

Znalec: Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Bratislava, Evidenčné číslo: 915795
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Tel.: 0910 461 250 mail: juraj.gala@gmail.com

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky: ústna objednávka zo dňa 18.10.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

137/2024

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty
bytu č. 61 na 7 p. bytového domu na ulici M. Schneidera-Trnavského, vchod č. 20, s.č. 1999, parc. č. 3016
nachádzajúcim sa v k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 30 (11)
Počet vyhotovení: 5+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty: bytu č. 61 na 7 p. bytového domu na ulici M. Schneidera-Trnavského, vchod č. 20, s.č. 1999, parc. č. 3016 nachádzajúcim sa v k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba. Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 29.10.2024.

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

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 29.10.2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 165/2023, vypracovaný znalcom Ing. Dagmar Jančovičová, dňa 29.09.2023.
- Objednávka vypracovania znaleckého posudku z dňa 03.10.2024.

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 29.10.2024
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3328 k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV zo dňa 14.11.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 3016, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV zo dňa 14.11.2024, vytvorená cez mapový klient ZBGIS

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 13228/2018 z 20.07. 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 222/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z., o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 13263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., 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 znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Štatistického úradu SR č. 223/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- 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.skgeodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 13228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou 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 4. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená **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.
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb.
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli Vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciacie*, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu spracovania posudku, so stavebno-technickým vyhotovením k dátumu obhliadky.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na bývanie, nie je využívaná na komerčné účely, z ktorých by mohol plynúť reálny výnos.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 22.00.001**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV (k_M= 1,05)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre **IV. kvartál 2024 vo výške 3,815**.

A. POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. 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.

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

5. Stavby

podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda
- b) kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

C. TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) \quad [EUR],$$

Výpočet technického stavu (TS) a hodnoty vyjadrujúcej opotrebenie stavby (HO)

Opotrebenie stavby sa vypočíta

- a) lineárnou metódou,
- b) analytickou metódou.

D. VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB (VŠHS)

D.1 Porovnávací 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. Hlavné faktory porovnávania:

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 3328 v k. ú. Dúbravka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1999	3016	9	M. Schneidera-Trnavského 20		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda:

Druh stavby:

9 – Bytový dom

Umiestnenie stavby:

1 – Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby**Byty**

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
Sch. Trnavského 20	7	61	8425/569246
Súpisné číslo 1999	Miestna časť		

Iné údaje: Bez zápisu

71 Hausleitnerová Helena r. Humajová, JUDr., Kováčsova 460/16, Bratislava, PSČ 85110, SR, Dátum narodenia: 02.09.1953

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-132/19 z 07.01.2019

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zriadeného k bytu č. 61/7.p., Sch.Trnavského 20, veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803 (pôvodne-Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653) pod č. V-22149/2021 a to predajom na dobrovoľnej dražbe, podľa P- 1078/2023, P-1369/24

112 Humaj Patrik r. Humaj, Nižoveck. 437/9, Dolné Vestenice, PSČ 972 23, SR, Dátum narodenia: 03.09.1975

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-9490/19 zo dňa 10.04.2019

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zriadeného k bytu č. 61/7.p., Sch.Trnavského 20, veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803 (pôvodne-Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653) pod č. V-22149/2021 a to predajom na dobrovoľnej dražbe, podľa P- 1078/2023, P-1369/24

Správca: Neevidovaní

Iná oprávnená osoba: Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Právo vstupu, prechodu a stavby na parc.č. 3016 podľa zák. 151/95, ktorým sa mení a doplna zák. 182/93 Zb.

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., Z-1593/2022.

Vlastník poradové číslo 71, 112

Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, na byt č.61, 7.p., vchod Sch. Trnavského 20, podľa V-22149/2021 zo dna 12.07. 2021; Zmluva o postúpení pohľadávok č. 0690/2024/CE zo dna 21.06.2024, Z-11225/2024

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 29.10.2024 o 10:00 hod. Vlastník nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 3328, k.ú. Dúbravka, nehnuteľnosť nespřístupnil v stanovenom termíne, z tohto titulu nebol umožnený prístup do objektu, na vykonanie obhliadky a zamerania bytu č.61. Taktiež nebolo znalcovi umožnené realizovať kompletnú fotodokumentáciu bytu č.61 a pivničnej kobky, ktorá je predmetom ohodnotenia. Z uvedeného dôvodu bola vykonaná len čiastočná fotodokumentácia bytového domu z verejného priestranstva. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

