

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

Zadávateľ: EX-FIN Slovakia s.r.o., Záhumenská č. 1806/3, 911 04 Trenčín

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 19.08.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 40/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 4, 2. NP, vchod 13 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 3265 na pozemkoch parcelné číslo 15677/11-17, spoluvlastníckeho podielu k pozemkom parcelné číslo 15677/11, 15677/12, 15677/13, 15677/14, 15677/15, 15677/16 a 15677/17, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II, vedených na LV č. 4233.

Počet strán (z toho príloh): 29 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 28.09.2022

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 4, 2. NP, vchod 13 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 3265 na pozemkoch parcelné číslo 15677/11-17, spoluvlastníckeho podielu k pozemkom parcelné číslo 15677/11, 15677/12, 15677/13, 15677/14, 15677/15, 15677/16 a 15677/17, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II, vedených na LV č. 4233.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
13.09.2022.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
13.09.2022.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 19.08.2022 - príloha č. 1,
- Oznámenie o vykonaní obhliadky nehnuteľností – príloha č. 2,
- Kúpna zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľnosti zo dňa 03.02.2003 – príloha č. 5,
- Grafický náčrt bytu s príslušenstvom pre účely ohodnotenia (ako súčasť KZ) - príloha č. 6,

b) podklady získané znalcom:

- Poznanky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 13.09.2022,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Čiastočný výpis z Listu vlastníctva č. 4233 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 12.09.2022, okres Bratislava II, obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov - príloha č. 3,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 15677/11, 15677/12, 15677/13, 15677/14, 15677/15, 15677/16 a 15677/17, vytvorená dňa 12.09.2022 cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres Bratislava II, obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov - príloha č. 4,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

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,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- 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:

- Všeobecná hodnota (VŠH) 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.
- Východisková hodnota stavieb (VH) 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) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje získané od zadávateľa znaleckého posudku, správcu nehnuteľností a údaje získané pri obhliadke osobne od vlastníkov susedných dotknutých nehnuteľností.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (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:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že ohodnocovaný byt nebol sprístupnený, na nehnuteľnosti viaznu ťarchy, byt nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Čiastočným Výpisom z katastra nehnuteľností získaným z portálu elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 12.09.2022, čiastočným výpisom z Listu vlastníctva č. 4233, okres Bratislava II, obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 13.09.2022. Vnútorne priestory bytu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené.

d) technická dokumentácia:

Zadávatel' posudku poskytol znalcovi xerokópiu kúpnej zmluvy, ktorej súčasťou je grafická schéma častí podlaží s ohodnocovaným bytom a prislúchajúcej pivnice, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností. Údaj o podlahovej ploche bytu s príslušenstvom bol získaný z údajov uvedených na výpise z Listu vlastníctva, získaného z Katasterportálu. Údaj o veku bytového domu s ohodnocovaným bytom získal znalec telefonicky od správcu URBYT Jozef Fandel (podklady i napriek prísľubu pán Fandel nedoručil znalcovi).

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke od vlastníkov susedných nehnuteľností, z údajov uvedených v poskytnutej kúpnej zmluve a telefonicky od správcu bytového domu URBYT Jozef Fandel.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri nesprístupnení ohodnocovaných nehnuteľností nie je možné podrobnejšie porovnať popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností so skutočným stavom.

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

Pozemky:

- spoluvlastnícky podiel 6285/493814 k pozemku parcelné číslo 15677/11, zastavaná plocha a nádvorie,
- spoluvlastnícky podiel 6285/493814 k pozemku parcelné číslo 15677/12, zastavaná plocha a nádvorie,
- spoluvlastnícky podiel 6285/493814 k pozemku parcelné číslo 15677/13, zastavaná plocha a nádvorie,
- spoluvlastnícky podiel 6285/493814 k pozemku parcelné číslo 15677/14, zastavaná plocha a nádvorie,
- spoluvlastnícky podiel 6285/493814 k pozemku parcelné číslo 15677/15, zastavaná plocha a nádvorie,
- spoluvlastnícky podiel 6285/493814 k pozemku parcelné číslo 15677/16, zastavaná plocha a nádvorie,
- spoluvlastnícky podiel 6285/493814 k pozemku parcelné číslo 15677/17, zastavaná plocha a nádvorie,

Byty a nebytové priestory:

- byt č. 4, 2. NP, vchod Uránová č. 13 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 3265 na pozemku parcelné číslo 15677/11-17.

