

Znalec: Ing. Tomáš Nádaský, T.Zemana 43, 917 01 Trnava, tel.: 0915 759 761, ev.č.915 546
znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel': JUDr.Miroslav Kober, správca S2097, Veterná 43, 93101 Šamorín

Číslo spisu (dátum objednávky): 22.03.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 63/2024

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - byt č.7 na 1.posch. a gar.státie v bytovom dome s. č. 9118 stojacom na pozemku p.č. 5292/466 na ul.Novomestská č.3 vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemkoch p.č. 5292/466, 5292/378, 5292/495, 5292/496, 5292/436, 5292/437, 5292/438, 5292/485, 5292/487, 5292/488 a 5292/494 v k.ú. Trnava, obec Trnava, okres Trnava pre účel konkurzného konania a jeho prípadného speňazenia dražbou.

Počet listov (z toho príloh): 48 (21)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Znaleckou úlohou je stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - bytu č.7 na 1.posch. a gar.státia v bytovom dome s. č. 9118 stojacom na pozemku p.č. 5292/466 na ul.Novomestská č.3 vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemkoch p.č. 5292/466, 5292/378, 5292/495, 5292/496, 5292/436, 5292/437, 5292/438, 5292/485, 5292/487, 5292/488 a 5292/494 v k.ú. Trnava, obec Trnava, okres Trnava.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účel konkurzného konania a jeho prípadného speňaženia dražbou.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

26.03.2024

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

26.03.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 28.04.2016
- Pôdorys bytu
- Kolaudačné rozhodnutie č. OŠaŽP/32139-63357/2017/Ivá, vydané dňa 03.07.2017

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.12169 a č.12856 k.ú. Trnava zo dňa 30.03.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Trnava zo dňa 30.03.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 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 platnom znení
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, google maps, www.nehnuteľnosti.sk, www.reality.sk
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
- Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrt'rok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávaciu metódu nebolo možné použiť z dôvodu nedostatku relevantných podkladov - min. troch aktuálnych kúpnych zmlúv porovnateľných bytov v danom mieste a čase.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - dôvody identické ako pri byte.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.12169 a 12856 v k.ú. Trnava.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

LV č.12169

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5292/466	2360	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
9118	5292/466	9	bytový dom(94 b.j.,6 n.p.)Novomestská1,3		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) Novomestská 3	Poschodie 1	Číslo bytu 7	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5354/763386
Súpisné číslo 9118	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
7	Minárik Matej r. Minárik, Leoša Janáčka 6823/10, Trnava, PSČ 917 01, SR, Dátum narodenia: 07.09.1993	1/1
	Titul nadobudnutia: V 8959/2017 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu č. 13001084, vklad povolený dňa 29.01.2018 - 749/18	
	Iné údaje: Podlahová plocha bytu č. 7 je 53,54 m ² .	
	Poznámky: Bez zápisu	
Správca - Neevidovaný		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaný		

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	VECNÉ BREMENO spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka vlastníka nehnuteľnosti parcele registra C č. 5292/466 strpieť v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne číslo 16/2017 úradne overeného pod číslom 204/2017: - zriadenie a uloženie horúcovodu a horúcovodných prípojk; - užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné úpravy horúcovodu a horúcovodných prípojk; - vstup, prechod peši a prejazd motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami; oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v predchádzajúcich bodoch; - akékoľvek obmedzenie vyplývajúce zo zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v platnom znení alebo inej platnej legislatívy v p r o s p e c h: Trnavská teplárenská, a.s., IČO 36246034, Coburgova 84, 91742 Trnava, SR; V 2737/2017 - Zmluva o zriadení vecného bremena, vklad povolený dňa 15.05.2017 - 3568/17
Vlastník poradové číslo 7	4) Na byt č. 7, vchod Novomestská 3, na 1.p., súpisné číslo stavby 9118 na parcele registra C č. 5292/466 a na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5354/763386 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcele registra C č. 5292/466 - Záložné právo v prospech: Tatra banka a.s., IČO:00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava, SR, V 6766/2018 - Zmluva o záložnom práve k úveru č. 5118049871, vklad povolený dňa 22.10.2018 - 8891/18

LV č.12856

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 10

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5292/378	3917	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/436	11	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/437	191	Zastavaná plocha a nádvorie	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/438	12	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/485	16	Zastavaná plocha a nádvorie	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/487	65	Zastavaná plocha a nádvorie	29		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/488	7	Zastavaná plocha a nádvorie	29		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/494	1	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/495	14	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/496	31	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľnohospodárske využívanie

- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
7	Minárik Matej r. Minárik, Leoša Janáčka 6823/10, Trnava, PSČ 917 01, SR, Dátum narodenia: 07.09.1993 Titul nadobudnutia: V 8959/2017 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu č. 13001084, vklad povolený dňa 29.01.2018 - 749/18 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	5354/1112205
Vlastník poradové číslo 7 1) Na spoluvlastnícky podiel 5354/1112205 na parcelách registra C č. 5292/378, 5292/436, 5292/437, 5292/438, 5292/485, 5292/487, 5292/488, 5292/494, 5292/495, 5292/496 - Záložné právo v prospech: Tatra banka a.s., IČO:00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava, SR, V 6766/2018 - Zmluva o záložnom práve k úveru č. 5118049871, vklad povolený dňa 22.10.2018 - 8891/18		

LV č.12169 - gar.státie

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5292/466	2360	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
9118	5292/466	9	bytový dom(94 b.j.,6 n.p.)Novomestská1,3		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) (63garáž.státí+12 sklad.pries)	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 154550/763386
Súpisné číslo 9118	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 2	

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
108	Minárik Matej r. Minárik, Leoša Janáčka 6823/10, Trnava, PSČ 917 01, SR, Dátum narodenia: 07.09.1993	3/201
	Titul nadobudnutia: V 8959/2017 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu č. 13001084, vklad povolený dňa 29.01.2018 - 749/18	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Legenda

Druh nebytového priestoru
2 Garáž

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	VECNÉ BREMENO spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka vlastníka nehnuteľnosti parcele registra C č. 5292/466 strpieť v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne číslo 16/2017 úradne overeného pod číslom 204/2017; - zriadenie a uloženie horúcovodu a horúcovodných prípojk; - užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné úpravy horúcovodu a horúcovodných prípojk; - vstup, prechod peši a prejazd motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami; oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v predchádzajúcich bodoch; - akékoľvek obmedzenie vyplývajúce zo zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v platnom znení alebo inej platnej legislatívy v p r o s p e c h: Trnavská teplárenská, a.s., IČO 36246034, Coburgova 84, 91742 Trnava, SR; V 2737/2017 - Zmluva o zriadení vecného bremena, vklad povolený dňa 15.05.2017 - 3568/17
Vlastník poradové číslo 108	VECNÉ BREMENO, s p o č í v a j ú c e v práve prechodu a prejazdu cez nehnuteľnosť, alebo akejkoľvek jej časti: nebytový priestor č. 1 - garáž (63 garáž.státí + 12 sklad. priest.), 1. p., Novomestského 1a 3, súpisné číslo stavby 9118 na parcele registra C č. 5292/466 a na spoluvlastnícky podiel 154550/763386 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na parcele registra C č. 5292/466 - cez miesta na to určené a v súlade so zvislým a vodorovným značením nachádzajúcim sa v nehnuteľnosti v p r o s p e c h každodobého vlastníka a spoluvlastníka nehnuteľnosti: nebytový priestor č. 1 - garáž (41 garáž.státí + 6 sklad. priest.), - 1. p., Východná 3, súpisné číslo stavby 9059 na parcele registra C č. 5292/467, spoluvlastnícky podiel 102503/348819 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na parcele registra C č. 5292/467. V 4716/2017 - Zmluva o zriadení vecného bremena, vklad povolený dňa 16.8.2017 - 5649/17, - 7297/17
Vlastník poradové číslo 108	4) Na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3/201 na: rozostavaný nebytový priestor garáž č.1 (63 garáž. státí + 12 sklad. priest.) /na -1.p. súpisné číslo stavby 9118 na parcele registra C č. 5292/466 a na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 154550/763386 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na parcele registra C č. 5292/466 - Záložné právo v prospech: Tatra banka a.s., IČO:00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava, SR, V 6766/2018 - Zmluva o záložnom práve k úveru č. 5118049871, vklad povolený dňa 22.10.2018 - 8891/18