Z tohto dôvodu postupuje znalec pri vypracovaní z dostupných podkladov – a to zo zadávateľom poskytnutého znaleckého posudku č. 165/2023, zo dňa 29.09.2023, vyhotovený znalcom Ing. Dagmar Jančovičová (kópia, kompletná). Predmetný znalecký posudok bol poskytnutý zadávateľom znaleckého posudku. Fotodokumentácia nehnuteľnosti (bola zrealizovaná len z dostupnej vonkajšej prístupnej strany, z dôvodu neumožnenia prístupu, vykonania miestnej obhliadky, a realizovania fotodokumentácie).

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k bytovému domu je zabezpečený cez pozemok parcely č. 3012 a 3008, ktorá je asfaltovou komunikáciou a je vo vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR. Z týchto parciel sa dá dostať na parcelu č. 3019, ktorú tvoria parkovacie plochy a trávnaté plochy.

Vstup do bytového domu je bezbariérový.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 165/2023. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že byt č. 61 s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, vek stavby, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2023. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré boli vizuálne identifikovateľné z obhliadky a spracovanej nekompletnej fotodokumentácie z vonkajšej strany bytového domu.

Pri výpočte veku a opotrebenia bytového domu vychádzam z poskytnutých údajov z príloh znaleckého posudku č. 165/2023 a to konkrétne z potvrdenia o veku stavby vydané správcom bytového domu, spoločnosťou Contesta spol. s r.o..

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so znaleckým posudkom č. 165/2023, zo dňa 29.09.2023, vyhotovený znalcom Ing. Dagmar Jančovičová. Na základe dostupných informácií z katastrálnej mapy a ortofotomapy z portálu www.zbgis.sk, je zrejmé že zakres bytového domu, resp. jeho zakreslenie v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy je v súlade so skutočnosťou. Vlastník nehnuteľnosti nemá podiel na pozemkoch bytového domu.

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

Stavby

- byt č. 61 na 7 p. bytového domu s.č. 1999, postaveného na pozemkoch p.č. 3016 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku zapísaných na LV č. 3328, na ulici M. Schneidera-Trnavského, vchod č. 20, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, v spoluvlastníckom podiele 8425/569246.

Pozemky

- Nie sú

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

- Nie sú.

h) Informácia územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke mesta Bratislava, ktorý bol schválený 31.05.2007 a uvedené pozemky spadajú pod kód 101 – t.j. obytné územie stabilizované:

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 61, v bytovom dome so súp. č. 1999, na ulici M. Sch. Trnavského, vchod č. 20, v k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV

POPIS

a) Stavebno-technický popis bytového domu súp. č. 1999 a bytu č. 61 s príslušenstvom, parc. č. 3016, k.ú. Dúbravka, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 165/2023, zo dňa 29.09.2023, vyhotovený znalcom Ing. Dagmar Jančovičová (kópia, kompletná).

Popis nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný bytový dom pozostáva z 15.NP, a 1.PP. Na 1 NP. teda prízemie tvorí vstup do obytného domu, kde sa nachádzajú spoločné priestory a byty. V 1.PP sa nachádzajú pivnice prislúchajúce k bytovým jednotkám. V ostatných nadzemných podlažiach sa nachádzajú už len byty. Na každom poschodí sa nachádza šesť bytových jednotiek. bytový dom bol daný do užívania v roku 1974. Z konštrukčného hľadiska ide o doskový betónový skelet s výplňovým murivom, strecha je plochá s úplnými klampiarskymi konštrukciami. Povrchová úprava obvodového plášťa je zateplená - štítových stien s povrchovou úpravou náter brizolit, v časti loggií ešte bez povrchovej úpravy. Vnútorne povrchové úpravy stien v spoločných priestoroch sú omietky vápenno cementové hladké s náterom. Schodište je železobetónové dvojramenné, podesty, medzipodesty a spoločné priestory majú betónovú dlažbu. Vstupné dvere sú hliníkové s magnetickým vrátnikom a nové schránky. V bytovom dome sú dva výťahy, poruchy na obvodovom plášti statického charakteru sa nevyskytujú. Napojený je na verejný rozvod vody, kanalizácie, elektriny, plynu, vykurovanie a príprava vody je centrálna z diaľkového zdroja. Kúrenie je diaľkové cez výmeníkovú stanicu, ktorá sa nachádza vo vedľajšom dome. Rekonštrukcia obytného domu bola prevedená v roku 2015 - vstupné dvere s bezpečnostným systémom, spoločné priestory, výmena okien, strešnej krytiny, bleskozvod, klampiarske konštrukcie,, zateplenie fasády s povrchovou úpravou. Terén v okolí stavby je rovinný s dostatočným parkovacím miestom.