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

Žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 4, 2.NP, vchod Uránová 13

POPIS

Popis a technické riešenie ohodnocovaného bytu je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcovi za účelom znaleckej obhliadky. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Popis domu:

Bytový dom sa nachádza v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava, v katastrálnom území Ružinov, na Uránovej ulici orientačné číslo 1 až 13, leží na pozemkoch parcelné číslo 15677/11až17. Bytový dom má sedem vchodov, podzemné podlažie a štyri nadzemné podlažia, na každom podlaží sú tri byty, vo vchode je spolu 12 bytov, základy sú betónové s hydroizoláciou, strecha je plochá s novšou izoláciou, steny

sú murované klasickým spôsobom, vonkajšie omietky sú tenkovrstvové na dodatočnom kontakte zateplení, vnútorné omietky sú vápenné hladké, vstupné dvere sú novšie kovové celopresklené so zvončekmi do bytov, okná spoločných priestorov boli v rámci modernizácie zamenené za plastové s izolačným sklom, schodisko je železobetónové so zrkadlom bez výťahovej šachty, povrch stupňov je z brúseného betónu, zábradlie kovové s dreveným madlom, časť stien schodiska je opatrená umývateľným rastrovaným náterom, nášľapné vrstvy podláh podest a medzipodest sú z keramickej dlažby, dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn, elektroinštaláciu, rozvod pevných telefónnych liniek a slaboprádové rozvody. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1965. Životnosť stanovujem na 120 rokov.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je trojizbový byt č. 4, nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží (podľa LV 1.p.) vo vchode Uránová 13. Byt dispozične pozostáva z troch izieb (obývacia izba má balkón s novšou výplňou zábradlia), kuchyne, kúpeľne, WC, chodby a pivnice v podzemnom podlaží. Kúrenie je ústredné diaľkové, ohrev vody je z centrálného diaľkového zdroja, vstupné dvere sú drevené hladké, okná sú pôvodné drevené zdvojené bez údržby, konštrukčné prvky a zariadenie predmety sú prevažne pôvodné.

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]
Výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom prevzatá z LV:	0,00
62,85	62,85
Vypočítaná podlahová plocha	62,85

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:

$$k_{CU} = 3,176$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,13$$

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	5,04
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,16
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,06
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,02
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,04
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,01
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	4,53
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,01
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,35	0,68	0,68
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,55

13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,60
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,01
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,01
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,01
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,01
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,03
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,01
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,01
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,52
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,52
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,02
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,01
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,03
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,03
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,52
	Spolu	100,00		99,27	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 99,27 / 100 = 0,9927$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,176 * 0,939 * 0,9927 * 1,13$$

$$VH = 1\,088,24 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 4, 2.NP, vchod Uránová 13	1965	57	63	120	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,088,24 \text{ €/m}^2 * 62,85\text{m}^2$	68 395,88
Technická hodnota	$52,50\% \text{ z } 68\,395,88 \text{ €}$	35 907,84

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava, v katastrálnom území Ružinov. Bytový dom sa nachádza na Uránovej ulici. V blízkosti sa nachádzajú podobné bytové domy, bezprostrednej blízkosti je park Ostredky. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Okolité pozemky sú rovinné.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný byt je vybudovaný v bytovom dome, ktorého byty sú určené výhradne na bývanie. Z toho dôvodu neuvažujem s možnosťou využívania bytu na iné účely ako na bývanie. Funkčné využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 4233 z ÚGKK SR je v časti Poznámka uvedené:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na byt č. 4,1p.,vchod Uránová 13,formou dobrovoľnej dražby, zo dňa 28.02.2022,P-354/22;

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech: ASTON-REA s.r.o. IČO 45661057 (V-28073/15), na byt č. 4/1p.,vchod Uránová 13, formou dobrovoľnej dražby, zo dňa 10.6.2022, P-1000/22 - Vz 4067/22;

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech: ASTON-REA s.r.o., IČO 45661057 (V-29712/18), na byt č. 4 na 1.p., vchod Uránová 13, formou dobrovoľnej dražby, zo dňa 10.06.2022, P-1001/2022.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 4233 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

Vecné bremeno-umožnenie dodávky tepla a teplej úžitkovej vody cez teplovodný kanál;

Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa § 15 zák.č. 182/93 Z.z. v znení zák.č. 151/95 Z.z. - Vz 1287/99;

VI.pod 74 - Zál.právo v prospech Hl.m.SR Bratislava na nesplatenú časť ceny bytu a pozemku po dobu 10 rokov od uzavretia zmluvy v prípade prevodu bytu na inú osobu ako na manžela(- ky), deti, vnukov alebo rodičov podľa V-39467/98 zo dňa 26.11.1999;

VI.pod 74 - Záložné právo v prospech :Všeobecná úverová banka, a.s., B-Mlynské nivy 1, IČO:313 201 55 na nehnuteľnosť - byt č.4,1.p.,vchod Uránová 13,obyt domu súp.č.3265 so spoluvlast. podielom 6285/493814 na spol. častiach a zariadeniach domu a na pozemku podľa V1424/03 z 20.3.2003;

Záložné právo v prospech ASTON-REA s.r.o., IČO: 45661057 na byt č. 4 na 1.p., vchod Uránová 13, podľa V-28073/15 zo dňa 02.11.2015; Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 23.10.2018, Z-20020/18;

