

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

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

Číslo spisu (dátum objednávky): 05.08.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 131/2021

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - byt č. 11 na 2. p. bytového domu na Ipeľskej ulici 5, s.č. 5139 na p.č. 5551 vrátane príslušenstva a príslušného podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 5551 v k.ú. Podunajské Biskupice, obec Bratislava - m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 22 (6)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

V Trnave 16.08.2020

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Znaleckou úlohou je stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - byt č. 11 na 2. p. bytového domu na Ipeľskej ulici 5, s.č. 5139 na p.č. 5551 vrátane príslušenstva a príslušného podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 5551 v k.ú. Podunajské Biskupice, obec Bratislava - m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II.

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

11.08.2021

(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 11.08.2021 od 11:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi 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 bol predložený ZP 111/2021 Ing. Ing. Lucia Magulová.

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

11.08.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 05.08.2021
- ZP 111/2021 Ing. Lucia Magulová

b) Podklady získané znalcom:

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3986 k.ú. Podunajské Biskupice zo dňa 12.08.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Podunajské Biskupice zo dňa 12.08.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Miestne šetrenie dňa 11.08.2021
- Fotodokumentácia

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.
- 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

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 neprimeranou pohnútkou. 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 2021.

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:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 572/2002 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 diferenciacie. 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 diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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:

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

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.3986 v k.ú. Podunajské Biskupice. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3986

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5551	349	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		, 501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
5139	5551	9	Ipeľská 5		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : Ipeľská 5 2. p. Byt č. 11

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

6982 / 321244

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

26 Dianiška Dalibor r. Dianiška, Slnecné údolie 108, Pezinok, PSČ 902 01, SR

Dátum narodenia : 01.10.1970

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Poznámka Oznámenie záložného veriteľa zo dňa 30.04.2021 o začatí výkonu záložného práva a to predajom na dražbe v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31335004, P-866/2021

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V- 24294/11 zo dňa 17.10.2011

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Tituly nadobudnutia LV:

2-V 32220/96 Z 8.11.1996

4-V 32218/96 Z 8.11.1996

5-V 32217/96 Z 8.11.1996

6-V 32216/96 Z 8.11.1996

8-V 32223/96 Z 8.11.1996

9-V 32 214/96 Z 8.11.1996

ČASŤ C: ŤARCHY**Por.č.:**

14-ZALOZ.PRAVO V PROSPECH HL.M.SR-BA NA PREVADZANY BYT, NESPLATENU CAST CENY BYTU A POZ. PO DOBU 10 ROKOV V PRIPADE PREVODU BYTU NA INU OSOBU AKO MANZELA /KY/DETI,VNUKOV ALEBO RODICOV PODLA V 32679/96 Z 2.3.1998
15-ZALOZ.PRAVO V PROSPECH HL.M.SR-BA NA PREVADZANY BYT, NESPLATENU CAST CENY BYTU POZ.PO DOBU 10 ROKOV V PRIPADE PREVODU BYTU NA INU OSOBU AKO MANZELA /KY/DETI,VNUKOV ALEBO RODICOV PODLA V 35261/96 Z 6.3.1998
ZALOZNE PRAVO V PROSPECH OSTATNYCH VLASTNIKOV A BYTOV A NEBYT.PRIESTOROV V ZMYSLE § 15 ZAK.C.182/1993 Z.Z.V ZNENI ZAK.151/1995 Z.Z.

- 26 Záložné právo v prospech predávajúceho podľa § 18, písm. b), ods. 4 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z., podľa V-31068/98 zo 6.3.2000 - Vz 238/00
26 Záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31335004, na byt č.11/2.p., Ipeľská 5, podľa V-16377/14 zo dňa 24.07.2014.

Iné údaje:

- 10 Zmena priezviska a adresy trvalého pobytu, R-4473/2018
19 Zmena adresy trvalého bydliska - P vz 930/15
26 Zmena adresy trvalého pobytu, R-2843/14
45 Zmena adresy trvalého pobytu, R-4544/18
46 Zmena adresy trvalého pobytu, R-1516/13
61 Zmena adresy trvalého pobytu, R-4544/18
62 Zmena priezviska a adresy trvalého pobytu, R-4279/2020

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.08.2021 za účasti zástupcu objednávateľa. Ohodnocovaná nehnuteľnosť pri obhliadke dňa 11.08.2021 nebola zo strany povinných osôb sprístupnená, z uvedeného dôvodu som vykonal obhliadku len formou vonkajšej obhliadky v dosahu dostupnosti (exteriér stavby, vstupný priestor, schodisko). Z uvedeného dôvodu budem pri ohodnocovaní nehnuteľnosti postupovať podľa § 12 ods. 3 zákona č. 572/2002 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 vyhotovená dňa 11.08.2021.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko mi nebol sprístupnený byt č. 12 k obhliadke, nemôžem vykonať porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Dostupné údaje sú zhodné.