Na základe „Potvrdenia o veku domu“ bol bytový dom **daný do užívania v roku 1974, tzn.** ku dňu ohodnotenia má teda dom **2024 - 1974 = 50 rokov**. Obvyklá životnosť budov pre obytné domy s vymurovaným alebo panelovým obvodovým plášťom hrúbky nad 30-45 cm je 80 až 100 rokov. Dom je dobre udržiavaný a je v dobrom technickom stave. Vzhľadom na stav obytného domu a konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **100 rokov**.

Spoločnými časťami domu v zmysle § 2 ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, teda časťami nevyhnutnými na jeho podstatu a bezpečnosť, sú najmä: základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, chodby, zavesenia, haly, schodišťa, vodorovný a zvislý nosný konštrukčný a izolačný systém.

Spoločnými zariadeniami domu v zmysle § 2 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, teda zariadeniami, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, sú najmä: výťahy, kočíkárne, sušiarne, práčovne, žehliarne, miestnosť pre bicykle, detská herňa, sklad, hovorňa, miestnosť pre upratovačku, miestnosť batérií, miestnosť ÚK, miestnosť tel. ústredne, ventilačné komíny, bleskozvody, vodovodné prípojky, teplotné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, telefónne prípojky, televízne prípojky, plynové domové prípojky a rozvody, osvetlenia v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

Príslušenstvom domu v zmysle § 2 ods. 6 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, teda zariadeniami, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu.

K ohodnocovanému bytu prináleží:

Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 8425/569246.

Technický stav domu je dobrý. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať, alebo obmedzovať užívanie predmetného domu alebo bytu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a výraznejších poškodení, ktoré by podstatne ovplyvňovali celkovú životnosť stavby obytného domu. Na obytnom dome ako aj na predmetnom byte bola počas

ich užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je tiež zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri priemernej údržbe.

b) Byt č. 61na 7 p. s príslušenstvom, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo 1999 na parcele 3016 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 8425/569246 v katastrálnom území Dúbravka, okres Bratislava IV.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt číslo 61 sa nachádza na 7 p. bytového domu súp. č. 1999, ulica M.Schneidera Trnavského, Bratislava IV. Z dispozičného hľadiska pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, hala, kúpeľňa, samostatné WC, šatník a pivnica nachádzajúca sa v suteréne bytového domu o výmere 1,65m². Z obývacej miestnosti a kuchyne je výstup na loggiu o výmere 17,19m². Podlaha v obytných miestnostiach je veľkoplošná laminátová, v ostatných častiach bytu je podlaha z keramickej dlažby. Okná sú plastové, vstupné dvere bezpečnostné, interiérové dvere sú drevené hladké. V roku 2007 bola prevedená rekonštrukcia bytu - výmena podláh, stierky, nové rozvody, nová kuchynská linka so spotrebičmi, kúpeľňa s WC, obklady. Vykurovanie v byte je ústredné, napojené na centrálnu kotolňu s rozvodmi UK, osadené oceľové radiátory.

Vybavenie kuchyne: kuchynská linka so zabudovanými spotrebičmi, kombinovaný sporák, digestor, drez s pákovou batériou, nad kuchynskou doskou je keramický obklad.

Vybavenie kúpeľne: sprchový kút, keramické umývadlo, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC sa nachádza splachovací záchod s nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to: rozvody elektrickej inštalácie, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody /SV a TUV/ od vodomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov, rozvody plynu od plynomeru a zvonček.