LV č.12856 - gar.státie

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 10

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5292/378	3917	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/436	11	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/437	191	Zastavaná plocha a nádvorie	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/438	12	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/485	16	Zastavaná plocha a nádvorie	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/487	65	Zastavaná plocha a nádvorie	29		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/488	7	Zastavaná plocha a nádvorie	29		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/494	1	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/495	14	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5292/496	31	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
144	Minárik Matej r. Minárik, Leoša Janáčka 6823/10, Trnava, PSČ 917 01, SR, Dátum narodenia: 07.09.1993	463650/223553205
	Titul nadobudnutia: V 8959/2017 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu č. 13001084, vklad povolený dňa 29.01.2018 - 749/18	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	- VECNÉ BREMENO na pozemky parcely registra C č. 5292/485, 5292/436 spočívajúce v: a) práve prechodu a prejazdu; b) práve vybudovania, uloženia, údržby, opráv a užívania inžinierskych sietí, pozemných komunikácií a akýchkoľvek iných líniových stavieb, vrátane práva prístupu za týmto účelom; c) práve vybudovať pozemnú komunikáciu v prospech vlastníka pozemkov parcely reg. C č. 5292/375, 5292/801, 5292/802, 5292/749 (GP č. 73/21), 5292/498, 5292/499, 5292/537, 5292/589, 5292/590, 5292/603, 5292/375, 5292/645 (GP114/2020); V 2623/13 - zmluva o zriadení vecného bremena č. 2, vklad povolený dňa 18.06.2013 - 3312/13, - 5791/17 (GP č. 195/2016), - 7326/17, - 7106/18 (GP č. 21/2018), 6115/19 (GP90/2019), 2133/20 (GP č. 143/2019), 3718/21 (GP č. 35/2021), 5805/21 (GP114/2020), 7063/22, 7920/22 (GP č. 132/2022)
-	- VECNÉ BREMENO, spočívajúce v povinnosti strpieť: a) právo na zriadenie a uloženie elektroenergetického kábla a ochranného pásma elektroenergetického kábla na parcele registra C č. 5292/438, v rozsahu podľa geometrického plánu číslo 17/2015, úradne overeného Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom pod číslom 293/2015, dňa 20.03.2015, b) právo vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami cez pozemky parcely reg. C č. 5292/378, 5292/438, 5292/495, 5292/496, za účelom zriadenia a uloženia elektroenergetickej stavby ("Obytný súbor - Zátvor II - Ulica Veterná - technická infraštruktúra - I. fáza - 1. časť, SO 102 - 11 Rozvod NN v objektoch bloku B02", ktorej výstavba bola povolená Stavebným povolením č. OŠaŽP/27213-2891/2010/Ča vydaným Mestom Trnava dňa 28.01.2010) a za účelom užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby ("Obytný súbor - Zátvor II - Ulica Veterná - technická infraštruktúra - I. fáza - 1. časť, SO 102 - 11 Rozvod NN v objektoch bloku B02", ktorej výstavba bola povolená Stavebným povolením č. OŠaŽP/27213-2891/2010/Ča vydaným Mestom Trnava dňa 28.01.2010) a jej odstránenie a vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za týmto účelom oprávneným a ním povereným osobám v p r o s p e c h: Západoslvenská distribučná, a.s., IČO 36361518, Čulenova 6, 81647 Bratislava, SR - V 2366/15 Zmluva o zriadení vecných bremien (ev.č. oprávneného 15/178/14/13200/051-ZoS/VB), vklad povolený dňa 06.05.2015 - 3174/15, - 7279/17 (GP 126/2017), - 7326/17
-	- VECNÉ BREMENO na dobu 99 rokov, spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez parcely reg. C č. 5292/487, 5292/488, v prospech každodobého vlastníka parcely reg. C č. 5292/378. V 4238/12 Zmluva o zriadení vecného bremena č. 1, právoplatná dňa 14.11.2012 - 5663/12, - 1818/13, - 3590/16 (GP č. 50/2016, č. 57/2016) - 7279/17 (GP 126/2017)

Vlastník poradové číslo 144	1) Na spoluvlastnícky podiel 463650/223553205 na parcelách registra C č. 5292/378, 5292/436, 5292/437, 5292/438, 5292/485, 5292/487, 5292/488, 5292/494, 5292/495, 5292/496 - Záložné právo v prospech: Tatra banka a.s., IČO:00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava, SR, V 6766/2018 - Zmluva o záložnom práve k úveru č. 5118049871, vklad povolený dňa 22.10.2018 - 8891/18
-----------------------------	--

Ostatné vid' prílohe ZP.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.03.2024 za účasti majiteľa bytu.

Zameranie vykonané dňa 26.03.2024.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.03.2024.

d) Technická dokumentácia:

Bol predložený pôdorys bytu. Po zameraní podlahovej plochy bytu a jej porovnaní s právnym stavom konštatujem, že som nezistil významné rozdiely. Dispozičné riešenie bytu je uvedené v prílohe.

Doklad o veku stavby, bytový dom bol daný do užívania v r. 2017.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Údaje sú zhodné. Na LV č.12856 a č.12169 sú zapísané t'archy: Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. a riziká s užívaním pozemkov, ktoré spočívajú v práve opravy a údržby inžinierskych sietí uložených v pozemkoch pre jednotlivých prevádzkovateľov.- ostatné vid' na LV v prílohe ZP. Prístup k NHN je z miestnej komunikácie vo vlastníctve mesta Trnava a po komunikácii vo vlastníctve developera.

