

Ing. Tomáš Nádaský ev.č.915 546
Znalec v odbore **Stavebníctvo**, odvetvia **Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností**
✉ Titusa Zemana č.43, 917 01 Trnava ☎ 0915 759 761 @ Tomas.Nadasky@pm.me

Zadávatel': AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.
Kopčianska 10
851 01 Bratislava

Číslo spisu (dátum objednávky): 12.08.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 193/2024

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - byt č.13 na 4.posch. vchod Ovručská č.11 v bytovom dome s.č.1665 stojacom na p.č.12052/1 a 12052/2, vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve v k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III, , zapísaného na LV č.2801 za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 22 (7)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Znaleckou úlohou je stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.13 na 4.posch. vchod Ovručská č.11 v bytovom dome s.č.1665 stojacom na p.č.12052/1 a 12052/2, vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve v k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III, , zapísaného na LV č.2801.

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva) a v dohodnutom termíne 04.09.2024 od 11:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníčkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi boli predložené dostupné podklady na spracovanie znaleckého posudku.

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

04.09.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- **Potvrdenie o veku stavby vydané:** Bytové družstvo Bratislava III
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2801
- Objednávka vypracovania znaleckého posudku zo dňa 12.08.2024
- Pôdorys bytu

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.2801, k.ú. Nové Mesto zo dňa 05.09.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Nové Mesto zo dňa 05.09.2024, 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 výrobného charakteru (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 MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, [google maps](http://google.com/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 dôležitých pojmov:

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 pohnutkou. 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 2. štvrt'rok 2024.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

- 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov („ďalej len „ZDD“) odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa § 12 ods. 3 ZDD: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“.

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 diferenciácie. Porovnávaciu metódu nebolo možné použiť z dôvodu nedostatku relevantných podkladov - min. troch aktuálnych kúpnych zmlúv porovnateľných bytov v danom mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh

nehnutelností, 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).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.2801 v k.ú.Nové Mesto.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1665	12052/1 12052/2	9	Ovručská 11, 13		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 12052/1 pod stavbou s.č. 1665 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 12052/2 pod stavbou s.č. 1665 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
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)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
Ovručská 11	4	13	6509/209698
Súpisné číslo	Miestna časť		
1665			
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
26	Grujbárová Stanislava r. Grujbárová, Ovručská 1665/11, Bratislava, PSČ 831 02, SR, Dátum narodenia: 28.12.1972		1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-8571/09 zo dňa 10.06.2009			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.
Vlastník poradové číslo 26	Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s. (IČO: 31 575 951) na byt č. 13, 4.p., vchod Ovručská 11, podľa V-15305/16 zo dňa 15.06.2016.
Vlastník poradové číslo 26	Exekučné záložné právo v prospech 365.bank, a.s. (IČO: 31340890) na byt č. 13, 4p., vchod Ovručská 11, podľa exekučného príkazu č.387EX 398/23-20 zo dňa 01.12.2023 (súdny exekútor JUDr. Boris Sobolovský), Z-17852/23
Vlastník poradové číslo 26	Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a.s. IČO 31575951, formou predaja na dražbe bytu č. 13 na 4.p., vchod Ovručská 11, P-511/2024
Vlastník poradové číslo 26	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, byt č. 13, 4p., vchod Ovručská 11, v prospech oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, podľa 387EX 92/24 zo dňa 16.05.2024 (súdny exekútor JUDr. Boris Sobolovský), Z-7060/24

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.09.2024 za účasti zástupcu objednávateľa. Ohodnocovaná nehnuteľnosť mi pri obhliadke dňa 04.09.2024 nebola zo strany povinných osôb sprístupnená, z uvedeného dôvodu som vykonal obhliadku len formou vonkajšej obhliadky v dosahu dostupnosti (exteriér stavby). Z uvedeného dôvodu budem pri ohodnocovaní nehnuteľnosti postupovať podľa § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

Fotodokumentácia exteriéru vyhotovená dňa 04.09.2024.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom bol poskytnutý pôdorys bytu. Nakoľko mi nebol sprístupnený byt č.13 na 4.posch.v BD s.č.1665 k obhliadke, nemôžem vykonať porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom. Bytový dom bol daný do užívania v r.1960, byt v nadstavbe bol daný do užívania v roku 2009. Podlahová plocha bytu je určená na základe podkladu od objednávateľa ZP. Zároveň som použil zistenia z miestnej obhliadky bytového domu a z verejne dostupných zdrojov. Pravdepodobné dispozičné riešenie bytu je uvedené v prílohe.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Údaje sú v podstate zhodné. Na LV č.2801 sú evidované ťarchy: Exekučné záložné právo v prospech 365.bank, a.s., Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom Prima banka Slovensko a Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť - podrobnosti vid' na LV v prílohe. Na nehnuteľnostiach viazne ťarcha - záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s.. Pri miestnej obhliadke neboli zistené žiadne iné riziká, ktoré by obmedzovali možnosť užívania bytu. Prístup k NHN je z miestnej komunikácie, kt nemá založené LV, príp. sa jedná o pozemky parc.C a E rôznych majiteľov. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 12052/1 pod stavbou s.č. 1665 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 12052/2 pod stavbou s.č. 1665 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