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

- Byt č. 11, Ipeľská 5, s. č. 5139, 2.p., na parc. č. 5551 okres Bratislava II, obec Bratislava - m.č. Podunajské Biskupice, k. ú. Podunajské Biskupice, zapísaný na LV 3986
- parc. č. 5551 vo výmere 349m² v spoluvlastníckom podiele 6982/321244, okres Bratislava II, obec Bratislava - m.č. Podunajské Biskupice, k. ú. Podunajské Biskupice, zapísaný na LV 3986

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

nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTY****2.1.1 Byt č. 11, Ipeľská 5, súp.č. 5139, parc.č. 5551 k.ú.Podunajské Biskupice****POPIS**

Nakoľko mi nebol ohodnocovaný byt sprístupnený k obhliadke, vychádzam zo znaleckého posudku ZP 111/2021 Ing. Ing. Lucia Magulová.

Ohodnocovaný byt sa nachádza na 2.p.(2. NP) bytového domu súp. č. 5139 na parc. č. 5551 na Ipeľskej ulici č. 5, k.ú. Podunajské Biskupice, obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II. Bytový panelový dom, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza má 13 nadzemných podlaží a jedno polozapustené podzemné podlažie. Na 1. PP sú vstupné a komunikačné priestory, chodby, schodište, výťahy, spoločné priestory a nebytové priestory. Na ostatných podlažiach sú byty prístupné zo schodísk. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1976. Predpokladanú celkovú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov. Z dispozičného a z konštrukčného hľadiska sú v bytovom dome spoločné priestory a pivničné kobky patriace k bytom. Dom je zateplený, strecha je zrekonštruovaná, vstupná brána a okná v spoločných priestoroch sú nové. Dom je riešený ako priestorový nosný systém skladajúci sa zo železobetónovej konštrukcie z plošných prefabrikátov. Byty v dome sú riešené ako priestorová železobetónová konštrukcia. Stropné konštrukcie sú zo železobetónových panelov s rovným podhl'adom. Krytina plochej strechy je živичná natavovaná, Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. V dome sú dva zrepasované výťahy, umiestnené vo výťahovej šachte. Úpravu vonkajších povrchov tvorí omietka na báze umelých látok ako finálna vrstva kontaktného zatepl'ovacieho systému. Vnútorne omietky sú vápenocementové hladké čiastočne s olejovým náterom. Okná v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom. Vstupná brána je oceľová, presklená. Vstup do domu je cez polozapustené podzemné podlažie. Schodisko železobetónové prefabrikované so stupňami z liateho terazza, na medzipodestách je terazzová dlažba. Vykurovanie je ústredné napojené na centrálny rozvod tepla, radiátory v byte sú rebrové liatinové. Elektroinštalácia je svetelná s poistkovými automatmi. Dom má bleskozvod. Rozvod studenej vody a teplej úžitkovej vody je z centrálného zdroja. Kanalizácia do verejnej siete. V dome je rozvod zemného plynu. Vstup do domu je na elektromagnetický čip, v dome je elektrovrátnik.

Byt č. 11 sa nachádza na 2. podlaží bytového domu na Ipeľskej ulici 5, súpisné číslo 5139 orientačné číslo vchodu 5, zapísaný je na LV č. 2797 k.ú. Petržalka, vedený je ako stavba na parcele č. 1680. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 6982/321244. Byt prešiel rekonštrukciou vrátane rozvodov.

Dispozícia:

Byt č. 11 je trojizbový s príslušenstvom, ktorým je kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň a loggia. Byt je čiastočne zrekonštruovaný, dobre udržiavaný. Nášľapné vrstvy podláh tvorí veľkoplošná laminátová podlaha a keramická dlažba. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom a interiérovými žalúziami. Vstupné dvere sú bezpečnostné, interiérové dvere sú na báze dreva v oceľových zárubniach. Povrchy stien tvorí vápenná omietka hladká v jednej miestnosti s maľovkou, v kúpeľni a vo WC je keramický obklad. V kúpeľni je vaňa a keramické umývadlo. Vo WC je keramická WC kombi misa. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva s digestorom a nerezovým drezom.

Vykurovanie je ústredné teplovodné s dodávkou tepla cez liatinové rebrové radiátory. V byte sú rozvody elektroinštalácie, teplej a studenej vody, vnútornej kanalizácie, plynu a rozvody vykurovania. Byt má samostatné meranie teplej aj studenej vody, plynu a elektriny. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Životnosť bytového domu vzhľadom na konštrukciu je 100 rokov.