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

- Byt č.7 na 1.p, ulica Novomestská č.3, Trnava v bytovom dome na parc.č. 5292/466
- garážové státie

- pozemky kat.územie Trnava:

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku
5292/466	2360	zastavaná plocha a nádvorie
5292/378	3917	zastavaná plocha a nádvorie
5292/436	11	ostatná plocha
5292/437	191	zastavaná plocha a nádvorie
5292/438	12	zastavaná plocha a nádvorie
5292/485	16	zastavaná plocha a nádvorie
5292/487	65	zastavaná plocha a nádvorie
5292/488	7	zastavaná plocha a nádvorie
5292/494	1	zastavaná plocha a nádvorie
5292/495	14	zastavaná plocha a nádvorie
5292/496	31	zastavaná plocha a nádvorie

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Oblasť označená ako plochy obytného územia - viacpodlažná zástavba (bytové domy)

Územný plán (ÚPN) mesta Trnava -

<https://www.trnava.sk/userfiles/download/attachment2/ourak/ourak UPN 2013 B02 v 01-09-2023.png>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.7 na 1.posch.v BD s.č.9118 na parc.č.5292/466 k.ú.Trnava

POPIS

Byt č.7 nachádza v bytovom dome na ulici Novomestská, vchod č. 3, v Trnave. Byt obsahuje spálňu, obývaciu izbu spojenú s kuchyňou, predsieň so šatníkom, kúpeľňu s WC. S bytom je užívaná terasa (predzáhradka), ktorej podlahová plocha sa do podlahovej plochy nezaratúva. Byt sa nachádza na 1. podlaží, v stavbe postavenej v r. 2017. Vykurovanie bytu je ústredné z centrálnej plynovej kotolne, osadené sú vyhrievacie telesá. Byt je zaradený ako byt. 1. kategórie. Výplne otvorov sú plastové s izolačným dvojsklom, dvere sú dyhované do obložkových zárubní, podlahy sú keramické a drevené laminátové plávajúce. Keramické obklady sú v kúpeľni a v kuchyni, ktorá je zariadená kuchynskou linkou so spotrebičmi. Povrchové úpravy stien sú stierkované a akrylátové nátery. V kúpeľni je osadené umývadlo, sprchovací kút a wc zavesené. V izbe je osadená klimatizačná jednotka. Bytový dom s jedným hl.vchodom, šesť nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie, kde sú státi pre osobné motorové vozidlá, technické miestnosti a pivničné kobky k jednotlivým bytom, komunikačné priestory. Nosná konštrukcia bytového domu je z betónového skeletu, stropy sú liate betónové, strecha je plochá dvojplášťová, krytina z PVC pásov. Vertikálnu dopravu zabezpečujú schodiská a výtahy. Pred domom sú parkovacie státi a vo vnútrobloku oddychové plochy. Bytový dom bol daný do užívania vr. 2017, kolaudačným rozhodnutím. Životnosť bytového domu vzhľadom na konštrukciu je 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba 2,1*2,0+0,95*0,7	4,87
kúpeľňa 2,1*2,67	5,61
izba 4,3*3,15	13,55
obývacia izba s kuchyňou 3,70*7,2	26,64
šatník 1,60*1,85	2,96
Vypočítaná podlahová plocha	53,63
terasa 22,39	22,39

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,661$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,08$$

Počet izieb:

$$2$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,33
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	18,64
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	8,30
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,60

5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	4,76
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,08
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,11
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,08
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,52
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,19
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,16
15	Elektroinštalácia	2,00	1,20	2,40	2,08
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,73
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,73
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,08
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,25
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,46
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,04
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,08
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,60
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,16
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,11
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,87
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,87
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,73
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,60
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,19
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,50
35	Ostatné	2,50	1,80	4,50	3,89
	Spolu	100,00		115,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 115,60 / 100 = 1,156$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,661 * 1,037 * 1,1560 * 1,08$$

$$V_H = 1\,541,86 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.7 na 1.posch.v BD s.č.9118 na parc.č.5292/466 k.ú.Trnava	2017	7	93	100	7,00	93,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 541,86 €/m ² * 53,63m ²	82 689,95
Technická hodnota	93,00% z 82 689,95 €	76 901,65

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY**2.2.1 Garážové státie****POPIS**

Garážou“ sa rozumie nebytový priestor č.1, nachádzajúci sa v suteréne Domu na Novomestskej ulici v Trnave, vchod:č.1,3 (63garáž.státí), určený na parkovanie motorových vozidiel vlastníkov Garážových státí. Ohodnocované je garážové státie p.č.108.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
5,2*2,4	12,48
Vypočítaná podlahová plocha	12,48

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

Koeficient konštrukcie:

k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 3,661

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,08

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,54
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	23,93
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	10,63
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,32
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	6,09
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,66
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,99
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,66
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,66
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,64
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,66
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,77
15	Elektroinštalácia	2,00	1,20	2,40	2,66

16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11
17	Vnútrotný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,21
18	Vnútrotná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,21
19	Vnútrotný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,66
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,88
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,43
23	Vnútrotné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,21
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,77
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,32
28	Vnútrotný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútrotná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútrotný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,77
	Spolu	100,00		90,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 90,30 / 100 = 0,903$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,661 * 1,037 * 0,9030 * 1,08$$

$$VH = 1\,204,41 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garážové státie	2017	7	93	100	7,00	93,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 204,41 €/m ² * 12,48m ²	15 031,04
Technická hodnota	93,00% z 15 031,04 €	13 978,87