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

- byt č.13 na 4.poschodí v obytnom dome so súpisným číslom 1665, vchod Ovručská 11, 13 na pozemku parc.č.12052/1,2 v katastrálnom území Nové Mesto

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

Územný plán - <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplanky/uphm2007>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.13 na 4.p.v BD s.č.1665 na ul.Ovručská č.13 k.ú.Nové Mesto

Nakoľko mi dňa 04.09.2024 mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľností, vychádzam z doložených podkladov od objednávateľa ZP. Znalecký posudok bol teda vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúci skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

POPIS

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v bytovom dome na ul.Ovručská 11, v dome súpisné číslo 1665. Je postavený na parc.č. 12052/1 a 12052/2 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III. BD má dva hlavné vchody (11a 13) a je samostatne stojaci.

Byt č.25 pozostáva z dvoch obytných miestností a základného príslušenstva (predsieň, kuchyňa, kúpeľňa s wc). S bytom sa využíva aj terasa, ktorá sa do plochy bytu nezaratúva.

Byt bol daný do užívania v roku 2009 ako súčasť nadstavby BD, samotný bytový dom bol daný do užívania v roku 1960 (doklad o veku stavby je v prílohách znaleckého posudku). Pri miestnej obhliadke som zistil, že stavba obytného domu je v primeranom technickom stave, zodpovedajúcom jej veku. Základy, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie budovy sú bez viditeľných konštrukčných chýb, ktoré by mohli ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie bytov. Predpokladanú životnosť stavby, vzhľadom na technický stav zistený pri miestnej obhliadke - ktorý zodpovedá veku a konštrukčnému systému, určujem na 100 rokov. Opotrebenie stavby som určil analytickou metódou, vzhľadom k tomu, že na bytovom dome bola vykonaná rozsiahlejšia renovácia.

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 5,10	5,10
Izba 14,80	14,80
Izba 21,50	21,50
Kuchyňa 15,60	15,60
Kúpeľňa s WC 8,20	8,20
Výmera bytu bez pivnice	65,20
Vypočítaná podlahová plocha	65,20
Terasa 5,30	5,30

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
 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	4,80
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	19,02
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,68
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	5,28
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,11
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,06
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,17
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,92
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,48
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,53
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,28
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,06
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	1,10	2,20	2,11
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,30
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,84
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,96
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,92
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,40
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,88
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	1,92
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,92
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,84
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,84
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,40
Spolu		100,00		104,15	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 104,15 / 100 = 1,0415$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m²]

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 1,132 * 1,0415 * 1,10$$

$$VH = 1\,594,68 \text{ €/m}^2$$

Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom: 69,28 %
Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu: 30,72 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