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva, je ohraničené vstupnými dverami do bytu vrátane zárubní, s hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt. Elektromer sa nachádza v spoločných priestoroch pred vstupom do bytu.

c) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pri výpočte východiskovej hodnoty bytu uvažujem plochu zistenú zameraním počas obhliadky. Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností som použil koeficient cenovej úrovne $k_{cu} = 3,815$ prevzatý z tabuľky „Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ“ za **IV.Q/2024**, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva, platný k termínu ohodnotenia.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov zverejnených v publikácii: Vyparina, M. a kol. „Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Vstupná hala	
4,543*3,071-0,897*0,644	13,37
Kúpeľňa	
1,838*1,716	3,15
WC	
1,302*0,87	1,13
Šatník	
1,790*1,838	3,29
Obytná miestnosť	

5,493*4,571	25,11
Izba	
3,703*4,571	16,93
Izba	
2,892*4,069	11,77
Kuchyňa	
4,069*1,918	7,80
Výmera bytu bez pivnice	82,55
Pivničná kobka	
1,65	1,65
Vypočítaná podlahová plocha	84,20
Loggia	
17,19	17,19

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$
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	1,30	6,50	3,97
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	13,20
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	5,37
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,02
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	4,58
6	Krytina strechy	2,00	2,50	5,00	3,05
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	2,00	2,00	1,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,50	7,50	4,58
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	3,00	6,00	3,66
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	2,20	1,10	0,67
12	Okná	5,00	3,20	16,00	9,77
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,34
14	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	2,29
15	Elektroinštalácia	2,00	2,00	4,00	2,44
16	Bleskozvod	1,00	2,00	2,00	1,22
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,50	3,00	1,83
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,50	3,00	1,83
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,50	1,50	0,92
20	Výťahy	2,00	2,20	4,40	2,69
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	1,83
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	3,66

23	Vnútorne keramické obklady	1,00	2,20	2,20	1,34
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	1,47
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	2,29
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	2,29
27	Elektroinštalácia	3,00	1,50	4,50	2,75
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,50	1,50	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,61
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,20	0,60	0,37
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,80	3,60	2,20
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	2,44
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	2,80	11,20	6,84
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	3,66
35	Ostatné	2,50	1,10	2,75	1,68
	Spolu	100,00		163,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 163,75 / 100 = 1,6375$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,815 * 0,993 * 1,6375 * 1,05$$

$$VH = 2 118,84 €/m^2$$

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	3,97	1974	200	50	0,99
2	Zvislé konštrukcie	13,20	1974	200	50	3,30
3	Stropy	5,37	1974	200	50	1,34
4	Schody	2,02	1974	200	50	0,51
5	Zastrešenie bez krytiny	4,58	1974	150	50	1,53
6	Krytina strechy	3,05	2015	80	9	0,34
7	Klmpiarske konštrukcie	1,22	2015	80	9	0,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,58	2015	60	9	0,69
9	Úpravy vnútorných povrchov	3,66	2018	80	6	0,27
10	Vnútorne keramické obklady	0,00	1974	0	0	0,00
11	Dvere	0,67	2015	80	9	0,08
12	Okná	9,77	2015	80	9	1,10
13	Povrchy podláh	0,34	1974	80	50	0,21
14	Vykurovanie	2,29	1974	55	50	2,08
15	Elektroinštalácia	2,44	1974	55	50	2,22
16	Bleskozvod	1,22	2015	55	9	0,20
17	Vnútorný vodovod	1,83	2019	50	5	0,18
18	Vnútorná kanalizácia	1,83	1974	60	50	1,53
19	Vnútorný plynovod	0,92	1974	55	50	0,84
20	Výťahy	2,69	2015	50	9	0,48
21	Ostatné	1,83	2015	55	9	0,30
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,66	2007	80	17	0,78

23	Vnútorne keramické obklady	1,34	2007	50	17	0,46
24	Dvere	1,47	2007	80	17	0,31
25	Povrchy podláh	2,29	2007	80	17	0,49
26	Vykurovanie	2,29	2007	55	17	0,71
27	Elektroinštalácia	2,75	2007	50	17	0,94
28	Vnútorný vodovod	0,92	2007	50	17	0,31
29	Vnútorná kanalizácia	0,61	2007	60	17	0,17
30	Vnútorný plynovod	0,37	2007	50	17	0,13
31	Ohrev teplej vody	2,20	2007	55	17	0,68
32	Vybavenie kuchýň	2,44	2007	55	17	0,75
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	6,84	2007	60	17	1,94
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,66	1974	80	50	2,29
35	Ostatné	1,68	2007	51	17	0,56
	Opotrebenie					28,85%
	Technický stav					71,15%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2\,118,84 \text{ €/m}^2 * 84,2\text{m}^2$	178 406,33
Technická hodnota	71,15% z 178 406,33 €	126 936,10