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt č.7 na 1.posch.v BD s.č.9118 na parc.č.5292/466 k.ú.Trnava	82 689,95	76 901,65
Garážové státie	15 031,04	13 978,87
Celkom:	97 720,99	90 880,52

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č.7

a) Analýza polohy nehnuteľností

Bytový dom sa nachádza v intraviláne krajského mesta Trnava, na sídlisku Zátvor. Vstup do domu je z Novomestskej ulice. Základná škola je na námestí Učeného tovarišstva. Dobre dostupná je poliklinika, daňový úrad, pošta, nákupné strediská, sociálna poisťovňa, domov dôchodcov, futbalové ihrisko, kúpalisko Castiglione s ohrievanou vodou, rekreačná oblasť Kamenný mlyn sa nachádza cca 6 km od domu. Poloha domu je v obytnej časti mesta s bytovými, polyfunkčnými a administratívnymi budovami ako novo otvorená lokalita pre výstavbu



bytových stavieb a polyfunkcie. Pozemok na ktorom je dom postavený je rovinatý, prístupný po spevnenej komunikácii, v okolí domu sa nachádzajú oddychové plochy. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, STA a telefón. Mesto Trnava je krajským mestom, vybavené je daňovým úradom, okresným aj krajským súdom, okresnými aj krajskými úradmi, základnými, strednými a vysokými školami, divadlom, kinami, poliklinikou, nemocnicou, policajným veliteľstvom, mestskou políciou, autobusovou a vlakovou dopravou, taxi službou a všetkými službami. Od roku 1987 je vyhlásená za mestskú pamiatkovú rezerváciu. Dopyt po nehnuteľnostiach je v zvýšený, ceny nehnuteľností a dopyt po nich sú rastúce vplyvom pozitívneho vývoja úrokových sadzieb.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Byt sa využíva na rodinné jednogeneračné bývanie vlastníkom bytu bez výnosu, umiestnený je v dobrej lokalite bez obyvateľov konfliktných skupín, s dobrým prístupom k doprave a neďalekému centru mesta. Iné využitie sa nedá predpokladať

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

Boli zistené riziká s užívaním pozemkov, ktoré spočívajú v práve opravy a údržby inžinierskych sietí uložených v pozemkoch pre jednotlivých prevádzkovateľov. Iné riziká, ktoré by mali vplyv na užívanie nehnuteľnosti neboli zistené. V liste vlastníctva nie sú zapísané ťarchy obmedzujúce vlastnícke práva k bytu. K bytu je zapísaná ťarcha Tatra banka Slovensko, a.s.. Okolie ohodnocovaného domu sa nenachádza v záplavovej oblasti, nie je zaťažované nadmerným spádom emisií z priemyselnej výroby.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2000 bol priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre budovy pre bývanie v krajských mestách stanovený v rozpätí od 0,5 - 0,75. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. V meste Trnava je výrazne zvýšený dopyt po nehnuteľnostiach. Je tu priamy prístup po spevnenej komunikácii, možnosť napojenia na všetky IS. Lokalita je vyhľadávaná na bývanie, pretože má obmedzenú vnútro sídliskovú dopravu, rýchlu dostupnosť do centra mesta, bezprostrednú dostupnosť hypermarketov, v dostatočnej blízkosti je centrum mesta, základná škola, škôlka, pošta, fitness centrum. Lokalita i v budúcnosti bude slúžiť podľa územného plánu mesta Trnava ako obytná časť mesta. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopytu po nehnuteľnostiach, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,000	10	10,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,000	30	90,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,000	6	6,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,000	10	20,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	8	24,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,000	5	5,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,000	9	9,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,000	7	21,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	6	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,550	4	2,20
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	5	10,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	2,000	20	40,00
	Spolu			145	294,05

