

Ing. Jarmila **LEŠOVÁ**  
znalkyňa z odboru stavebníctvo, odvetvia odhad hodnoty nehnuteľností  
☒ Jedľová ulica 4, 821 07 B r a t i s l a v a  
☎ 0903 788 096, e-mail: jarmilalesova@stonline.sk

---

**Zadávateľ** : CREDITORS, spol. s r.o.  
Mozartova 27  
811 02 Bratislava

**Číslo objednávky** : objednávka z 24.05.2012 (prevzatá osobne 14.06.2012)

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 41/2012**

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 11 na 4.poschodí bytového domu súpisné číslo 6444, postaveného na parcele číslo 5671/43 na ulici Vladimíra Clementisa, vchod číslo 4 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v 66/10000), zapísaného na liste vlastníctva číslo 6820 pre obec Trnavu, katastrálne územie Trnava, okres Trnava pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh)** : 29/9

**Počet vyhotovení** : 4+1x CD+1x archív znalca

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

- 1.1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu číslo 11 na 4.poschodí bytového domu súpisné číslo 6444, postaveného na parcele číslo 5671/43 na ulici Vladimíra Clementisa, vchod číslo 4 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v 66/10000), zapísaného na liste vlastníctva číslo 6820 pre obec Trnavu, katastrálne územie Trnava, okres Trnava pre účel dobrovoľnej dražby.
- 1.2. Dátum vyžiadania posudku:** 24.05.2012
- 1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 14.06.2012
- 1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 19.06.2012
- 1.5. Podklady na vypracovanie posudku:**
- 1.5.1. Dodané zadávateľom:**
- 1.5.1.1. Objednávka znaleckého posudku z 24.05.2012;
- 1.5.1.2. Potvrdenie správcu (Správa bytových domov, Jozef Stano, Spartakovská 3, Trnava) o veku bytového domu zo 14.06.2012.
- 1.5.2. Získané znalcom:**
- 1.5.2.1. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6820, kat. úz. Trnava, obec Trnava, okres Trnava, vyhotovený 17.06.2012 cez katastrálny portál GKÚ Bratislava;
- 1.5.2.2. Informatívna kópia z mapy, kat. úz. Trnava, obec Trnava, okres Trnava, vyhotovená 17.06.2012 cez katastrálny portál GKÚ Bratislava;
- 1.5.2.3. Obhliadka, zameranie a pôdorys bytu;
- 1.5.2.4. Fotodokumentácia.
- 1.6. Použitý právny predpis:** Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- 1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**
- 1.7.1. Zákon číslo 382/2004 Zbierky zákonov o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- 1.7.2. Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- 1.7.3. Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;

- 1.7.4. Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- 1.7.5. Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- 1.7.6. Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.;
- 1.7.7. Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov;
- 1.7.8. Vyhláška MS SR č. 605/2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.;
- 1.7.9. Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- 1.7.10. Zákon č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;
- 1.7.11. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky číslo 79/1996 Zbierky zákonov, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;
- 1.7.12. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- 1.7.13. Vyhláška číslo 323/2010 Z. z. vydaná Štatistickým úradom SR, ktorou sa vyhlasuje klasifikácia stavieb;
- 1.7.14. Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;
- 1.7.15. Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľnej dražbe v znení neskorších predpisov.

**1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

*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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

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

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

#### **a) Výber použitej metódy:**

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávacia metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou**

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a podobne) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné.

Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade neboli k dispozícii relevantné podklady, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou možné vykonať.

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou**

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľností podnikateľského charakteru, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty. Pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti aj pozemky priamo súvisiace s

nehnuteľnosťou, ich hodnota sa stanoví výnosovou metódou. Všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti ako celku je potom súčet hodnoty stavby, resp. bytu /nebytového priestoru vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov. Hodnotený byt bol v čase obhliadky obývaný výlučne vlastníkmi, teda nedosahoval výnos z prenájmu a preto výnosová metóda nie je použitá.

