

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava,
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 18.06.2018, sp.zn. PDS-115/11-2016-MŠ

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 50/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb Kancelárie súpisné číslo 628 na parcele číslo 3272/167 a 3272/470 s príslušenstvom, Skladu súpisné číslo 628 na parcele číslo 3272/168, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ružinov, obec Ružinov, okres Bratislava II, vedených na LV č. 5433.

Počet strán (z toho príloh): 31 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 16.08.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

I.1. Úloha znalca podľa objednávky:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Kancelárie súpisné číslo 628 na parcele číslo 3272/167 a 3272/470 s príslušenstvom, Skladu súpisné číslo 628 na parcele číslo 3272/168, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ružinov, obec Ružinov, okres Bratislava II, vedených na LV č. 5433.

I.2. Účel posudku:

Dobrovoľná dražba.

I.3. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

18.06.2018.

I.4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

02.08.2018.

I.5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

02.08.2018.

I.6. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

I.6.1. Dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 18.06.2018 - e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 1,
- Výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - príloha č. 2,
- Opakovaná výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - príloha č. 3,

I.6.2. Získané znalcom:

- poznatky z osobných obhliadok nehnuteľnosti zo dňa 25.07.2018 a 02.08.2018,
- Znalecký posudok číslo 69/2009, vyhotovil dňa 22.06.2009 znalec Ing. Miloš Encinger - od veriteľa OTP osobne získaná xerokópia originálu za účelom prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 5433 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 14.08.2018 (aktualizácia dňa 13.08.2018), okres Bratislava II, obec Ružinov, katastrálne územie Ružinov - príloha č. 4,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 3272/167, 3272/168 a 3272/470 - vytvorená dňa 14.08.2018 cez katastrálny portál, okres Bratislava II, obec Ružinov, katastrálne územie Ružinov - príloha č. 5,
- Časť výkresovej dokumentácie pôdorysov podlaží a rezu stavby Kancelárie na p.č. 3272/167 a 3272/470 - príloha č. 6,
- Grafická schéma skladu na p.č. 3272/168 pre účely ohodnotenia - príloha č. 7,
- Fotodokumentácia - príloha č. 6.

I.7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

I.8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov,
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov,
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb. a zákona č. 262/1992 Zb.,
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov,
- Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,

- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I. štvrťrok 2018 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

I.9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že vnútorné priestory nehnuteľnosti by neboli v stanovenom termíne sprístupnené za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje, podklady a fotodokumentáciu z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 69/2009.

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. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovanej nehnuteľnosti bolo dokladované výpisom z Listu vlastníctva č. 5433 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 14.08.2018 (aktualizácia dňa 13.08.2018), okres Bratislava II, obec Ružinov, katastrálne územie Ružinov - ktorý tvorí prílohu č. 4.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovanej nehnuteľnosti som vykonal osobne dňa 25.07.2018 a 02.08.2018. Vnútorné priestory neboli v písomne stanovených termínoch sprístupnené znalcovi. Dňa 25.07.2018 pri prvej písomne stanovenej obhliadke odmietla manželka vlastníka nehnuteľností pani Chajmovská osobne sprístupniť znalcovi vnútorné priestory stavby Kancelárie. Pri obhliadke dňa 25.07.2018 boli priestory ohodnocovaného skladu uzamknuté, dňa 02.08.2018 sa nachádzali pracovníci servisu vo východnej časti skladu, znalcovi nebol umožnený vstup do vnútorných priestorov predmetnej časti stavby za účelom obhliadky, ostatné priestory skladu boli uzamknuté, užívateľia sa v čase obhliadok nenachádzali v ohodnocovaných priestoroch.

d) Technická dokumentácia:

Zo Znaleckého posudku číslo 69/2009 zo dňa 22.06.2009, ktorý vypracoval Ing. Miloš Encinger boli prevzaté údaje pre stanovenie východiskových hodnôt nehnuteľnosti, z príloh boli prevzaté nákresy pôdorysov stavby Kancelárie. Zastavaná plocha skladu bola prevzatá z údajov z Katasterportálu, výška stavby bola pri miestnej obhliadke zameraná laserovým diaľkometerom Stabila 50. Pri osobnej obhliadke bola vyhotovená aktuálna možná fotodokumentácia.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobných obhliadkach, z podkladov a údajov získaných zo Znaleckých posudkov číslo 69/2009. Rozmery stavieb boli získané zameraním a dostupným spôsobom.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Stavby:

- Kancelárie súpisné číslo 628 na parcele číslo 3272/167 a 3272/470,

- Sklad súpisné číslo 628 na parcele číslo 3272/168,

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Predmetom ohodnotenia nie je neidentifikovateľné príslušenstvo mimo zastavaných plôch ohodnocovaných stavieb.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Kancelárie s.č. 628 na p.č. 3272/167 a 3272/470

POPIS STAVBY

Stavba Kancelárie súpisné číslo 628 sa nachádza v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava v katastrálnom území Ružinov na pozemkoch parcelné číslo 3272/167 a 3272/470. Bola postavená v roku 1987 ako zariadenie staveniska k výstavbe diaľnice. V roku 2009 bola vykonaná výrazná obnova a modernizácia, napojená je na vodu, kanalizáciu, elektrinu a plyn s meraním na fasáde, zastavaná plocha je obdĺžniková, má dve nadzemné podlažia, plytkú sedlovú strechu s krytinou z asfaltových šindľov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, nosná konštrukcia objektu je oceľová s výplňou z prefabrikovaných dielcov na báze dreva, vnútorné deliace konštrukcie sú sadrokartónové, vonkajšie fasády sú striekané z ušľachtilých omietkových zmesí, vnútorné úpravy povrchov sú vápenné hladké omietky, predovšetkým v hygienických miestnostiach a úprava sadrokartónových povrchov maľbou, nášľapné vrstvy sú v kanceláriách parketové, na chodbách a hygienickom zázemí keramické, vstupné dvere sú drevené poplastované, interiérové dvere sú drevené hladké do oceľových zárubní, okná sú prevažne plastové, sčasti drevené zdvojené, v prízemí s mrežami, v kuchynke je novšia kuchynská linka s keramickým obkladom, nerezovým drezom, pákovou batériou a elektrickým sporákom, v hygienickom zázemí je WC so zabudovanou nádržkou, sprchový kút, umývadlo a pisoár, batérie sú pákové, v ďalšej miestnosti prepojenej s kotolňou je samostatné WC so zabudovanou nádržkou, umývadlo s pákovou batériou a výlevka pre upratovačku.

Prístup na 2.NP je vonkajším oceľovým krytým schodiskom s povrchom stupňov z keramickej dlažby, deliace konštrukcie sú drevené, vnútorné úpravy povrchov sú nátery, podlahy na chodbách sú z PVC, v kanceláriách sú parkety, v hygienickom zázemí je keramická dlažba, keramický obklad do výšky miestnosti, dvere na podlaží sú drevené do oceľových zárubní, okná sú drevené zdvojené, na oknách sú vonkajšie plastové rolety, podhlady stropov sú zavesené kazetové, v sociálnych miestnostiach je kombizáchod, umývadlo, sprcha, pisoár a výlevka.

V budove je ústredné kúrenie teplovodné, radiátory sú oceľové panelové s termoregulačnými ventilmi, rozvody kúrenia sú z medených potrubí, inštalované sú dva plynové kotle, ohrev úžitkovej vody je elektrickým bojlerom, elektroinštalácia je svetelná, na I.NP aj motorická, chránená ističmi, vyhotovené je elektronické zabezpečovacie zariadenie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz: 20,88*11,8*0,3	73,92
Ovl: 20,88*11,80*3,02	744,08
OvII: 20,88*11,80*2,663	656,12
Ot: 20,88*11,80*1,998/2	246,14
Schody a terasa:	0,00

Oz: $(4,35*2,15+3,85*2,5)*0,15$	2,85
Ov: $4,35*2,15*5,383+(2,15+1,75)*0,3*0,5*4,35+1,75*0,707*0,5*4,35+3,85*2,5*3,92+3,85*1,463*0,5*2,5$	100,35
Obstavaný priestor stavby celkom	1 823,46

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = $2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_k = 1,032$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$20,88*11,80$	246,38	Repr. 3,02		3,02
Nadzemné	2	$20,88*11,80$	246,38	Repr. 2,663		2,663

Priemerná zastavaná plocha: $(246,38 + 246,38) / 2 = 246,38 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(246,38 * 3,02 + 246,38 * 2,663) / (246,38 + 246,38) = 2,84 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 246,38) = 1,0174$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,84) = 1,0394$