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

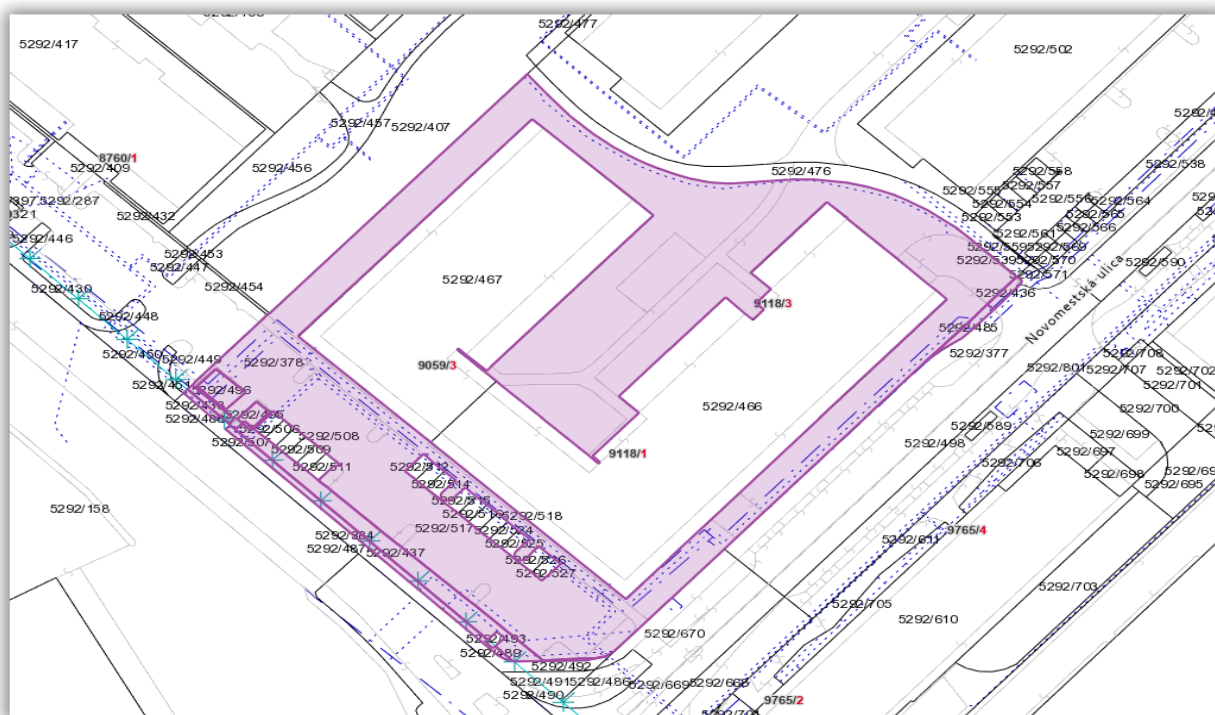
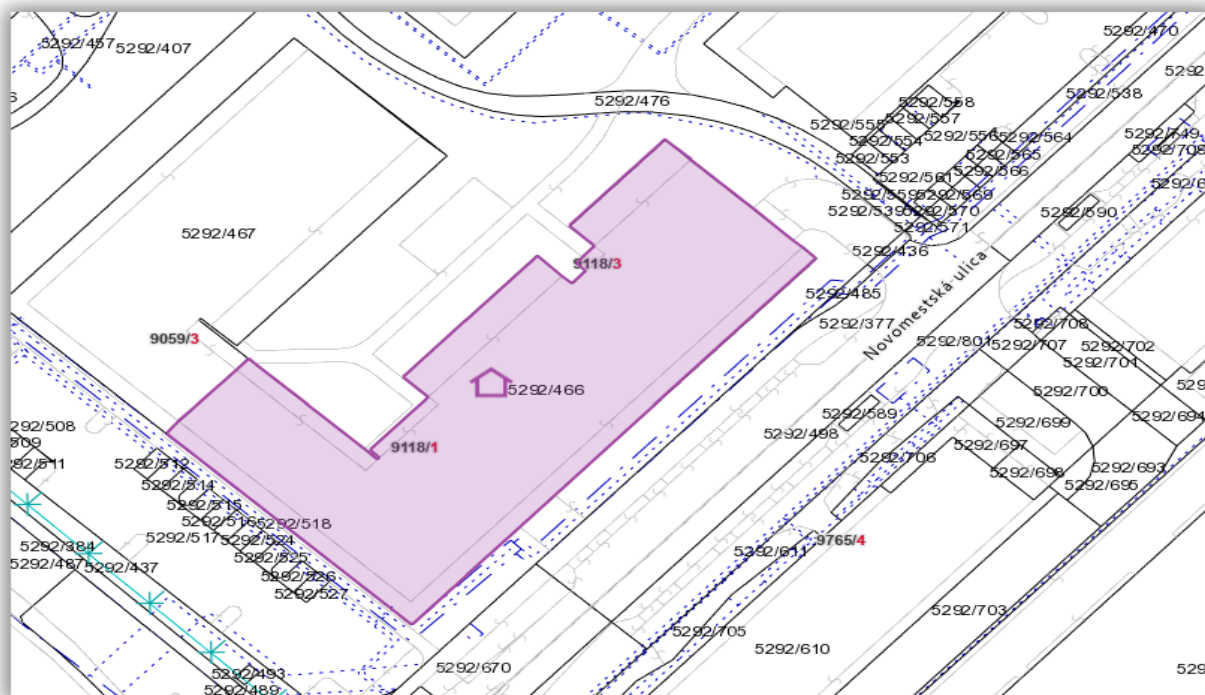
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 294,05 / 145$	2,028
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 76\,901,65 \text{ €} * 2,028$	155 956,55 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856****POPIS**