### **Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie**

Metóda polohovej diferenciácie spočíva v úprave technickej hodnoty bytu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota bytu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný byt nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciácie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 16 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciácie v 5 kvalitatívnych triedach, pričom stanovená hodnota súčtu váh je 145. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1Q2012 (2,194).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.

### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6820 bol vyhotovený 17.06.2012, teda pre vypracovanie znaleckého posudku je použiteľný.

Z listu vlastníctva vyplýva, že byt číslo 11 na 4.p. bytového domu súpisné číslo 6444 na ulici Vladimíra Clementisa číslo 4 v Trnave (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 66/10000) a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. číslo 5671/43 (o výmere 852m<sup>2</sup> v podiele 66/10000) sú v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov Mariána a Jolany Buchancovcov, Clementisa 6444/4, Trnava.

### Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6820:

#### **Časť A: Majetková podstata**

#### Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera	Druh pozemku	Spôs. využ.	Umiest.	Právny vzťah
5671/43	852	Zast. pl. a nádv.	15	1	3

Legenda:

- Spôsob využívania pozemku:
- 15 – Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- Umiestnenie pozemku:
- 1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- Právny vzťah
- 3 – Spoluvlastníctvo k pozemku pod bytovým domom

#### Stavby

Súp. číslo	Na parcele	Druh stavby	Popis stavby	Um. stavby
6444	5671/43	9	Bytový dom – 96 b.j. V. Clementisa 4,5,6,7	1

Legenda:

- Druh stavby
- 9 – Bytový dom
- Kód umiestnenia stavby
- 1 – Stavba postavená na zemskom povrchu

### **Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby**

#### Byty

Vchod: V. Clementisa 4/4.p./byt č. 11

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: **66/10000**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

**11 Buchanec Marián**, rod. Buchanec, narod. 07.11.1952 a **Jolana**, rod. Kačová, narod. 10.03.1952, obaja bytom Clementisa 6444/4, Trnava, SR  
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

- P-403/12: Na byt č. 11, číslo vchodu 4, 4.posch., súp. číslo stavby 6444 a na spoluvlastnícky podiel 66/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parcela číslo 5671/43 – „Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva v dobrovoľnej dražbe“. Záložný veriteľ: Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu s. č. 6444 v zastúpení: Jozef Stano – Správa domových bytov, Spartakovská 3, Trnava, IČO: 40908747. Dražobník: Creditors, s.r.o., Mozartova 27, Bratislava, IČO: 43 891 870. Oznámenie č. 11800212 zo dňa 23.05.2012 o začatí výkonu záložného práva –v.z. 2424/12.
- P-108/12: Na byt č. 11, číslo vchodu 4, 4.posch., súp. číslo stavby 6444 a na spoluvlastnícky podiel 66/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parcela číslo 5671/43 – Upovedomenie EX 1474/10-39 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 07.02.2012 v prospech oprávneného: SKP, k.s., Lazovná 64, Banská Bystrica, IČO: 44915691, správca KP úpadcu, KFZ Sys, s.r.o. „v konkurze“, Košútska 1342, Sládkovičovo, IČO: 36814148. Exekútorský úrad, Hurbanova 9A, Banská Bystrica, súdny exekútor Mgr. Lujza Michalovičová – v.z. 749/12.

Titul nadobudnutia:

- V-3420/05 kúpna zmluva právoplatná dňa 30.06.2005 – v.z. 3566/05.

