

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

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

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 11.1.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

18/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.44 na Šancovej ulici č. 61 vrátane príslušenstva a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu s.č. 3568 na parcele č. 11439, spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore č. N01 na 1. p. bytového domu súp. č. 3568 na ulici Šancová 59 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc.č. 11439, 11440 k.ú. Nové Mesto, m.č. Ba - Nové Mesto, Bratislava za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 29 (11)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.44 na Šancovej ulici č. 61 vrátane príslušenstva a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu s.č. 3568 na parcele č. 11439, spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore č. N01 na 1. p. bytového domu súp. č. 3568 na ulici Šancová 59 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc.č. 11439, 11440 k.ú. Nové Mesto, m.č. Ba - Nové Mesto, Bratislava.

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 spoločných priestorov domu) a v dohodnutom termíne 8.2.2024 o 9:50 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. Znalčkyni bol predložený ZP 139/2022 Ing. Dagmar Jančovičová.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 8.2.2024 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 11.1.2024

ZP 139/2022 Ing. Dagmar Jančovičová

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 8.2.2024

Výpis z listu vlastníctva č. 3856 - čiastočný pre k.ú. Nové Mesto zo dňa 15.2.2024

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 15.2.2024

Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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:

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 pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH) - 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.

Technická hodnota (TH) - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Nehnuteľnosť - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_V. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

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 v čase obhliadky.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Porovnávacía metóda (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).

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použitie sú 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 ŠÚ SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3856 v k.ú. Nové Mesto. List vlastníctva č. 3856 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3856

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.
11439	707	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	1
11440	607	ostatná plocha	29	1	1

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

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

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3568	11439	9	Šancová 59, 61, 63		1

9 - Bytový dom

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Byty a nebytové priestory

Byt

vchod: Šancová 61 5.p. Byt č. 44

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 1469/100000

76 Ďatko Pavel r. Ďatko, Šancová 3570/51, Bratislava, PSČ 831 04, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva V-27946/13 zo dňa 17.12.2013

Iné údaje Zmena adresy trvalého pobytu, R-1666/2017

Poznámky Oznámenie o začatí výkonu záložného V-1265/14, V-7356/17 na byt č.44, 5.p., vchod Šancová 61 v prospech Prima banka Slovensko, a.s. (IČO 31575951) formou dobrovoľnej dražby, P2390/18

Nebytový priestor

vchod: Šancová 59 1.p. Priestor č. N 01

12 - Iný nebytový priestor

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 951/100000

77 Ďatko Pavel r. Ďatko, Šancová 3570/51, Bratislava, PSČ 831 04, SR

Spoluvlastnícky podiel: 14/951

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva V-27946/13 zo dňa 17.12.2013

Iné údaje Zmena adresy trvalého pobytu, R-1666/2017

Poznámky Oznámenie o začatí výkonu záložného V-1265/14, V-7356/17 na nebytový priestor č.N01, 1.p., vchod Šancová 59 v podiele 14/951 v prospech Prima banka Slovensko, a.s. (IČO 31575951) formou dobrovoľnej dražby, P-2390/18

Iné údaje - nepriradené:

Žiadosť o zavedenie kódu ochrany č. PUSR-2022/6-44/61176/MOL zo dňa 15.08.2022, R-4790/2022

C. Ťarchy:

Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

76 Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s. (IČO 31575951) na byt č. 44/5.p., Šancová 61 podľa V-1265/14 zo dňa 17.02.2014

76 Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s. (IČO 31575951) na byt č. 44, 5.p., Šancová 61 podľa V-7356/17 zo dňa 12.4.2017

77 Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s. (IČO 31575951) na nebytový priestor č. N01, 1.p., Šancová 59 v podiele 14/951 podľa V-7356/17 zo dňa 12.4.2017

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 8.2.2024 za prítomnosti zástupcu objednávateľa. Ohodnocovaná nehnuteľnosť mi pri obhliadke dňa 8.2.2024 nebola zo strany povinných osôb sprístupnená, z uvedeného dôvodu som vykonala 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 bola vyhotovená znalcom dňa 8.2.2024.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Nakoľko mi nebol sprístupnený byt č. 44 k obhliadke, nemôžem vykonať porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Byt č. 44, Šancová 61 s.č. 3568 na 5. p., na parc. č. 11439, okres Bratislava III, obec BA - m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto, zapísaný na LV 3856

Spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore č. N01 na 1.NP bytového domu súp. č. 3568 na ulici Šancová 59, zapísaný na LV 3856

Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. č. 11439, 11440 okres Bratislava III, obec BA - m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto, zapísaný na LV 3856

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

Neboli zistené

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): Podľa územného plánu mesta Bratislava je funkčné využitie územia, v ktorom sa ohodnocované pozemky nachádzajú -viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkčnej plochy 101. Zdroj: Výkresy Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy (bratislava.sk).