Záložné právo v prospech: ASTON-REA s.r.o., IČO 45 661 057 na byt č. 4, 1.p., vchod Uránová 13, podľa V-29712/18 zo dňa 27.12.2018.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je vyšší. Nezamestnanosť sa pohybuje pod hranicou 5 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v Hlavnom meste SR sa pohybuje od 0,70 do 0,80. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia kúpnej ceny som stanovil hodnotu 2,20.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,200 + 4,400)	6,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,400
III. trieda	Priemerný koeficient	2,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,210
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,200 - 1,980)	0,220

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	4,400	10	44,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	4,400	30	132,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	6,600	7	46,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,600	5	33,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,210	6	7,26
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,210	10	12,10
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,600	8	52,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,200	6	13,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,200	5	11,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	6,600	9	59,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	4,400	7	30,80
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,600	7	46,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,600	6	39,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	4,400	4	17,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				

	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	2,200	5	11,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	2,200	20	44,00
	Spolu			145	600,16

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 600,16 / 145$	4,139
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 35\,907,84 \text{ €} * 4,139$	148 622,55 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 spoluvlastnícky podiel k pozemku

POPIS

Pozemky parcelné číslo 15677/11, 15677/12, 15677/13, 15677/14, 15677/15, 15677/16 a 15677/17 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, sú zastavané stavbou bytového domu súpisné číslo 3265. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times k_{PD} \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_F \times k_I \times k_Z \times k_R \quad [-],$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
15677/11	zastavaná plocha a nádvorie	247,00	1/1	6285/493814	3,14
15677/12	zastavaná plocha a nádvorie	240,00	1/1	6285/493814	3,05
15677/13	zastavaná plocha a nádvorie	240,00	1/1	6285/493814	3,05
15677/14	zastavaná plocha a nádvorie	240,00	1/1	6285/493814	3,05
15677/15	zastavaná plocha a nádvorie	240,00	1/1	6285/493814	3,05
15677/16	zastavaná plocha a nádvorie	240,00	1/1	6285/493814	3,05
15677/17	zastavaná plocha a nádvorie	247,00	1/1	6285/493814	3,14
Spolu výmera					21,53

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
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	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	11,0565
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 11,0565$	734,04 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15677/11	247,00 m ² * 734,04 €/m ² * 1/1*6285/493814	2 307,59
parcela č. 15677/12	240,00 m ² * 734,04 €/m ² * 1/1*6285/493814	2 242,19
parcela č. 15677/13	240,00 m ² * 734,04 €/m ² * 1/1*6285/493814	2 242,19
parcela č. 15677/14	240,00 m ² * 734,04 €/m ² * 1/1*6285/493814	2 242,19
parcela č. 15677/15	240,00 m ² * 734,04 €/m ² * 1/1*6285/493814	2 242,19
parcela č. 15677/16	240,00 m ² * 734,04 €/m ² * 1/1*6285/493814	2 242,19
parcela č. 15677/17	247,00 m ² * 734,04 €/m ² * 1/1*6285/493814	2 307,59
Spolu		15 826,13

III. ZÁVER OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Zadávatel' znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 4, 2.NP, vchod Uránová 13	1/1	148 622,55
Pozemky		
spoluvlastnícky podiel k pozemku - parc. č. 15677/11 (3,14 m ²)	1/1 z 6285/493814	2 307,59
spoluvlastnícky podiel k pozemku - parc. č. 15677/12 (3,05 m ²)	1/1 z 6285/493814	2 242,19
spoluvlastnícky podiel k pozemku - parc. č. 15677/13 (3,05 m ²)	1/1 z 6285/493814	2 242,19
spoluvlastnícky podiel k pozemku - parc. č. 15677/14 (3,05 m ²)	1/1 z 6285/493814	2 242,19
spoluvlastnícky podiel k pozemku - parc. č. 15677/15 (3,05 m ²)	1/1 z 6285/493814	2 242,19
spoluvlastnícky podiel k pozemku - parc. č. 15677/16 (3,05 m ²)	1/1 z 6285/493814	2 242,19
spoluvlastnícky podiel k pozemku - parc. č. 15677/17 (3,14 m ²)	1/1 z 6285/493814	2 307,59
Spolu pozemky (21,53 m²)		15 826,13
Všeobecná hodnota celkom		164 448,68
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		164 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošestdesiatštyritisíc Eur		

V Nových Zámkoch, dňa 28.09.2022

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 19.08.2022 – 1 strana,
 - Oznámenie o vykonaní obhliadky nehnuteľností – 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Čiastočný výpis z Listu vlastníctva č. 4233 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 12.09.2022, okres Bratislava II, obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov – 4 strany,
 - Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 15677/11, 15677/12, 15677/13, 15677/14, 15677/15, 15677/16 a 15677/17, vytvorená dňa 12.09.2022 cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres Bratislava II, obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov – 1 strana,
 - Kúpna zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľnosti zo dňa 03.02.2003 – 5 strán,
 - Grafický nákras bytu s príslušenstvom pre účely ohodnotenia (ako súčasť KZ) – 1 strana,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 15 strán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 40/2022

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