### Časť C: Ťarchy

1. Na všetky byty a nebytové priestory bytového domu s. č. 6444 – Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov, na zabezpečenie budúcich pohľadávok podľa §15 zákona č. 182/93 Z. z.;
2. Na byt č. 11/IV.NP a podiel 66/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a a pozemku parc. č. 5671/43 – Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155, Zmluva o poskytnutí úveru Quatro rekonštrukcie pod č. U 03808-05, Zmluva o zriadení záložného práva V-5087/05 právoplatná dňa: 27.10.2005 – v.z. 4613/05;
3. Na byt č. 11/IV.NP a podiel 66/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a a pozemku parc. č. 5671/43 – Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155, Zmluva o poskytnutí úveru HypoPôžička pod č. U 13211-07 zo dňa 20.07.2007, Zmluva o zriadení záložného práva V-4279/07 právoplatná dňa: 01.10.2007 – v.z. 3803/07;
4. Z-2068/09 – Exekučné záložné právo na byt č. 11 na 4.nadz. podl. a podiel – 66/10000-in na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu s.č. 6444 a na pozemku parc. č. 5671/43 – Exekučný príkaz EX 1365/08 zo dňa 25.05.2009 na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného: HomeCredit Slovakia, a.s., IČO: 36234176, Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, Exekútorský úrad, Matušková 1, 917 00 Trnava, súdna exekútorka Mgr. Adriana Juhásová – v.z. 2390/09;
5. Na byt č.11/na: 4.p., V. Clementisa 4 a na spoluvlastnícky podiel-66/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu s.č. 6444 a pozemku registra C KN parc. č. 5671/43 – Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, ICO: 31320155, V-1207/11 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 001/161776/11-001/000 právoplatná dňa 06.04.2011 – v.z. 1971/11;
6. Z-2292/12: Na byt č.11, číslo vchodu 4, 4.p., súp. číslo stavby 6444 a na spoluvlastnícky podiel 66/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parcela číslo 5671/43 – Exekučný príkaz EX 1474/10-46 zo dňa 21.05.2012 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v prospech oprávneného: SKP, k.s., Lazovná 64, Banská Bystrica, IČO: 44915691, správca KP úpadcu, KFZ Sys, s.r.o. „v konkurze“, Košútska 1342, Sládkovičovo, IČO: 36814148. Exekútorský úrad Hurbanova 9A, Banská Bystrica, súdny exekútor Mgr. Lujza Michalovičová – v.z. 2425/12.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku bytového domu a bytu som vykonala 14.06.2012 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku Mgr. Zemana. Byt nám sprístupnila majiteľka, p.

Buchancová. Z obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia, ktorá tvorí prílohu číslo 6 znaleckého posudku.

**d) Technická dokumentácia:**

Pôdorys bytu nebol zadávateľom predložený. Údaje potrebné k výpočtom som získala zameraním pri miestnej obhliadke, ktoré som aj zakreslila do pôdorysu, tvoriaceho prílohu číslo 5 ZP.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Pri porovnaní údajov zistených pri miestnej obhliadke s údajmi vedenými v katastri nehnuteľností som nezistila žiadne rozdielnosti.

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

- *Byt číslo 11 na 4.p. bytového domu súpisné číslo 6444 na ulici Vladimíra Clementisa číslo 4 v Trnave, v katastrálnom území Trnava, okres Trnava, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 66/10000;*
- *Spolu vlastnícky podiel k pozemku parc. číslo 5671/43 (výmera 852m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria), kat úz. Trnava v 66/10000.*

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

Neboli zistené pri obhliadke ani identifikované zadávateľom.

## **2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1. BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY**

#### **2.1.1. Byt číslo 11 na 4.poschodí bytového domu súp. číslo 6444 na ul. Vl. Clementisa, vchod číslo 4 v obci Trnava, kat. úz. Trnava, okres Trnava**

Všeobecné údaje:

Ohodnocovaný byt sa nachádza v bytovom dome súpisné číslo 6444, postavenom v rámci panelovej bytovej výstavby v roku 1979 na ulici Vladimíra Clementisa v Trnave. Dom pozostáva zo štyroch vchodov (V. Clementisa 4,5,6,7) a má jedno čiastočne zapustené podzemné a osem nadzemných podlaží.

Ohodnocovaný byt je lokalizovaný vo vchode číslo 4. V suteréne sú pivnice vlastníkov bytov, práčovňa, sušiareň, kočíkareň/miestnosť pre bicykle. Na medziposchodí (suterén/prízemie) je z východnej strany priamo z verejnej komunikácie hlavný vchod do domu so zádverím a halou. Na nadzemných podlažiach (prízemie-7.posch.) sú byty, po tri na každom. Celkom je v jednom vchode 24 bytov.