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 44, Šancová 59, k.ú. Nové Mesto

POPIS

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka predmetu ohodnotenia, preberám do značnej miery popis nehnuteľnosti (najmä popis samotného bytu) zo ZP 139/2022 Ing. Dagmar Jančovičová.

Ohodnocovaný byt sa nachádza na 5. poschodí bytového domu s.č. 3568 na Šancovej ulici č. 59 v Bratislave, m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto. Bytový dom, v ktorom sa byt nachádza je murovaný bytový dom, ktorý je súčasťou obytného súboru UNITAS. Dom je pavlačový a má šesť nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie. V suteréne sú spoločné priestory a pivnice k bytom. Na prvom NP sa nachádzajú spoločné vstupné priestory, nebytové priestory a byty, na ostatných nadzemných podlažiach sú umiestnené byty. Bytový dom prešiel kompletnou rekonštrukciou. Nosný systém je murovaný stenový. Strecha je plochá s novou živičnou krytinou. Obvodový plášť domu je zateplený kontaktným zateplovacím systémom s povrchovou úpravou zo štruktúrovanej disperznej omietky. Dom má tri vchody, každý s dvomi vstupmi. Hlavný aj vedľajší vstup do domu tvoria nové oceľové atypické jednokrídlové dvere s čiastočným izolačným presklením. Hlavný vstup má zabudovaný domáci telefón a je zabezpečený bezpečnostným čipom. Schodisko je dvojramenné, železobetónové s terazzovým doskovým obložením stupňov, na podestách a medzipodestách je liate terazzo. V dome nie je výťah. Vnútoraná povrchová úprava stien je nová štruktúrovaná omietka. Okná v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom. Na spoločných pavlačiach je nová keramická dlažba a oplechovanie. Dom je napojený na mestský vodovod, kanalizáciu, plynovod, elektrickú energiu a telekomunikačné rozvody.

Popis bytu (zo ZP 139/2022 Ing. Dagmar Jančovičová):

K výpočtu koeficientu vplyvu vybavenia bytu v časti zariadenia bytu a k stanoveniu východiskovej hodnoty bol použitý koeficient vplyvu vybavenia K_v rovný 1,000 (v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., § 12, odsek 3), nakoľko pre nedostatočnú súčinnosť jeho vlastníka nebolo možné vykonať obhliadku interiéru bytu.

Ohodnocovaný byt č. 44, 5.p.1-izbový je v pôvodnej stavbe s pravidelnou údržbou (stanovené znalcom z dôvodu nemožnosti vykonať obhliadku bytu). Je zhotovený zo štandardných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá bežnej praxi, veku jednotlivých častí a platným technickým normám. Byt (pravdepodobne) je a zrejme aj bude využívaný na obytné účely.

Celková podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je podľa podkladov (ZP č. 25/2019) poskytnutých zadávateľom 46,65 m².

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený zo ZP č. 25/2019 – z čoho vyplýva, že vek domu je 2022-1931 = 91 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 130 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

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]
celková podlahová plocha bytu 46,65	46,65
Vypočítaná podlahová plocha	46,65

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Počet izieb:

$$1$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	5,30
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	19,07
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,89
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,82
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,31

7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,40	4,20	4,05
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,93
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,50	0,25	0,24
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,63
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,26
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,41
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,93
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,93
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,93
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,25	2,50	2,41
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,85
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,96
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,93
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,41
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,41
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,89
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	1,93
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,93
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,85
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,85
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,41
Spolu		100,00		103,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 103,80 / 100 = 1,038$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,661 * 0,939 * 1,0380 * 1,15$$

$$VH = 1\,334,89 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Dom bol dokončený a daný do užívania v roku 1931, podľa dostupných dokladov. Údržba objektu bola dobrá. Dobu životnosti objektu stanovujem na základe použitého materiálu, technológií, údržby a odborného odhadu stavu PDŽ na 140 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 44, Šancová 59, k.ú. Nové Mesto	1931	93	47	140	66,43	33,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,334,89 \text{ €/m}^2 * 46,65 \text{ m}^2$	62 272,62
Technická hodnota	$33,57\% \text{ z } 62\,272,62 \text{ €}$	20 904,92

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Nebytový priestor č. N 01, Šancová 59, súp.č. 3568

POPIS

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore prislúchajúci vlastníkovi bytu č. 44. Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu prislúchajúci k NP č. N 01 je na základe LV rovný 951/100000. Spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore č. N 01 prislúchajúci vlastníkovi bytu č. 44 je 14/951, pričom jeho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu predstavuje 951/100000.