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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	6,27
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	13,35
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	7,06
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	5,49
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,57
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	5,49
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	4,71
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	2,00	4,00	3,14
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,35
11	Dvere	3,00	1,50	4,50	3,53
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,50	7,50	5,88
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,35
15	Vykurovanie	4,00	2,00	8,00	6,27
16	Elektroinštalácia	6,00	2,00	12,00	9,41
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,78
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,35
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,35
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,78
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,57
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	2,00	6,00	4,71

24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	2,00	12,00	9,41
	Spolu	100,00		127,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 127,50 / 100 = 1,2750$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,13$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 93,01 €/m^3 * 2,435 * 1,2750 * 1,0174 * 1,0394 * 1,032 * 1,13$$

$$VH = 356,0995 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kancelárie s.č. 628 na p.č. 3272/167 a 3272/470	1987	31	29	60	51,67	48,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$356,0995 €/m^3 * 1823,46 m^3$	649 333,19
Technická hodnota	$48,33 \% z 649 333,19 €$	313 822,73

2.1.2 Sklad s.č. 628 na p.č. 3272/168

POPIS STAVBY

Sklad súpisné číslo 628 sa nachádza v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava v katastrálnom území Ružinov na pozemku parcelné číslo 3272/168. Má obdĺžnikovú zastavanú plochu, jedno nadzemné podlažie, sedlovú strechu s krytinou z trapézového pozinkovaného plechu, konštrukcia je kovová s opláštením z vlnitého pozinkovaného plechu, murované vstavy, vráta sú celoplechové, podlahy sú betónové, zavedená je svetelná a motorická elektroinštalácia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz: $30,31 * 12,21 * 0,2$	74,02
Ov: $30,31 * 12,21 * 6,34$	2 346,34
Ot: $30,31 * 12,21 * 2,0/2$	370,09
Obstavaný priestor stavby celkom	2 790,45

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	30,31*12,21	370,09	Repr.	6,34	6,34

Priemerná zastavaná plocha: $(370,09) / 1 = 370,09 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(370,09 * 6,34) / (370,09) = 6,34 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 370,09) = 0,9848$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,34) = 0,9678$

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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	14,72
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	35,60
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	13,50
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,68
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,23
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	3,68
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	1,84
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,45
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,45
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,13
15	Vykurovanie	0,00	0,10	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	6,13
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,23
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	7,36
Spolu		100,00		81,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 81,50 / 100 = 0,8150$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,13$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
	$VH = 43,19 €/m^3 * 2,435 * 0,8150 * 0,9848 * 0,9678 * 0,948 * 1,13$
	$VH = 87,5105 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad s.č. 628 na p.č. 3272/168	1987	31	29	60	51,67	48,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$87,5105 €/m^3 * 2790,45 m^3$	244 193,67
Technická hodnota	$48,33 \% z 244 193,67 €$	118 018,80

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Kancelárie s.č. 628 na p.č. 3272/167 a 3272/470	649 333,19	313 822,73
Sklad s.č. 628 na p.č. 3272/168	244 193,67	118 018,80
Celkom:	893 526,86	431 841,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Stavba Kancelárie

a) analýza polohy nehnuteľností:

Stavba Kancelárie súpisné číslo 628 sa nachádza v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava v katastrálnom území Ružinov na pozemkoch parcelné číslo 3272/167 a 3272/470. Bola postavená v roku 1987 ako zariadenie staveniska pre výstavbu diaľnice, zastavaná plocha je obdĺžniková, má dve nadzemné podlažia, plytkú sedlovú strechu s krytinou z asfaltových šindľov, nosná konštrukcia objektu je oceľová s výplňou z prefabrikovaných dielcov na báze dreva. Pozemok parcelné číslo 3272/167 na ktorom leží časť stavby je evidovaný na LV č. 2951 vo vlastníctve Slovenskej republiky. Pozemok parcelné číslo 3272/470 na ktorom leží časť stavby je evidovaný na LV č. 6105 vo vlastníctve Ing. Chajmovský. Okolité pozemky sú rovinaté. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrický rozvod.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Stavba slúži pre administratívne využitie, pôvodne aj na ubytovanie.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 5433 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa: Československej obchodnej banky a.s., IČO 36854140 na stavbu s.č. 628 na pozemkoch p.č. 3272/167, 3272/168, 3272/470 (vklady V-8365/05, V-17900/06) podľa č.302/8184/2016 zo dňa 23.9.2016, P-2628/16.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 5433 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech: Československá obchodní banka a.s., pobočka zahraničnej banky v SR, Michalská 18, Bratislava, IČO: 30805066 na nehnuteľnosti: -stavba s.č.628, kancelárie, na pozemku parc.č.3272/167 -stavba s.č.628, sklad, na pozemku parc.č.3272/168 podľa V-8365/05 z 6.2.2006. /stavba s.č.628 na pozemku parc.č. 3272/167 a 3272/470 - GP č.043/2004/;