Technický popis bytového domu:

Zvislá nosná konštrukcia objektu je betónová plošná, montovaná z celostenových panelov. Obvodové steny sú taktiež z celostenových betónových prefabrikátov. Vonkajšie povrchy sú s nástrekom z materiálov na báze umelých hmôt, štítová



stena z južnej strany je zateplená extrudovaným polystyrénom s povrchom zo silikónovej omietky, sokel je z marmolitu. Vnútorne steny v spoločných priestoroch sú opatrené vápenno cementovou omietkou+olejovým náterom do v. 130cm. Stropy sú s rovným podhľadom, omietnuté vápenno cementovou omietkou. Strecha je plochá, s krytinou z natavovaných živičných pásov. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu sú úplné. Podlahy sú betónové (pivnice a spoločné priestory v suteréne), z terazzo dlažby 30\*30cm (zádverie, hala, medzipodesty a spoločné chodby) a dlažby 15\*15cm (priestory pred dverami bytov). Schodisko je železobetónové, schodiskové ramená majú nášľapnú vrstvu z liateho terazzo. Elektroinštalácia je svetelná. Vnútorne dvere sú drevené s presklením v drevenej zárubni (zádverie/hala) a hladké plné v oceľových zárubniach (spoločné priestory). Okná v spoločných priestoroch sú zdvojené kovové. Vchodová brána do bytového domu je pôvodná, v kombinácii oceľ/sklo, opatrená domovým telefónom a uzamykaním na kľúč. Dom je vybavený osobným výťahom, napojený je na všetky inžinierske siete a rozvod káblovej televízie.

Bytový dom prešiel v uplynulom období modernizáciou v rozsahu:

- zateplenie strechy+nová krytina;
- nové klampiarske konštrukcie strechy;
- zateplenie štítovej steny bytového domu (z južnej strany);
- termostaticizácia+hydraulické vyregulovanie systému ÚK (vrátane montáže pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov).

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.

*Spoločnými časťami domu* sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie. Sú to:

- základy domu, strecha, chodby, obvodové steny, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

*Spoločnými zariadeniami domu* sa 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:

- spoločné vstupné priestory, výťahy, kočikáreň, rozvodňa, STA, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Byt číslo 11 sa nachádza na 4.poschodí v stredovej sekcii bytového domu. Dispozične pozostáva z jednej obytnej miestnosti (spálňa) a z príslušenstva (kuchyňa, WC, kúpeľňa, chodba). Miestnosti bytu sú orientované na západ. Pivnica určená na spoločné užívanie s bytom je situovaná v suteréne. K bytu prináleží balkón (3,51m\*1,00m – zo spálne). Byt je bez vykonaných rekonštrukcií, v pôvodnom stave.

Popis miestností bytu a ich vybavenie:

- **Spálňa** - podlaha: PVC, strop s rovným podhľadom, steny s VC omietkou+farebná maľba, okno a dvere na balkón drevené zdvojené+interiérové žalúzie, vykurovanie: oceľový doskový radiátor+merač spotreby tepla, interiérové dvere plné hladké v oceľovej zárubni, východ na balkón;

- **Kuchyňa** – podlaha: PVC, strop s rovným podhľadom, steny s VC omietkou+farebná maľba+keramický obklad 20\*25cm nad pracovnou doskou kuchynskej linky, okno zdvojené drevené+interiérové žalúzie, vykurovanie: oceľový doskový radiátor+merač spotreby tepla, dvere plné hladké v oceľovej zárubni, kuchynská linka z materiálov na báze dreva, vybavenie: samostatne stojaci kombinovaný sporák (plyn/elektrina), odsávač pár zn. MORA, nerezový drez s odkvapávacou plochou+nerezová páková batéria;
- **Chodba** - podlaha: PVC, strop s rovným podhľadom, steny VC omietka+keramický obklad 20\*25cm do v. 120cm, vchodové dvere protipožiarne plné v oceľovej zárubni, vybavenie: domáci vrátnik, ističe pre byt;
- **WC** – pôvodné bytové umakartové jadro, podlaha: keramická dlažba 30\*30cm, strop s rovným podhľadom, dvere demontované, lokálne odvetranie, vybavenie: WC kombi, merače spotreby SV, TUV a plynu v inštaláčnej šachte za WC;
- **Kúpeľňa** – pôvodné bytové umakartové jadro, podlaha: keramická dlažba 30\*30cm, strop s rovným podhľadom, steny keramický obklad 15\*20cm do v. 120cm, dvere plné umakartové, lokálne odvetranie, vybavenie: nerezová páková batéria so sprchou spoločná pre oceľovú vaničku a keramické umývadlo.

Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubne a hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

Súčasťou bytu je jeho celková vnútorná inštalácia, okrem stúpacích vedení (potrubné rozvody vody, plynu, ÚK, elektroinštalácie, odpady, vrátane uzatváracích ventilov), poštová schránka a domáci zvonček.

### 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> ]
Chodba	1,28*1,57	2,01
Kúpeľňa	1,23*1,57	1,93
WC	0,83*0,96	0,80
Kuchyňa	3,46*4,17	14,43
Spálňa	3,48*4,17	14,51
Pivnica (podľa informácie správcu)	1,00	1,00
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>		<b>34,68</b>

Veľkosť podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (určený podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome):

**66/10000**

**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:  $k_{CU} = 2,194$  (1Q2012)  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$   
 Počet izieb: 1

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	4,78
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,15
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,64
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,87
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,78
6	Krytina strechy	2,00	2,00	4,00	3,82
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,44
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,91
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,48
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,78
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	3,10
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,91
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,91
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,91
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,91
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,87
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,82
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,96
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,91
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,39
26	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,51
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,87
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,91
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,91
33	Vnútorné hyg. zariad. vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,82
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,82

35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,39
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>104,68</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_v = 104,68 / 100 = 1,0468$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ EUR}/m^2 * 2,194 * 1,037 * 1,0468 * 1,05$$

$$VH = 813,49 \text{ EUR}/m^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt číslo 11 na 4.poschodí bytového domu súp. číslo 6444 na ul. Vl. Clementisa, vchod číslo 4 v obci Trnava, kat. úz. Trnava, okres Trnava	1979	33	67	100	33,00	67,00

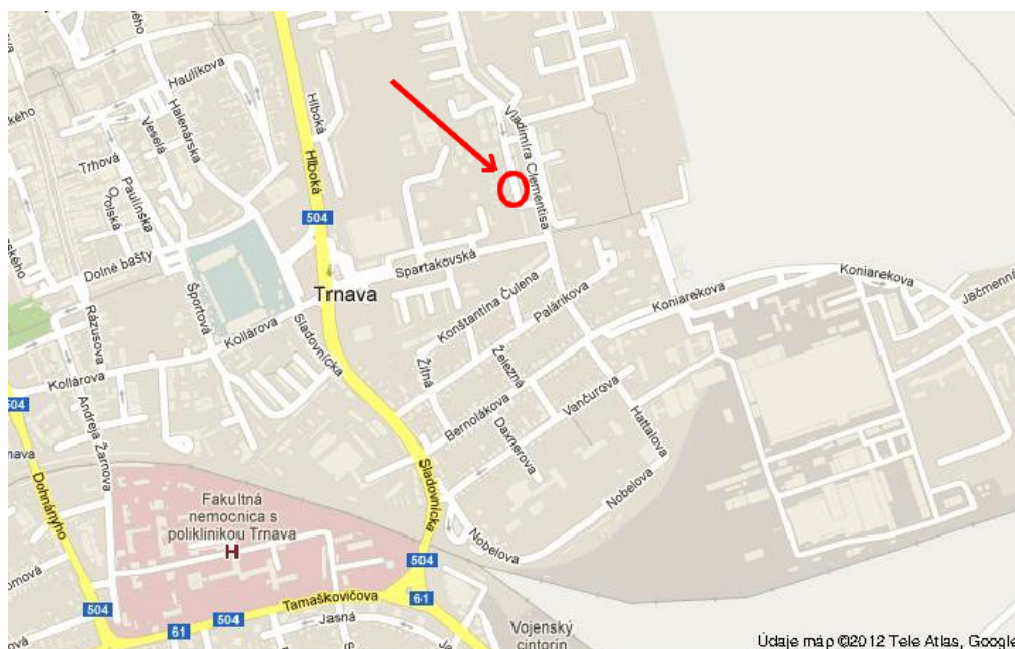
## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$813,49 \text{ EUR}/m^2 * 34,68m^2$	28 211,83
Technická hodnota	67,00% z 28 211,83 EUR	18 901,93

