavky MHD, pošta, úrady, služby, kompletná obchodná sieť, kultúrne a športové zariadenia. V predmetnej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Pozitívny vplyv na hodnotu pozemku má jeho situovanie v rámci sídelného útvaru.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
2189/12	zastavaná plocha a nádvorie	434,00	1/3	80/2927	3,95

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľ'ov	1,30
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k <sub>R</sub>	0. nevyskytuje sa	1,00



koeficient redukujúcich faktorov		
----------------------------------	--	--

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,60 * 1,00$	4,2588
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 4,2588$	<b>113,11 Eur/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/3 * 80/2927 * 49\,089,74 \text{ Eur}$	<b>447,24 Eur</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 2189/12	$434,00 \text{ m}^2 * 113,11 \text{ Eur/m}^2 * 1/3 * 80/2927$	447,24
<b>Spolu</b>		<b>447,24</b>

## III. ZÁVER

**Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu vo výške 1/3 na byte č.4 na 1. NP bytového domu č.s.2629 na parc. KN č. 2189/12 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, ul. K. Šmidkeho 7, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 2189/12 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín vo výške 80/2927.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu vo výške 1/3 na byte č.4 na 1. NP bytového domu č.s.2629 na parc. KN č. 2189/12 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, ul. K. Šmidkeho 7, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 2189/12 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín vo výške 80/2927 je:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>		
Byt č.4 na 1. NP bytového domu č.s.2629 na parc. KN č. 2189/12 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, ul. K. Šmidkeho 7	1/3	35 963,32
<b>Pozemky</b>		
pozemok - parc. č. 2189/12 (3,95 m <sup>2</sup> ) k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín	1/3 z 80/2927	447,24
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>36 410,56</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>36 400,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťšesťtisícštyristo Eur</b>		

V Žiline, dňa 04.09.2024

Ing. Adriana Melišková

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka D5090824 zo dňa 18.07.2024
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6164 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku bytového domu zo dňa 18.7.2024
- Pôdorys podlažia
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

# 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 99/2024.

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