Záložné právo v prospech: Československá obchodní banka a.s., pobočka zahraničnej banky v SR, Michalská 18, Bratislava, IČO: 30805066 na nehnuteľnosti: -stavba s.č.628, kancelárie, na pozemku parc.č.3272/167 -stavba s.č.628, sklad, na pozemku parc.č.3272/168 podľa V-17900/06 zo dňa 8.2.2007, /stavba s.č.628 na pozemku parc.č. 3272/167 a 3272/470 - GP č.043/2004/;

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Československá obchodná banka, a.s., Bratislava, IČO: 36854140 na stavbu-kancelárie s.č. 628 na parc.č. 3272/167, stavbu- sklad s.č. 628 na parc.č. 3272/168, stavbu-kancelárie s.č. 628 na parc.č. 3272/470, podľa EX 753/2011-312 zo dňa 21.07.2014 (súdny exekútor Mgr. Jozef Pavlík), Z-15063/14.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti som sa rozhodol pre metódu polohovej diferenciacie vzhľadom na tú skutočnosť, že mi neboli dostupné vierohodné informácie a podklady použiteľné z už zrealizovaných predajov ani z jednej z dostupných realitných kancelárií a realitných časopisov ohľadne porovnateľných stavieb v danom mieste a čase, takže nie je možné stanoviť porovnávaci metódu, na stavbe sú ťarchy, čo znamená, že nie je možné bez súhlasu veriteľa stavbu prenajímať tretej osobe, teda nie je možné stanoviť všeobecnú hodnotu ani kombinovanou metódou.

Z týchto dôvodov som použil výpočet všeobecnej hodnoty stavby Kancelárie súpisné číslo 628 na parcele číslo 3272/167 a 3272/470 metódou polohovej diferenciacie.

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

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v Hlavnom meste SR Bratislavy sa pohybuje od 0,70 do 0,80. Stanovil som hodnotu 0,75.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,413	13	5,37
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,413	30	12,39
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,500	8	12,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,750	6	4,50
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,750	10	7,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	9	20,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,500	6	9,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,750	5	3,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,250	6	13,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,250	7	15,75
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,250	10	22,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,075	8	0,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,750	9	6,75
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,750	8	6,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,075	7	0,53
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,075	4	0,30
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,750	20	15,00
	Spolu			180	176,68

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 176,68 / 180$	0,982
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 313\ 822,73 \text{ €} * 0,982$	308 173,92 €

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Stavba Sklad

a) analýza polohy nehnuteľností:

Sklad súpisné číslo 628 sa nachádza v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava v katastrálnom území Ružinov na pozemku parcelné číslo 3272/168. Má obdĺžnikovú zastavanú plochu, jedno nadzemné podlažie, sedlovú strechu s krytinou z trapézového pozinkovaného plechu, konštrukcia je kovová s opláštením z vlnitého pozinkovaného plechu, dvere a vráta sú celoplechové, podlahy sú betónové, zavedená je svetelná a motorická elektroinštalácia. Vybudované sú murované vstavy. Všeobecná hodnota vstavieb je zakomponovaná do celkovej všeobecnej hodnoty stavby skladu ako vhodné príslušenstvo nehnuteľnosti, majúce pozitívny vplyv na cenu nehnuteľnosti a jeho podiel na celkovej cene je odborným odhadom 20%. Pozemok parcelné číslo 3272/168 na ktorom leží stavba nie je evidovaný na LV. Okolité pozemky sú rovinnaté. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrický rozvod.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Stavba slúži na skladovanie a čiastočne na servisné práce osobných motorových vozidiel.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 5433 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa: Československej obchodnej banky a.s., IČO 36854140 na stavbu s.č. 628 na pozemkoch p.č. 3272/167, 3272/168, 3272/470 (vklady V-8365/05, V-17900/06) podľa č.302/8184/2016 zo dňa 23.9.2016, P-2628/16.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 5433 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech: Československá obchodní banka a.s., pobočka zahraničnej banky v SR, Michalská 18, Bratislava, IČO: 30805066 na nehnuteľnosti: -stavba s.č.628, kancelárie, na pozemku parc.č.3272/167 -stavba s.č.628, sklad, na pozemku parc.č.3272/168 podľa V-8365/05 z 6.2.2006. /stavba s.č.628 na pozemku parc.č. 3272/167 a 3272/470 - GP č.043/2004/;