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### Analýza polohy nehnuteľnosti

**Trnava** leží v centre Trnavskej pahorkatiny, vo vzdialenosti 45 km od hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Od roku 1996 je krajským mestom, v ktorom žije takmer 70 000 obyvateľov. Mestská časť, v ktorej sa byt nachádza, zaberá východnú časť kompaktného mestského intravilánu, ktorý na západe nadväzuje na mestskú časť Trnava-stred, na severe na Trnavu-sever, kým na juhu



územne nenadväzuje na zastavané územie. Hranica mestskej časti prechádza po línii Piešťanská, Bučianska, Hlboká a Sladovnícka, na juhu je oddelená železničnou traťou Bratislava – Žilina. Súčasťou sú dve sídliská Družba a Vozovka. Nachádza sa tu aj areál Železničných opravovní a strojární a rozsiahle nezastavané územie medzi Družbou a východným cestným obchvatom mesta v lokalitách Nad starým cukrovarom a Nad starou fabrikou. Občiansku vybavenosť predstavuje Poliklinika Družba, mestský zimný štadión, letné kúpalisko, tri základné školy, Stredná zdravotnícka škola, Stredné odborné učilište železničiarske a Stredná poľnohospodárska škola, pošta, obchodné domy Billa, Lidl, Kaufland, Nay, reštaurácia McDonald's, tri čerpace stanice, ubytovacie zariadenia (hotel Inka a ubytovňa ŽOS). Sídlí tu Ústredné daňové riaditeľstvo, okresné riaditeľstvo PZ v Trnave a Trnavský samosprávny kraj. Ohodnocovaný byt sa nachádza na ulici Vladimíra Clementisa číslo 4 v panelovom bytovom dome, ktorý bol postavený v 70-tych rokoch uplynulého storočia v rámci komplexnej bytovej výstavby. Dopravu v meste zabezpečujú autobusy MHD, dostupnosť zastávok z miesta alokácie je minimálna. Životné prostredie v okolí domu je ovplyvňované iba bežným hlukom a prachom od dopravy. Konfliktne skupiny či už priamo v dome, alebo v jeho bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené neboli.

### ***Analýza využitia nehnuteľnosti***

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a využívaný je na účely bývania. Svoju účelu slúži bez obmedzenia. Alternatívne využitie priestorov je málo pravdepodobné. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

### ***Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti***

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 6820, katastrálne územie Trnava k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný, na byte (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu) a na spoluvlastníckom podiele k pozemku viaznu okrem zákonného záložného práva (v prospech ostatných vlastníkov bytov na zabezpečenie budúcich pohľadávok podľa §15 zákona č. 182/93 Z. z.) ďalšie ťarchy:

1. Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155, Zmluva o poskytnutí úveru Quatro rekonštrukcie pod č. U 03808-05, Zmluva o zriadení záložného práva V-5087/05 právoplatná dňa: 27.10.2005 – v.z. 4613/05;
2. Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155, Zmluva o poskytnutí úveru HypoPôžička pod č. U 13211-07 zo dňa 20.07.2007, Zmluva o zriadení záložného práva V-4279/07 právoplatná dňa: 01.10.2007 – v.z. 3803/07;
3. Exekučné záložné právo na byt č. 11 na 4.nadz. podl. a podiel – 66/10000-in na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu s.č. 6444 a na pozemku parc. č. 5671/43 – Exekučný príkaz EX 1365/08 zo dňa 25.05.2009 na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného: HomeCredit Slovakia, a.s., IČO: 36234176, Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, Exekútorový úrad, Matušková 1, 917 00 Trnava, súdna exekútorka Mgr. Adriana Juhásová – v.z. 2390/09;
4. Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1,

Bratislava, ICO: 31320155, V-1207/11 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 001/161776/11-001/000 právoplatná dňa 06.04.2011 – v.z. 1971/11;

5. Exekučný príkaz EX 1474/10-46 zo dňa 21.05.2012 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v prospech oprávneného: SKP, k.s., Lazovná 64, Banská Bystrica, IČO: 44915691, správca KP úpadcu, KFZ Sys, s.r.o. „v konkurze“, Košútska 1342, Sládkovičovo, IČO: 36814148. Exekútor Mgr. Lujza Michalovičová – v.z. 2425/12.