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 ²]
kuchyňa 9,01	9,01
izba 19,5	19,50
izba 12,49	12,49
izba 12,52	12,52
wc 1,1	1,10
kúpeľňa 2,7	2,70
Predsieň 12,5	12,50
Vypočítaná podlahová plocha	69,82
loggia 3,64	3,64

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:

$$k_{CU} = 2,707$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Počet izieb:

$$3$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,54
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,34
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,26
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,72
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,54
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,72
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,25	1,25	1,13
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,75	5,25	4,76
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,81
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,68
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,80
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,27
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,81
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,81
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,81
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,91
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,81
21	Ostatné	2,00	1,25	2,50	2,27

	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,99
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,10	1,10	1,00
24	Dvere	2,00	1,25	2,50	2,27
25	Povrchy podláh	2,50	1,25	3,13	2,84
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,27
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,72
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,91
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,91
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,81
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,18
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,10	4,40	3,99
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,25	5,00	4,54
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,72
	Spolu	100,00		110,23	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 110,23 / 100 = 1,1023$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,707 * 1,132 * 1,1023 * 1,10$$

$$VH = 1\,208,68 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 11, Ipeľská 5, súp.č. 5139, parc.č. 5551 k.ú.Podunajské Biskupice	1976	45	55	100	45,00	55,00

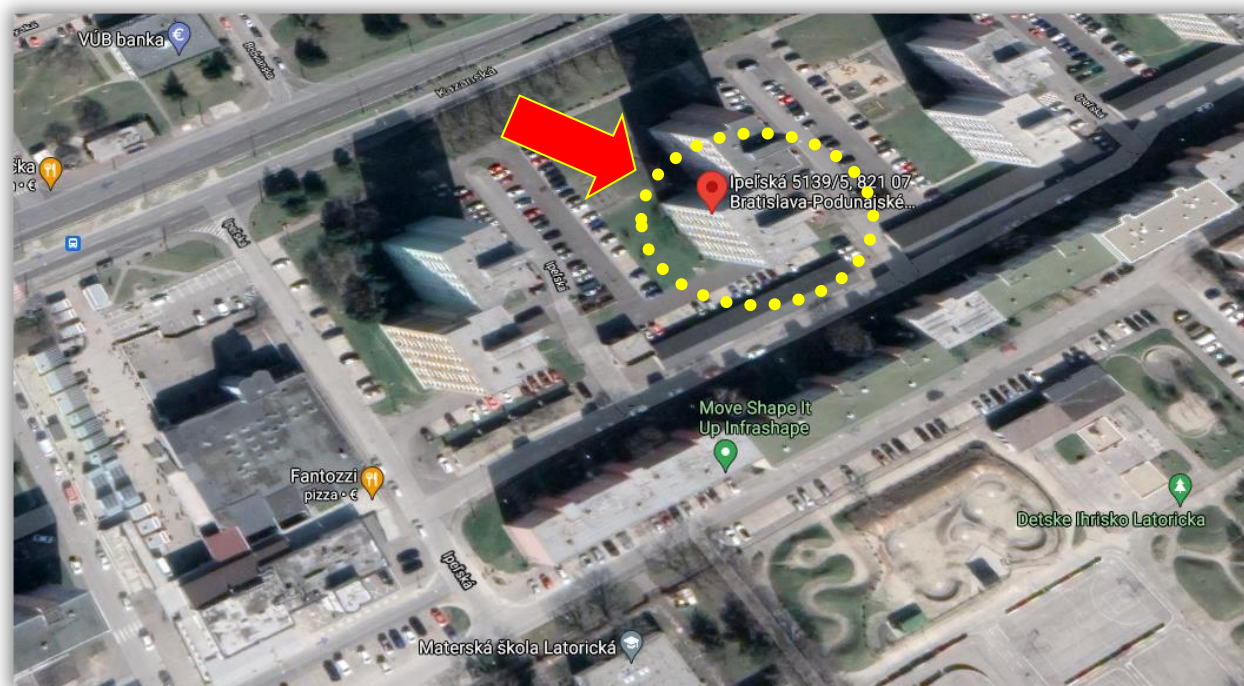
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 208,68 €/m ² * 69,82m ²	84 390,04
Technická hodnota	55,00% z 84 390,04 €	46 414,52