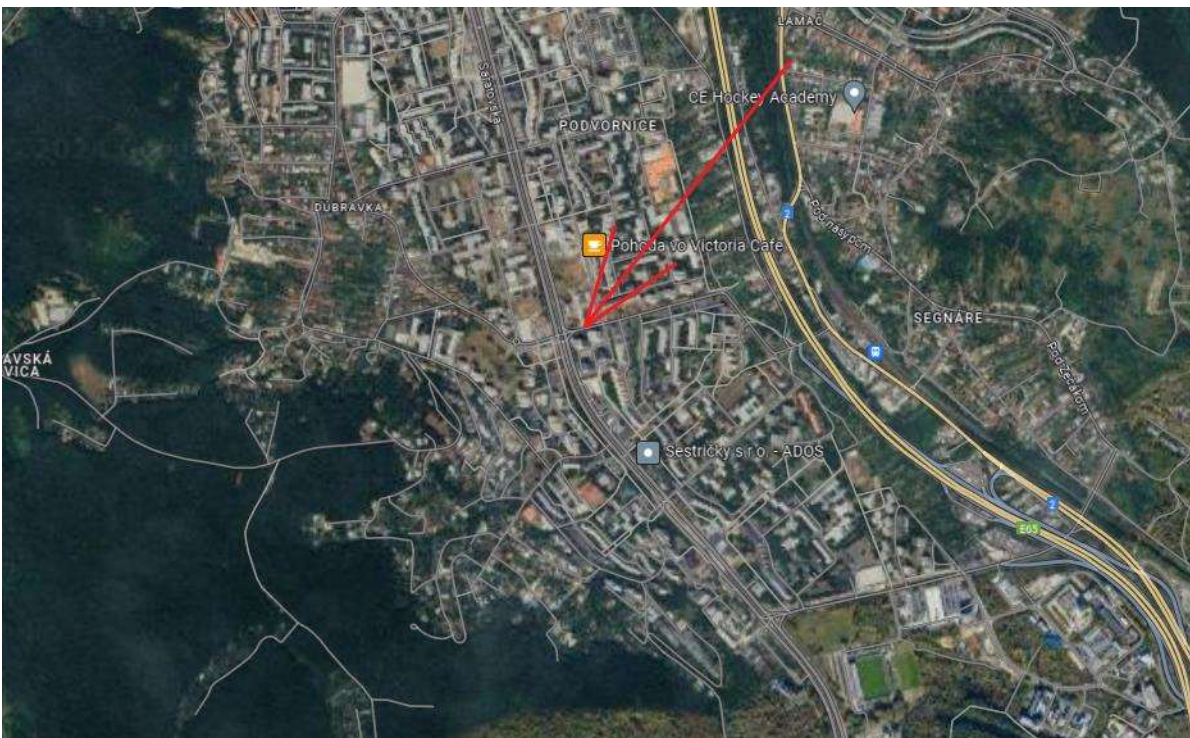
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom je situovaný v časti Bratislava-Dúbravka na ulici M. Schneidera-Trnavského, v obytnej polohe, na parcele č. 3016. Ohodnocovaný byt sa nachádza vo vchode č. 20, na 7 p. bytového domu súpisné číslo 1999, orientáciou ku svetovým stranám podľa google maps - obytná miestnosť je orientované na juhozápad - juhovýchod. V okolí sa nachádzajú obdobné objekty, sieť rôznych obchodov, napr. LIDL, Billa, OC Saratov (10 min peši), ďalej pobočky bánk, kaviarne a reštaurácie. V blízkej dostupnosti autom (do 5 minút) kompletná občianska vybavenosť, materská škola, základná škola, kostol, zdravotné stredisko, železnica. Bytový dom je blízko hlavného frekventovaného ťahu, ale byt je otočený na jeho opačnú stranu. Parkovanie pri bytovom dome. Vo vzdialenosti do 5 min. pešou chôdzou sú zastávky električky a mestskej hromadnej dopravy (zastávka Alexyho).