Okrem nich sú v časti „B“ - Vlastníci a iné oprávnené osoby uvedené poznámky:

- P-403/12: Na byt č. 11, číslo vchodu 4, 4.posch., súp. číslo stavby 6444 a na spoluvlastnícky podiel 66/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parcela číslo 5671/43 – „Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva v dobrovoľnej dražbe“. Záložný veriteľ: Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu s. č. 6444 v zastúpení: Jozef Stano – Správa domových bytov, Spartakovská 3, Trnava, IČO: 40908747. Dražobník: Creditors, s.r.o., Mozartova 27, Bratislava, IČO: 43 891 870. Oznámenie č. 11800212 zo dňa 23.05.2012 o začatí výkonu záložného práva –v.z. 2424/12.
- P-108/12: Na byt č. 11, číslo vchodu 4, 4.posch., súp. číslo stavby 6444 a na spoluvlastnícky podiel 66/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parcela číslo 5671/43 – Upovedomenie EX 1474/10-39 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 07.02.2012 v prospech oprávneného: SKP, k.s., Lazovná 64, Banská Bystrica, IČO: 44915691, správca KP úpadcu, KFZ Sys, s.r.o. „v konkurze“, Košútska 1342, Sládkovičovo, IČO: 36814148. Exekútor Mgr. Lujza Michalovičová – v.z. 749/12.

Iné riziká, ktoré by obmedzovali možnosť užívania bytu a nakladania s ním zistené neboli.

### **3.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **3.1.1.BYTY**

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v Trnave, v lokalite, kde je na trhu s nehnuteľnosťami dopyt v rovnováhe s ponukou. Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou bytu a všeobecnou hodnotou bytu bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase, som pre zrealnenie priemerného koeficientu polohovej diferenciacie stanovila príslušný koeficient polohovej diferenciacie =1,20.

Dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je v rovnováhe s ponukou (III). Lokalita patrí časti obce vhodnej k bývaniu, bežné sídlisko (III). Súčasný stav hodnotím ako nehnuteľnosť vyžadujúcu bežnú údržbu (II). V bezprostrednom okolí bytového domu prevládajú objekty na bývanie, občianska vybavenosť a služby (I).

Príslušenstvo bytového domu tvorí práčovňa, sušiareň, kočíkareň/miestnosť pre bicykle a výťah (III). Byt je v pôvodnom stave, so štandardným vybavením (IV). Ponuka pracovných možností v dosahu dopravy je dostatočná, nezamestnanosť je do 10% (II). Hustota obyvateľstva je vysoká (III). Orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (III). Byt je umiestnený v stredovej sekcii bytového domu na 4.poschodí (I). Vo vchode je 24 bytov (IV). Dopravu v meste predstavujú autobusy, železnica a miestna doprava (II). Občiansku vybavenosť v Trnave tvorí pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb (I). V bezprostrednom okolí sa nenachádzajú žiadne prírodné útvary (V). Kvalita životného prostredia je ovplyvnená len bežným hlukom a prašnosťou od dopravy (II). Vzhľadom na polohu bytu, technický stav a dispozičné riešenie považujem byt za priemerný (III).