Pozemky parc.č.292/466, 5292/378, 5292/436, 5292/437, 5292/438, 5292/485, 5292/487, 5292/488, 5292/494, 5292/495, 5292/496 tvoria zastavanú plochu pod stavbou bytového domu s.č.9118 a príslušie plochy. Ohodnotený bude podiel k pozemkom podľa príslušiaceho podielu k bytu. Pozemky sú rovinaté, prístupné zo spevnenej komunikácie, v ktorej je vedený verejný rozvod inžinierskych sietí, na ktoré je bytový dom aj napojený, okrem plynu. Dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite je zvýšený.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
5292/466	zastavaná plocha a nádvorie	2360,00	1/1	5354/763386	16,55
5292/378	zastavaná plocha a nádvorie	3917,00	1/1	5354/1112205	18,86
5292/436	ostatná plocha	11,00	1/1	5354/1112205	0,05
5292/437	zastavaná plocha a nádvorie	191,00	1/1	5354/1112205	0,92

5292/438	zastavaná plocha a nádvorie	12,00	1/1	5354/1112205	0,06
5292/485	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	5354/1112205	0,08
5292/487	zastavaná plocha a nádvorie	65,00	1/1	5354/1112205	0,31
5292/488	zastavaná plocha a nádvorie	7,00	1/1	5354/1112205	0,03
5292/494	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	5354/1112205	0,00
5292/495	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	5354/1112205	0,07
5292/496	zastavaná plocha a nádvorie	31,00	1/1	5354/1112205	0,15
Spolu výmera					37,08



Obec:

Trnava

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	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,50 * 1,00$	6,2108
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 6,2108$	164,96 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 5292/466	$2\,360,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5354/763386$	2 730,39
parcels č. 5292/378	$3\,917,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5354/1112205$	3 110,47
parcels č. 5292/436	$11,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5354/1112205$	8,74
parcels č. 5292/437	$191,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5354/1112205$	151,67
parcels č. 5292/438	$12,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5354/1112205$	9,53
parcels č. 5292/485	$16,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5354/1112205$	12,71
parcels č. 5292/487	$65,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5354/1112205$	51,62
parcels č. 5292/488	$7,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5354/1112205$	5,56
parcels č. 5292/494	$1,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5354/1112205$	0,79
parcels č. 5292/495	$14,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5354/1112205$	11,12
parcels č. 5292/496	$31,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5354/1112205$	24,62
Spolu		6 117,22

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Garážové státie č.108

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Ohodnocovaný je nebytový priestor garážového státia v garáži nachádzajúci sa v suteréne pod poradovým číslom 108.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	0,900	10	9,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,350	30	40,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	7	6,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	5	6,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,450	6	2,70
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	8	10,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,450	6	2,70
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,045	5	0,23
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,248	9	2,23
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,045	7	0,32

12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,350	7	9,45
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,350	6	8,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	4	0,99
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca				
	dobry nebytový priestor	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			145	131,56

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 131,56 / 145$	0,907
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 13\,978,87 \text{ €} * 0,907$	12 678,84 €

4.2 POZEMKY**4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****4.2.1.1 Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856****POPIS**

Pozemky parc.č.292/466, 5292/378, 5292/436, 5292/437, 5292/438, 5292/485, 5292/487, 5292/488, 5292/494, 5292/495, 5292/496 tvoria zastavanú plochu pod stavbou bytového domu s.č.9118 a príslušené plochy. Ohodnotený bude podiel k pozemkom podľa príslušiaceho podielu k gar.státii. Pozemky sú rovinaté, prístupné zo spevnenej komunikácie, v ktorej je vedený verejný rozvod inžinierskych sietí, na ktoré je bytový dom aj napojený, okrem plynu. Dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite je zvýšený.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
5292/466	zastavaná plocha a nádvorie	2360,00	3/201	154550/763386	7,13
5292/378	zastavaná plocha a nádvorie	3917,00	1/1	463650/223553205	8,12
5292/436	ostatná plocha	11,00	1/1	463650/223553205	0,02
5292/437	zastavaná plocha a nádvorie	191,00	1/1	463650/223553205	0,40
5292/438	zastavaná plocha a nádvorie	12,00	1/1	463650/223553205	0,02
5292/485	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	463650/223553205	0,03
5292/487	zastavaná plocha a nádvorie	65,00	1/1	463650/223553205	0,13
5292/488	zastavaná plocha a nádvorie	7,00	1/1	463650/223553205	0,01
5292/494	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	463650/223553205	0,00
5292/495	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	463650/223553205	0,03
5292/496	zastavaná plocha a nádvorie	31,00	1/1	463650/223553205	0,06
Spolu výmera					15,95

Obec:

Trnava

Výhodisková 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	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,50 * 1,00$	6,2108
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMj} = V_{HMj} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 6,2108$	164,96 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 5292/466	$2\,360,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * \frac{3}{201} * 154550 / 763386$	1 176,36
parcels č. 5292/378	$3\,917,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * \frac{1}{1} * 463650 / 223553205$	1 340,11
parcels č. 5292/436	$11,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * \frac{1}{1} * 463650 / 223553205$	3,76
parcels č. 5292/437	$191,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * \frac{1}{1} * 463650 / 223553205$	65,35
parcels č. 5292/438	$12,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * \frac{1}{1} * 463650 / 223553205$	4,11
parcels č. 5292/485	$16,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * \frac{1}{1} * 463650 / 223553205$	5,47
parcels č. 5292/487	$65,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * \frac{1}{1} * 463650 / 223553205$	22,24
parcels č. 5292/488	$7,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * \frac{1}{1} * 463650 / 223553205$	2,39
parcels č. 5292/494	$1,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * \frac{1}{1} * 463650 / 223553205$	0,34
parcels č. 5292/495	$14,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * \frac{1}{1} * 463650 / 223553205$	4,79
parcels č. 5292/496	$31,00 \text{ m}^2 * 164,96 \text{ €/m}^2 * \frac{1}{1} * 463650 / 223553205$	10,61
Spolu		2 635,53

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.7 na 1.posch. a gar.státia v bytovom dome s. č. 9118 stojacom na pozemku p.č. 5292/466 na ul.Novomestská č.3 vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemkoch p.č. 5292/466, 5292/378, 5292/495, 5292/496, 5292/436, 5292/437, 5292/438, 5292/485, 5292/487, 5292/488 a 5292/494 v k.ú. Trnava, obec Trnava, okres Trnava pre účel konkurzného konania a jeho prípadného speňaženia dražbou.

Odpovede na otázky:

Po zvážení jednotlivých možností stanovenia VŠH, bola použitá metóda polohovej diferenciácie s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č.3 vyhlášky č 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Porovnávací metóda nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nemám k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č.7		
Byt č.7 na 1.posch.v BD s.č.9118 na parc.č.5292/466 k.ú.Trnava	1/1	155 956,55
Pozemky		
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/466 (16,55 m ²)	1/1 z 5354/763386	2 730,39
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/378 (18,86 m ²)	1/1 z 5354/1112205	3 110,47
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/436 (0,05 m ²)	1/1 z 5354/1112205	8,74
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/437 (0,92 m ²)	1/1 z 5354/1112205	151,67
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/438 (0,06 m ²)	1/1 z 5354/1112205	9,53
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/485 (0,08 m ²)	1/1 z 5354/1112205	12,71
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/487 (0,31 m ²)	1/1 z 5354/1112205	51,62
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/488 (0,03 m ²)	1/1 z 5354/1112205	5,56
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/494 (0 m ²)	1/1 z 5354/1112205	0,79
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/495 (0,07 m ²)	1/1 z 5354/1112205	11,12
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/496 (0,15 m ²)	1/1 z 5354/1112205	24,62
Spolu pozemky (37,08 m²)		6 117,22
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č.7		162 073,77
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Garážové státie č.108		
Garážové státie	1/1	12 678,84
Pozemky		
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/466 (7,13 m ²)	3/201 z 154550/763386	1 176,36

Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/378 (8,12 m ²)	1/1 z 463650/223553205	1 340,11
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/436 (0,02 m ²)	1/1 z 463650/223553205	3,76
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/437 (0,4 m ²)	1/1 z 463650/223553205	65,35
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/438 (0,02 m ²)	1/1 z 463650/223553205	4,11
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/485 (0,03 m ²)	1/1 z 463650/223553205	5,47
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/487 (0,13 m ²)	1/1 z 463650/223553205	22,24
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/488 (0,01 m ²)	1/1 z 463650/223553205	2,39
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/494 (0 m ²)	1/1 z 463650/223553205	0,34
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/495 (0,03 m ²)	1/1 z 463650/223553205	4,79
Pozemky podľa LV č.12169 a č.12856 - parc. č. 5292/496 (0,06 m ²)	1/1 z 463650/223553205	10,61
Spolu pozemky (15,95 m²)		2 635,53
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Garážové státie č.108		15 314,37
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		177 388,14
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		177 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstosedemdesiatsedemtisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností pre uvedené funkčné využitie alebo predaj nehnuteľnosti.

V Trnave, dňa 31.03.2024

Ing.Tomáš Nádaský

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.12169 a č.12856 k.ú. Trnava zo dňa 30.03.2024, vytvorený cez katastrálny portál
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Trnava zo dňa 30.03.2024, vytvorená cez katastrálny portál
3. Kolaudačné rozhodnutie č. OSaŽP/32139-63357/2017/Ivá , vydané dňa 03.07.2017
4. Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 28.04.2016
5. Pôdorysy BD a bytu
6. Situácia širších vzťahov
7. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach 370100 Pozemné stavby, 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915 546.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 63/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Tomáš Nádaský