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]
Nebytový priestor 25,6	25,60
Vypočítaná podlahová plocha	25,60

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$
Počet miestností: 1
Spoluvlastnícky podiel: 14/954

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	1,10	5,50	5,42
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	19,50
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,88
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,96
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,93
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,36
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,84
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,97
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,50	0,25	0,25
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,64
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,40
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,46
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,97
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,97
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,97
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99

20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,25	2,50	2,46
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,94
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,97
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,46
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,46
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,96
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,97
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,94
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,94
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,46
	Spolu	100,00		101,50	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 101,50 / 100 = 1,015$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,661 * 0,939 * 1,0150 * 1,15$$

$$VH = 1\,305,31 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Dom bol dokončený a daný do užívania v roku 1931, podľa dostupných dokladov. Údržba objektu bola dobrá. Dobu životnosti objektu stanovujem na základe použitého materiálu, technológií, údržby a odborného odhadu stavu PDŽ na 140 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. N 01, Šancová 59, súp.č. 3568	1931	93	47	140	66,43	33,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,305,31 €/m^2 * 25,6m^2$	33 415,94
Technická hodnota	33,57% z 33 415,94 €	11 217,73

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt		
Byt č. 44, Šancová 59, k.ú. Nové Mesto	62 272,62	20 904,92
Spolu pre skupinu: Byt	62 272,62	20 904,92
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor		
Nebytový priestor č. N 01, Šancová 59, súp.č. 3568	33 415,94	11 217,73
Spolu pre skupinu: Nebytový priestor	33 415,94	11 217,73
Celkom:	95 688,56	32 122,65

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislavy, v mestskej časti Nové mesto, na Šancovej ulici 61, s.č. 3568, v zástavbe existujúcich obytných domov rovnakého charakteru. V blízkosti sa nachádza kompletná občianska vybavenosť vrátane zdravotného strediska a obchodných centier. Od centra mesta je lokalita vzdialená približne 2,5 km a dopravné spojenie je mestskou električkovou alebo autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je do 10 minút.

V lokalite je dostupnosť k viacerým materským, základným, stredným a vysokým školám.

Dostupnosť centrálnych úradov Slovenskej republiky v hl. meste SR Bratislave je do 10 min. MHD.

Dostupnosť bežnej obchodnej siete a služieb je do 5 min. pešej chôdze. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD Račianske mýto.

Byt je priaznivý a je orientovaný na západ. Výhľad je do zástavby okolitých bytových domov a do dvora so zeleňou. Neďaleko domu cca 2,5 km je Horský park s množstvom zelene a okolo 2 km Koliba.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania je bytová jednotka, slúžiaca na bytové účely a nie je predpoklad, že by bola využívaná na iný účel.

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

Na LV č. 3856 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy vid'. LV č.3856 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,800 + 5,600)	8,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	5,600

III. trieda	Priemerný koeficient	2,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,540
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,800 - 2,520)	0,280

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	5,600	10	56,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	8,400	30	252,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutel'nosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	5,600	7	39,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	5,600	5	28,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,540	6	9,24
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,540	10	15,40
7	Pracovné možnosti obyvateľ'stva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	8,400	8	67,20
8	Skladba obyvateľ'stva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľ'stva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,800	6	16,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,800	5	14,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	1,540	9	13,86
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,540	7	10,78
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	8,400	7	58,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	8,400	6	50,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,540	4	6,16
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	2,800	5	14,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	2,800	20	56,00
	Spolu			145	707,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 707,84 / 145	4,882
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * k _{PD} = 20 904,92 € * 4,882	102 057,82 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok prináležiaci k bytu

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
11439	zastavaná plocha a nádvorie	707,00	1/1	1469/100000	10,39
11440	ostatná plocha	607,00	1/1	1469/100000	8,92
Spolu výmera					19,31