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,20

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400)	3,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,660
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080)	0,120

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</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.	1,200	10	12,0000
<b>2</b>	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,200	30	36,0000
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,400	7	16,8000
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,600	5	18,0000
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,200	6	7,2000
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt (nebyt. priestor) bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,660	10	6,6000
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,400	8	19,2000
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné	III.	1,200	6	7,2000

	domy do 48 bytov				
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,200	5	6,0000
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP, nebytový priestor v 1.NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	3,600	9	32,4000
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	Byt > Počet bytov vo vchode: do 48 bytov, charakteristika nebytového priestoru: priestory služieb	IV.	0,660	7	4,6200
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,400	7	16,8000
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,600	6	21,6000
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,120	4	0,4800
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,400	5	12,0000
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerný byt	III.	1,200	20	24,0000
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>240,90</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 240,9 / 145$	1,661
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 18\ 901,93 \text{ EUR} * 1,661$	<b>31 396,11 EUR</b>

### 3.1.2. POZEMKY

#### 3.1.2.1. Pozemok podľa LV č. 6820

Ohodnocovaný pozemok na parcele číslo 5671/43 sa nachádza v zastavanom území Trnavy, v kat. území Trnava. Na liste vlastníctva číslo 6820 je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria – zastavaný je bytovým domom. Pozemok je rovinný, s možnosťou napojenia na všetky IS (voda, elektrina, plyn, kanalizácia). V súlade s použitým právnym predpisom (1.6.) časť E.3.1. stanovím všeobecnú hodnotu pre pozemok vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemkov je podľa vyhlášky stanovená pre Trnavu 26,56EUR/m<sup>2</sup>.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
5671/43	zastavaná plocha a nádvorie	852	852,00	66/10000	5,62 m <sup>2</sup>



Obec: Trnava  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 26,56 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>ks</b> koeficient všeobecnej situácie	5. obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia	1,30
<b>kv</b> koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
<b>kd</b> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
<b>kp</b> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná poloha	1,20
<b>ki</b> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na VIS: voda, elektrina, plyn, kanalizácia)	1,50
<b>kz</b> koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
<b>kr</b> koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (pozemok zastavaný bytovým domom – žiadna možnosť ďalšej výstavby)	0,90

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,60 * 0,90$	3,3696
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ EUR/m}^2 * 3,3696$	89,50 EUR/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 5,62 \text{ m}^2 * 89,50 \text{ EUR/m}^2$	<b>502,99 EUR</b>

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Byt č. 11 na 4.p. bytového domu súp. č. 6444 na ulici Vladimíra Clementisa č. 4 v Trnave, kat. úz. Trnava, okres Trnava  
 Vlastník: Marián **Buchanec** (\*07.11.1952) a **Jolana Buchancová**, rod. Kačová (\*10.03.1952), bytom V. Clementisa 4, Trnava  
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1  
 Evidencia v KN: List vlastníctva č. 6820-čiastočný

Pozemky

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Pozemok podľa LV č. 6820	5671/43	5,62

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 11 na 4.poschodí bytového domu súpisné číslo 6444, postaveného na parcele číslo 5671/43 na ulici Vladimíra Clementisa, vchod číslo 4 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v 66/10000), zapísaného na liste vlastníctva číslo 6820 pre obec Trnavu, katastrálne územie Trnava, okres Trnava pre účel dobrovoľnej dražby.

Vzhľadom na skutočnosť, že nebolo možné preukázať predaj porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite, ani odhadnúť vplyv mimoriadnych okolností, porovnávacia metóda nebola v tomto znaleckom posudku použitá.

Výnosová hodnota nebola vypočítaná, pretože sa jedná o byt využívaný výlučne vlastníkom, teda nedosahuje výnos formou prenájmu.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

### Rekapitulácia :

#### **Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou (byty a nebyt. priestory) :

31 396,11 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

#### **Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie : 502,99 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>Stavby</b>	
Byt číslo 11 na 4.poschodí bytového domu súp. číslo 6444 na ul. Vl. Clementisa, vchod číslo 4 v obci Trnava, kat. úz. Trnava, okres Trnava	31 396,11
<b>Pozemky</b>	
Pozemok podľa LV č. 6820 - parc. č. 5671/43 (5,62 m <sup>2</sup> )	502,99
<b>Spolu VŠH ku dňu 14.06.2012</b>	<b>31 899,10</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>31 900,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **31 900,00 EUR**

Slovom: **Tridsaťjedentisícdeväťsto EUR**