Záložné právo v prospech: Československá obchodní banka a.s., pobočka zahraničnej banky v SR, Michalská 18, Bratislava, IČO: 30805066 na nehnuteľnosti: -stavba s.č.628, kancelárie, na pozemku parc.č.3272/167 -stavba s.č.628, sklad, na pozemku parc.č.3272/168 podľa V-17900/06 zo dňa 8.2.2007, /stavba s.č.628 na pozemku parc.č. 3272/167 a 3272/470 - GP č.043/2004/;

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Československá obchodná banka, a.s., Bratislava, IČO: 36854140 na stavbu-kancelárie s.č. 628 na parc.č. 3272/167, stavbu- sklad s.č. 628 na parc.č. 3272/168, stavbu-kancelárie s.č. 628 na parc.č. 3272/470, podľa EX 753/2011-312 zo dňa 21.07.2014 (súdny exekútor Mgr. Jozef Pavlík), Z-15063/14.

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti som sa rozhodol pre metódu polohovej diferenciácie vzhľadom na tú skutočnosť, že mi neboli dostupné vierohodné informácie a podklady použiteľné z už zrealizovaných predajov ani z jednej z dostupných realitných kancelárií a realitných časopisov ohľadne porovnateľných stavieb v danom mieste a čase, takže nie je možné stanoviť porovnávaciu metódu, na stavbe sú ťarchy, čo znamená, že nie je možné bez súhlasu veriteľa stavbu prenajímať tretej osobe, teda nie je možné stanoviť všeobecnú hodnotu ani kombinovanou metódou.

Z týchto dôvodov som použil výpočet všeobecnej hodnoty stavby súpisné číslo 628 na parcele číslo 3272/168 metódou polohovej diferenciácie.

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

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre ostatné nebytové budovy v Hlavnom meste SR Bratislavy sa pohybuje od 0,50 do 0,70. Stanovil som hodnotu 0,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} * V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,29
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,330	30	9,90
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je viac ako 20%	I.	1,800	6	10,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				

	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,48
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	144,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 144,33 / 180$	0,802
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 118\ 018,80 \text{ €} * 0,802$	94 651,08 €

III. ZÁVER

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 pohŕnkou.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

VŠH pre skupinu objektov: Stavba Kancelárie

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 308 173,92 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH pre skupinu objektov: Stavba Sklad

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 94 651,08 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Stavba Kancelárie	
Kancelárie s.č. 628 na p.č. 3272/167 a 3272/470	308 173,92
Spolu VŠH polohovou diferenciaciou za skupinu: Stavba Kancelárie	308 173,92
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Stavba Sklad	
Sklad s.č. 628 na p.č. 3272/168	94 651,08
Spolu VŠH polohovou diferenciaciou za skupinu: Stavba Sklad	94 651,08
Spolu VŠH za všetky skupiny	402 825,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	403 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 403 000,00 €

Slovom: Štyristotritisíc Eur

V Bratislave, dňa 16.8.2018

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 18.06.2018 - 1 strana,
 - Výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - 2 strany,
 - Opakovaná výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 5433 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 14.08.2018 (aktualizácia dňa 13.08.2018), okres Bratislava II, obec Ružinov, katastrálne územie Ružinov - 2 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 3272/167, 3272/168 a 3272/470 - vytvorená dňa 14.08.2018 cez katastrálny portál, okres Bratislava II, obec Ružinov, katastrálne územie Ružinov - 1 strana,
 - Časť výkresovej dokumentácie pôdorysov podlaží a rezu stavby Kancelárie na p.č. 3272/167 a 3272/470 - 5 strán,
 - Grafická schéma skladu na p.č. 3272/168 pre účely ohodnotenia - 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 50/2018.

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