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	1,60
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	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,05 * 1,40 * 1,50 * 1,50 * 1,00	5,5566
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 5,5566	368,90 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 11439	707,00 m ² * 368,90 €/m ² * 1/1 * 1469/100000	3 831,33
parcela č. 11440	607,00 m ² * 368,90 €/m ² * 1/1 * 1469/100000	3 289,42
Spolu		7 120,75

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Nebytový priestor

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,850	10	8,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrálne hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,550	30	76,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,550	7	17,85
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,468	6	2,81
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,850	10	8,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	8	20,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,10
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do ulice	I.	2,550	5	12,75
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	2,550	9	22,95
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	obchodné priestory	III.	0,850	7	5,95
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,550	7	17,85
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				

	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,550	6	15,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,468	4	1,87
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,850	5	4,25
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,850	20	17,00
	Spolu			145	250,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 250,33 / 145$	1,726
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 11\,217,73 \text{ €} * 1,726$	19 361,80 €

4.2 POZEMKY**4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****4.2.1.1 Pozemok prináležiaci k NP**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
11439	zastavaná plocha a nádvorie	707,00	951/100000	14/951	0,10
11440	ostatná plocha	607,00	951/100000	14/951	0,08
Spolu výmera					0,18

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,60
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	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
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	1,50
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,05 * 1,40 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	5,5566
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,5566$	368,90 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 11439	$707,00 \text{ m}^2 * 368,90 \text{ €/m}^2 * 951/100000 * 14/951$	36,51
parcelsa č. 11440	$607,00 \text{ m}^2 * 368,90 \text{ €/m}^2 * 951/100000 * 14/951$	31,35
Spolu		67,86

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 18 na 2.p. bytového domu s.č. 316/5 na p.č. 314 vrátane príslušenstva a Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.44 na Šancovej ulici č. 61 vrátane príslušenstva a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu s.č. 3568 na parcele č. 11439, spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore č. N01 na 1. p. bytového domu súp. č. 3568 na ulici Šancová 59 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc.č. 11439, 11440 k.ú. Nové Mesto, m.č. Ba - Nové Mesto, Bratislava.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota bytu a nebytového priestoru stanovená metódou poloh. diferenciácie: 102 341,96 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. dif.: 7 188,61 €

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

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt		
Byt č. 44, Šancová 59, k.ú. Nové Mesto	1/1	102 057,82
Pozemky		
Pozemok prináležiaci k bytu - parc. č. 11439 (10,39 m ²)	1/1 z 1469/100000	3 831,33
Pozemok prináležiaci k bytu - parc. č. 11440 (8,92 m ²)	1/1 z 1469/100000	3 289,42
Spolu pozemky (19,31 m²)		7 120,75
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt		109 178,57
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor		
Nebytový priestor č. N 01, Šancová 59, súp.č. 3568	14/954	284,14
Pozemky		
Pozemok prináležiaci k NP - parc. č. 11439 (0,1 m ²)	951/100000 z 14/951	36,51
Pozemok prináležiaci k NP - parc. č. 11440 (0,09 m ²)	951/100000 z 14/951	31,35
Spolu pozemky (0,18 m²)		67,86
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor		352,00
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		109 530,57
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		110 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodesaťtisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 3856 sú zapísané poznámky a evidované t'archy vid'. LV č.3856 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 3856 k.ú. Nové Mesto zo dňa 15.2.2024
2. Katastrálna mapa zo dňa 15.2.2024
3. Pôdorys bytu
4. Doklad o veku domu
5. Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 15.2.2024

Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 16:23:23

Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 14.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3856

ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
11439	707	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3568 evidovanej na pozemku parcelné číslo 11439							
Iné údaje: Bez zápisu							
11440	607	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné	Na pozemku	Druh	Popis stavby	Druh chránenej	Umiestnenie
---------	------------	------	--------------	----------------	-------------

číslo	parcelné číslo	stavby		nehnuteľnosti	stavby
3568	11439	9	Šancová 59,61,63	201	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