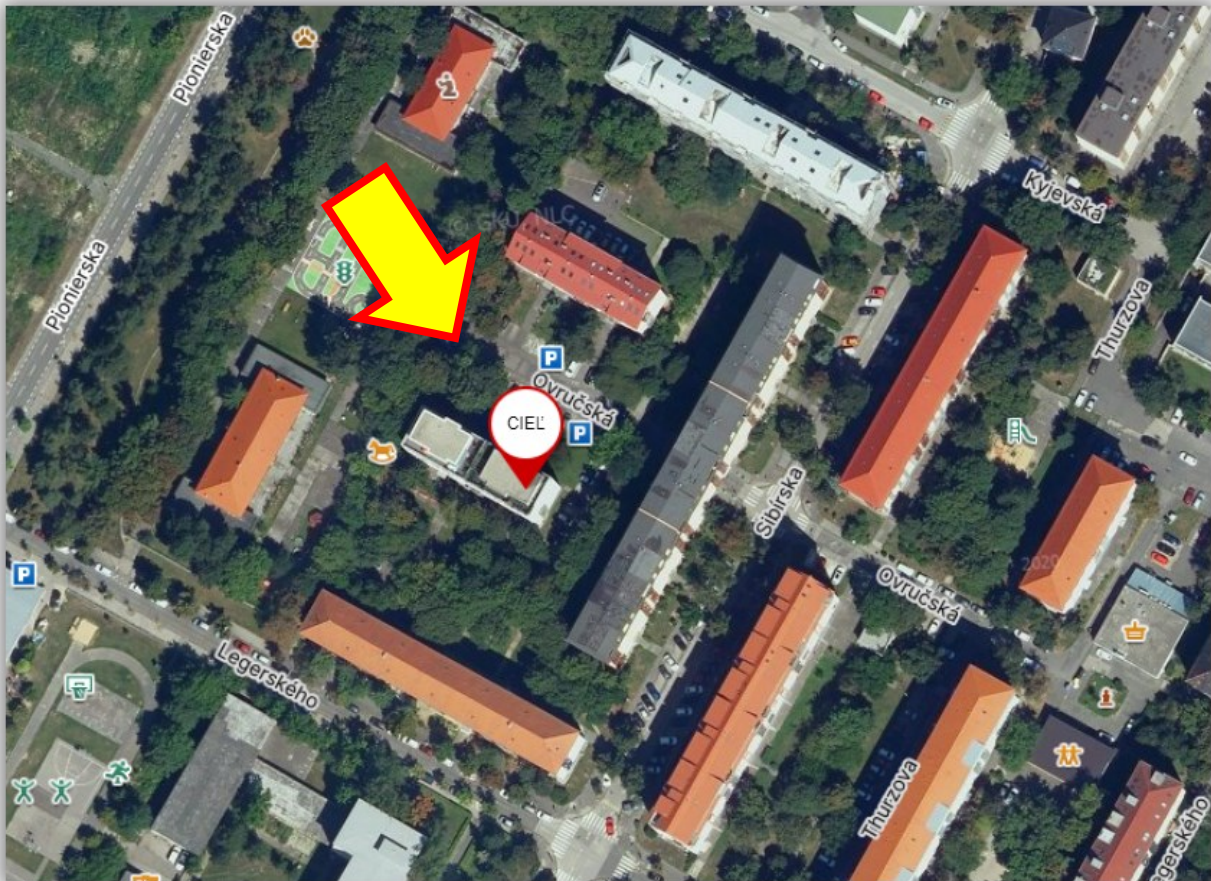
Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,80	1960	175	64	1,76
2	Zvislé konštrukcie	19,02	1960	140	64	8,69
3	Stropy	7,68	1960	140	64	3,51
4	Schody	2,88	1960	140	64	1,32
5	Zastrešenie bez krytiny	5,28	2009	110	15	0,72
6	Krytina strechy	2,11	2009	60	15	0,53
7	Klmpiarske konštrukcie	1,06	2009	55	15	0,29
8	Úpravy vonk. povrchov	3,17	2009	45	15	1,06
9	Úpravy vnút. povrchov	1,92	1960	65	64	1,89
10	Vnútorne ker. obklady	0,48	1960	64	64	0,48
11	Dvere	0,53	2009	65	15	0,12
12	Okná	5,28	2009	65	15	1,22
13	Povrchy podláh	0,48	1960	64	64	0,48
14	Vykurovanie	2,40	1960	64	64	2,40
15	Elektroinštalácia	1,92	1960	64	64	1,92
16	Bleskozvod	1,06	2009	40	15	0,40
17	Vnútorný vodovod	1,92	1960	64	64	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	1,92	1960	64	64	1,92
19	Vnútorný plynovod	0,96	1960	64	64	0,96
20	Výťahy	2,11	2009	50	15	0,63
21	Ostatné	2,30	2009	40	15	0,86
22	Úpravy vnút. povrchov	3,84	2009	65	15	0,89
23	Vnútorne ker. obklady	0,96	2009	40	15	0,36
24	Dvere	1,92	2009	65	15	0,44
25	Povrchy podláh	2,40	2009	48	15	0,75
26	Vykurovanie	2,40	2009	35	15	1,03
27	Elektroinštalácia	2,88	2009	47	15	0,92
28	Vnútorný vodovod	0,96	2009	35	15	0,41
29	Vnútorná kanalizácia	0,96	2009	45	15	0,32
30	Vnútorný plynovod	0,48	2009	47	15	0,15
31	Ohrev teplej vody	1,92	2009	64	15	0,45
32	Vybavenie kuchýň	1,92	2009	23	15	1,25
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	3,84	2009	45	15	1,28
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,84	2009	55	15	1,05
35	Ostatné	2,40	2009	40	15	0,90
	Opotrebenie					43,28%
	Technický stav					56,72%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,594,68 \text{ €/m}^2 * 65,2\text{m}^2$	103 973,14
Východisková hodnota spoločných častí	$103\,973,14 * 0,6928$	72 032,59
Východisková hodnota bytovej časti	$103\,973,14 * 0,3072$	31 940,55
Opotrebenie spoločných častí	56,72 % z 72 032,59 €	-31 175,71
Opotrebenie bytovej časti	56,72 % z 31 940,55 €	-13 823,87
Technická hodnota	$56,72 \% \text{ z } 72\,032,59 \text{ €} + 56,72 \% \text{ z } 31\,940,55 \text{ €}$	58 973,57

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Bytový dom s.č.1665, ul. Ovručská č.13, okres Bratislava III, obec BA-Nové Mesto, k.ú.Nové Mesto, na LV č. 2801 sa nachádza v zóne zastavanej zväčša pôvodnými bytovými domami. Mestská časť Bratislava-Nové Mesto zaberá severovýchodnú časť hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava III – s katastrálnymi územiaми Nové Mesto a Vinohrady. Katastrálne územie Nové Mesto tvorí zhruba východnú polovicu mestskej časti. Jej územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpäťm pohoria a bývalým ramenom Dunaja.