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Bytový dom súp. č. 5139, postavený na parc. č. 5551 na Ipeľskej ulici 5 sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, okres Bratislava II, obec BA-m.č. Podunajské Biskupice. Do užívania bol daný v roku 1976. V blízkosti sa nachádza kompletná občianska vybavenosť vrátane zdravotného strediska, pošty, kultúrneho zariadenia a nákupných možností. Od centra mesta je lokalita vzdialená približne 10 km a dopravné spojenie je mestskou hromadnou dopravou, pričom čas jazdy je do 40 minút. V lokalite je dostupnosť k viacerým materským a základným školám. Dostupnosť centrálnych úradov Slovenskej republiky v hl. meste SR Bratislave je do 45 min. MHD. Dostupnosť bežnej obchodnej siete a služieb je do 5 min. pešej chôdze. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD Hronská. Orientácia bytu je JZ-JV. V blízkosti domu je množstvo zelene a parkov. Dopyt po nehnuteľnostiach v lokalite prevyšuje ponuku. Technický stav budovy je dobrý, vyžaduje len bežnú údržbu. Nehnuteľnosť je prístupná z verejných spevnených komunikácií. Pracovné príležitosti v Bratislave sú dobré, miera nezamestnanosti neprevyšuje 5%. Byt sa nachádza v krajnej sekcii na 2. poschodí. V okolí sa nenachádzajú žiadne zdroje znečistenia ovzdušia. Konfliktne skupiny či už priamo v dome, alebo v jeho bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené neboli.



b) Analýza využitia nehnuteľností

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a je určený na účely bývania. Svoju účelu môže slúžiť bez obmedzení. Z hľadiska konštrukčného riešenia objektu je možnosť zmien oproti súčasnému dispozičnému riešeniu obmedzená. V budúcnosti sa neuvažuje s inou formou jeho využitia ako na rodinné bývanie.

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

Na LV č. 3986 je zapísaná poznámka a evidované ťarchy, vid'. LV v prílohe posudku. Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. V danej lokalite neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

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 budovy pre bývanie v Bratislave 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. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopytu po nehnuteľnostiach, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,300 + 2,600)	3,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,715

V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,300 - 1,170)	0,130
-----------	--------------------------------------	-------

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,600	10	26,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,600	30	78,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,600	7	18,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,900	5	19,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,300	6	7,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,900	8	31,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,300	6	7,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,600	5	13,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,600	9	23,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,130	7	0,91
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,900	7	27,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,900	6	23,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,300	4	5,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,600	5	13,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	2,600	20	52,00
	Spolu			145	359,71

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 359,71/ 145	2,481
Všeobecná hodnota	VŠHB = TH * k _{PD} = 46 414,52 € * 2,481	115 154,42 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky podľa LV č.3986

POPIS

Ohodnocovaný pozemok parc. č. 5551 sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, k.ú. Podunajské Biskupice. Je evidovaný na LV č. 3986 ako zastavaná plocha a nádvorie. Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku vyplývajú z vlastníctva bytu č. 11 v bytovom dome súp. č. 5139. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je 6982/321244. Pozemok je rovinný, zastavaný bytovým domom súp. č. 5139. Prístup k pozemkom je po verejnej komunikácii. K dispozícii sú všetky inžinierske siete. Podklady pre porovnanie s realizovanými prevodmi nie sú k dispozícii a pozemky neprinášajú výnos, preto bola všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
5551	zastavaná plocha a nádvorie	349,00	1/1	6982/321244	7,59

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
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)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,25
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,25 * 1,00	3,8391
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 3,8391	254,88 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * VŠH _{POZ} = 1/1 * 6982/321244 * 88 953,12 €	1 933,33 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5551	$349,00 \text{ m}^2 * 254,88 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 6982/321244$	1 933,33
Spolu		1 933,33

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 11 na 2. p. bytového domu na Ipeľskej ulici 5, s.č. 5139 na p.č. 5551 vrátane príslušenstva a príslušného podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 5551 v k.ú. Podunajské Biskupice, obec Bratislava - m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II 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	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 11, Ipeľská 5, súp.č. 5139, parc.č. 5551 k.ú.Podunajské Biskupice	1/1	115 154,42
Pozemky		
Pozemky podľa LV č.3986 - parc. č. 5551 (7,59 m ²)	1/1 z 6982/321244	1 933,33
Všeobecná hodnota celkom		117 087,75
Všeobecná hodnota zaokrúhlená		117 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstosedemnást'tisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 3986 je zapísaná poznámka a evidované ťarchy, vid'. LV v prílohe posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. V danej lokalite neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

V Trnave, dňa 16.08.2021

Ing. Tomáš Nádaský

IV. PRÍLOHY

1. Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3986 k.ú. Podunajské Biskupice zo dňa 12.08.2021, vytvorený cez katastrálny portál
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Podunajské Biskupice zo dňa 12.08.2021, vytvorená cez katastrálny portál
3. Potvrdenie o veku stavby
4. Pôdorys bytu
5. Situácia širších vzťahov
6. 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 131/2021.

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

Ing.Tomáš Nádaský