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) Šancová 61	Poschodie 5	Číslo bytu 44	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1469/100000
Súpisné číslo 3568	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
76	Ďatko Pavel r. Ďatko, Šancová 3570/51, Bratislava, PSČ 831 04, SR, Dátum narodenia: 14.03.1977		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Darovacia zmluva V-27946/13 zo dňa 17.12.2013		
	Iné údaje		
	Zmena adresy trvalého pobytu, R-1666/2017		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného V-1265/14, V-7356/17 na byt č.44, 5.p., vchod Šancová 61 v prospech Prima banka Slovensko, a.s. (IČO 31575951) formou dobrovoľnej dražby, P-2390/18		-
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o zavedenie kódu ochrany č. PUSR-2022/6-44/61176/MOL zo dňa 15.08.2022, R-4790/2022

ČASŤ C: ĽARCHY

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 76	Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s. (IČO 31575951) na byt č. 44/5.p., Šancová 61 podľa V-1265/14 zo dňa 17.02.2014
Vlastník poradové číslo 76	Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s. (IČO 31575951) na byt č. 44, 5.p., Šancová 61 podľa V-7356/17 zo dňa 12.4.2017

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 103	Bratislava III	Dátum vyhotovenia	: 15.2.2024
Obec	: 529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	: 16:23:58
Katastrálne územie	: 804690	Nové Mesto	Údaje platné k	: 14.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3856

ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
11439	707	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3568 evidovanej na pozemku parcelné číslo 11439							
Iné údaje: Bez zápisu							
11440	607	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné	Na pozemku	Druh	Popis stavby	Druh chránenej	Umiestnenie
---------	------------	------	--------------	----------------	-------------

číslo	parcelné číslo	stavby		nehnutelnosti	stavby
3568	11439	9	Šancová 59,61,63	201	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) Šancová 59	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru N 01	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 951/100000
Súpisné číslo 3568	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	
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
77	Ďatko Pavel r. Ďatko, Šancová 3570/51, Bratislava, PSČ 831 04, SR, Dátum narodenia: 14.03.1977		14/951
	Titul nadobudnutia		
	Darovacia zmluva V-27946/13 zo dňa 17.12.2013		
	Iné údaje		
	Zmena adresy trvalého pobytu, R-1666/2017		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného V-1265/14, V-7356/17 na nebytový priestor č.N01, 1.p., vchod Šancová 59 v podiele 14/951 v prospech Prima banka Slovensko, a.s. (IČO 31575951) formou dobrovoľnej dražby, P-2390/18		-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca
Neevidovaní
Iná oprávnená osoba
Neevidovaní

Legenda

Druh nebytového priestoru

12 Iný nebytový priestor

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o zavedenie kódu ochrany č. PUSR-2022/6-44/61176/MOL zo dňa 15.08.2022, R-4790/2022