Kvalita životného prostredia v lokalite nie je narušená, v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je mierne rušné prostredie, možno zaznamenať len bežný hluk a prašnosť od dopravy. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za október 2024 je nezamestnanosť v okrese Bratislava IV na úrovni 2,92 %. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite obce, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.



Technická infraštruktúra v okolí bytového domu je dobrá. Dom má zabezpečený prístup k hlavnému vchodu priamo od komunikácie z ulice Janka Alexyho. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli v čase obhliadky v bytovom dome ani v blízkom okolí znalcom zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je určený a využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Nie je vylúčený prenájom bytu. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu, je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

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

Na liste vlastníctva číslo 3328 v k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

71 Hausleitnerová Helena r. Humajová, JUDr., Kováčsova 460/16, Bratislava, PSČ 85110, SR, Dátum narodenia: 02.09.1953

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-132/19 z 07.01.2019

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zriadeného k bytu č. 61/7.p., Sch.Trnavského 20, veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803 (pôvodne-Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653) pod č. V-22149/2021 a to predajom na dobrovoľnej dražbe, podľa P- 1078/2023, P-1369/24

112 Humaj Patrik r. Humaj, Nižoveck. 437/9, Dolné Vestenice, PSČ 972 23, SR, Dátum narodenia: 03.09.1975

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-9490/19 zo dňa 10.04.2019

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zriadeného k bytu č. 61/7.p., Sch.Trnavského 20, veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803 (pôvodne-Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653) pod č. V-22149/2021 a to predajom na dobrovoľnej dražbe, podľa P- 1078/2023, P-1369/24

Správca: Neevidovaní

Iná oprávnená osoba: Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Právo vstupu, prechodu a stavby na parc.č. 3016 podľa zák. 151/95, ktorým sa mení a doplna zák. 182/93 Zb.

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., Z-1593/2022.

Vlastník poradové číslo 71, 112

Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, na byt č.61, 7.p., vchod Sch. Trnavského 20, podľa V-22149/2021 zo dňa 12.07. 2021; Zmluva o postúpení pohľadávok č. 0690/2024/CE zo dňa 21.06.2024, Z-11225/2024.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie (v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, ŽU v Žiline, publikovanej v roku 2001,

ISBN 80-710-827-3). Pri stanovení výšky priemerného koeficienta polohovej diferenciacie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

- poloha bytového domu (bežné sídlisko v okrajovej štvrti mesta), pozemok v rovine,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická prípojka, telefón), možnosť parkovania v blízkosti domu,
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,
- dostupnosť do centra mesta,
- veľkosť sídelného útvaru.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v meste Bratislava, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, v zastavanom území v zástavbe rodinných domov, na ulici M. Schneidera Trnavského.

Vzhľadom na to, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb dochádza k veľmi značnému rozdielu medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste čase, porovnaním s podobnými predávanými nehnuteľnosťami v tejto lokalite uverejnenými na www stránkach a zo zohľadnením uvedených skutočností, je vo výpočte použitý priemerný koeficient uvedený nižšie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

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 v rovnováhe	III.	0,800	10	8,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,600	30	48,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,800	6	4,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,600	10	16,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	8	19,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,800	6	4,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,600	5	8,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				

	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,800	9	7,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,080	7	0,56
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,400	7	16,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,400	6	14,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	4	3,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	5	8,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,600	20	32,00
	Spolu			145	214,16

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 214,16 / 145$	1,477
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 126\,936,10 \text{ €} * 1,477$	187 484,62 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

bytu č. 61 na 7 p. bytového domu na ulici M. Schneidera-Trnavského, vchod č. 20, s.č. 1999, parc. č. 3016 nachádzajúcim sa v k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciácie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 61, v bytovom dome so súp. č. 1999, na ulici M. Sch. Trnavského, vchod č. 20, v k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV	187 484,62
Všeobecná hodnota celkom	187 484,62
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	187 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemdesiatšedemtisíc Eur	

V Bratislava, dňa 25.11.2024

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3328 k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV zo dňa 14.11.2024, vytvorený cez katastrálny portál	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 3016, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV zo dňa 14.11.2024, vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	1
3.	Objednávka vypracovania znaleckého posudku z dňa 03.10.2024 - kópia	A4	2
4.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 29.10.2024	A4	1
5.	Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	5
	Spolu		11

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 915795.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 137/2024

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