Obyvateľstvu sú k dispozícii športoviská, kúpalisko, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, divadlá, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu. Hustota obyvateľstva je v danom mieste vysoká. Prístup k objektu je po mestskej komunikácii, pred objektom je možnosť parkovania. V rýchlom dosahu objektu je umiestnená zastávka MHD. Dopravné spojenie s centrom mesta je cca 5 min, v závislosti od dopravnej situácie.

V meste je v dosahu vlaková, autobusová či lodná doprava. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a je určený na účely bývania. Svojmu účelu môže slúžiť zrejme bez obmedzení. Jeho obhliadka mi nebola umožnená. Byt je pravdepodobne obývaný. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 12052/1 pod stavbou s.č. 1665 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 12052/2 pod stavbou s.č. 1665 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na LV č.2801 sú evidované ťarchy: Exekučné záložné právo v prospech 365.bank, a.s., Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom Prima banka Slovensko a Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť - podrobnosti vid' na LV v prílohe. Na nehnuteľnostiach viazne ťarcha - záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s.. Pri miestnej obhliadke neboli zistené žiadne iné riziká, ktoré by obmedzovali možnosť užívania bytu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2000 bol priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre bytové stavby v hl.meste je stanovený v rozpätí od 0,7-0,95. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v mestskej časti Nové Mesto. Objekt je v primeranom technickom stave. V bezprostrednej blízkosti objektu sa nachádzajú podobné obytné domy s bytmi a nebytovými priestormi. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dobré - nezamestnanosť v obci je do 5 %. Dopravné možnosti v blízkosti nehnuteľnosti sú komplexné (MHD, autobus, vlak, taxi, letecká doprava, lodná doprava). Vzhľadom k lokalite, charakteru objektu, v ktorom sa byt nachádza, dispozičnému riešeniu a vybaveniu bytu s prihliadnutím k aktuálnym cenám obdobných bytov v tejto lokalite stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,400 + 4,800)	7,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,800
III. trieda	Priemerný koeficient	2,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,320
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,400 - 2,160)	0,240

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	2,400	10	24,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	2,400	30	72,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,800	7	33,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	7,200	5	36,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	2,400	6	14,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	4,800	10	48,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	7,200	8	57,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,400	6	14,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	4,800	5	24,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	7,200	9	64,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,320	7	9,24
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	7,200	7	50,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	7,200	6	43,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,400	4	9,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,800	5	24,00
16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	1,320	20	26,40
	<i>VZhl'adom na nemožnosť vykonať obhliadku a Exekučný príkaz</i>				
	Spolu			145	551,64

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 551,64 / 145$	3,804
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 58\,973,57 \text{ €} * 3,804$	224 335,46 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.13 na 4.posch. vchod Ovručská č.11 v bytovom dome s.č.1665 stojacom na p.č.12052/1 a 12052/2, vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve v k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III, , zapísaného na LV č.2801 za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Po zvážení jednotlivých možností stanovenia VŠH, bola použitá metóda polohovej diferenciacie 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. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.13 na 4.p.v BD s.č.1665 na ul.Ovručská č.13 k.ú.Nové Mesto	224 335,46
Všeobecná hodnota celkom	224 335,46
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	224 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestodvadsaťštyritisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č.2801 sú evidované ťarchy: Exekučné záložné právo v prospech 365.bank, a.s., Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom Prima banka Slovensko a Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť (podrobnosti viď na LV v prílohe), čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť.

Pri miestnej obhliadke a ani po preštudovaní majetkoprávnej dokumentácie neboli zistené iné riziká, ktoré by obmedzovali možnosť užívania bytu.

V Trnave, dňa 06.09.2024

Ing.Tomáš Nádaský

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka vypracovania znaleckého posudku zo dňa 12.08.2024
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.2801, k.ú. Nové Mesto zo dňa 05.09.2024, vytvorený cez katastrálny portál
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Nové Mesto zo dňa 05.09.2024, vytvorená cez katastrálny portál
4. Potvrdenie o veku stavby vydané: Bytové družstvo Bratislava III
5. Pôdorys 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 193/2024.

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

Ing. Tomáš Nádaský