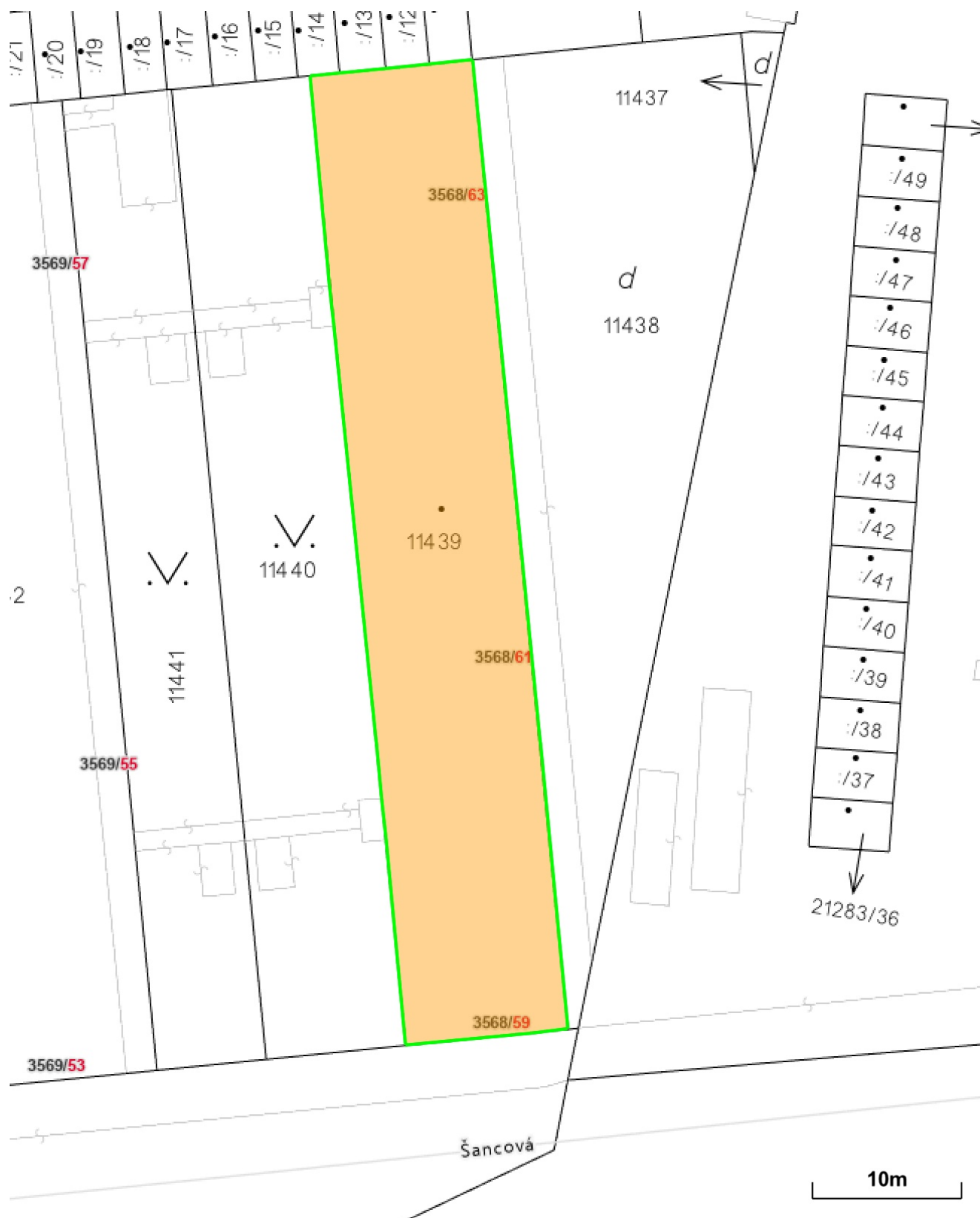
ČASŤ C: ĎARCHY

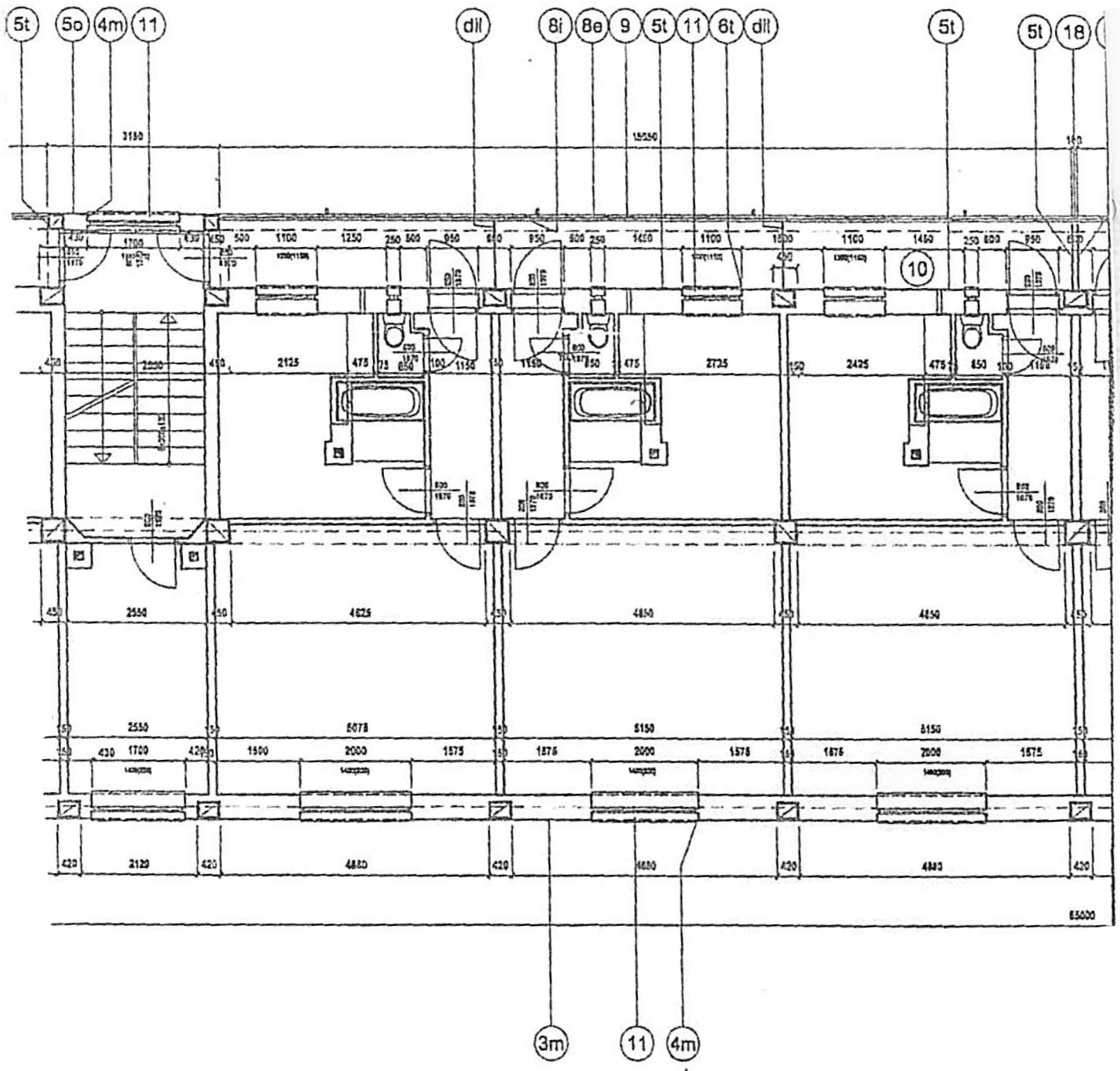
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.
Vlastník poradové číslo 77	Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s. (IČO 31575951) na nebytový priestor č. N01, 1.p., Šancová 59 v podiele 14/951 podľa V-7356/17 zo dňa 12.4.2017

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 11439

Bratislavský > Bratislava III > Bratislava-Nové Mesto > k.ú. Nové Mesto





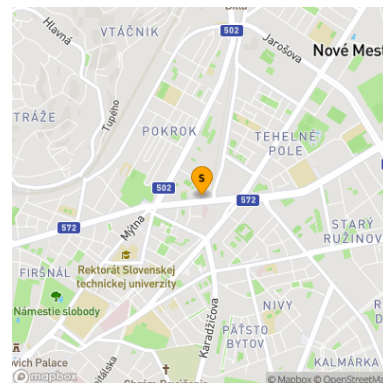
Údaj o veku stavby z databázy vekov stavieb

Umiestnenie stavby:

Mesto: Bratislava
Ulica: Šancová
Orientačné číslo: 61, 63
Súpisné číslo: 3568
Parcelné číslo: 11439
Katastrálne územie: Nové Mesto

Technické údaje o stavbe:

Typ stavby: Budova na bývanie
Začiatok užívania: 1931



Doklad o veku stavby

Váš správca spol. s r.o.

Furdekova 4, 851 03 Bratislava
Spoločnosť je registrovaná na Obchodnom súde Bratislava I. vložka Sro číslo 27694/B



Váš list číslo / zo dňa : Naše číslo : Vybavuje / linka : Bratislava
Salonová /02 6252 0551 18.01.2017

Vec: Potvrdenie o veku domu

Ako správca nehnuteľnosti týmto potvrdzujeme, že bytový dom na ulici Šancova 61-63 v Bratislave bol skolaudovaný a daný do užívania v roku 1931.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovanej.

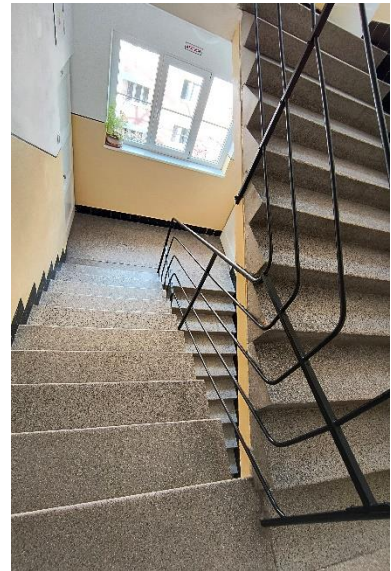
S pozdravom

Salonová Beáta
ekonómka
b.salonova@vasspravca.com



IČO : 35 846 925 • ST : 02 / 6252 0551 • FAX : 02 / 6252 0552
www.vasspravca.com







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 18/2024.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec