

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 23.10.2018, sp.zn. PDS-118/3-2018-JŠ

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 78/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 4, 2.NP, vchod Mliekárenska 2 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 722 na pozemku parcelné číslo 15296/6, spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcelné číslo 15296/6, vedených na LV č. 3302, spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcelné číslo 15296/7, vedeného na LV č. 974, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Počet strán (z toho príloh): 28 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 23.12.2018

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 Mliekárenska 2 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 722 na pozemku parcelné číslo 15296/6, spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcelné číslo 15296/6, vedených na LV č. 3302, spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcelné číslo 15296/7, vedeného na LV č. 974, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
20.11.2018.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
20.11.2018.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 23.10.2018 - príloha č. 1,
- Výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 238/2011, vypracoval dňa 16.12.2011 znalec Ing. Ivan Izakovič - doručený originál pre účel prevzatia potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- Poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 20.11.2018,
- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Čiastočné výpis z Listov vlastníctva č. 3302 a 974 - informatívne výpisy vytvorené cez katastrálny portál dňa 21.12.2018 (aktualizácia dňa 20.12.2018), okres Bratislava II, obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 15296/6 a 15296/7 - vytvorená dňa 21.12.2018 cez katastrálny portál, okres Bratislava II, obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy - príloha č. 4,
- Zmluva o prevode vlastníctva k bytu č. 4/2/2000 zo dňa 21.07.2000 - prevzaté z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 238/2011 - príloha č. 5,
- Grafický nákras bytu pre účely ohodnotenia - prevzaté z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 238/2011 - príloha č. 6,
- 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou 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 nehnuteľnosť by nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje, podklady a fotodokumentáciu z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 74/2010.

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", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že na nehnuteľnosti viaznu ťarchy, byť 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 Výpismi z Katastra nehnuteľností, Čiastočnými výpismi z Listov vlastníctva č. 3302 a 974 - informatívnymi výpismi vytvorenými cez katastrálny portál dňa 21.12.2018, okres Bratislava II, obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy - ktoré tvoria prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 20.11.2018. Vnútorne priestory bytu s príslušenstvom neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené znalcom. V čase obhliadky poskytol potrebné údaje znalcom vlastníkom susedného bytu.

d) technická dokumentácia:

Zadávateľ posudku poskytol znalcovi pre účely prevzatia potrebných údajov a príloh originál Znaleckého posudku číslo 238/2011, ktorý vypracoval dňa 16.12.2011 znalec Ing. Ivan Izakovič, z príloh posudku boli prevzaté zmluva o prevode vlastníctva k bytu a grafický nákras bytu pre účely ohodnotenia nehnuteľností.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke, zameraním dostupným spôsobom, údajmi získanými z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 238/2011 a údajmi od vlastníka susedných nehnuteľností.

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:

Pozemky evidované na LV č. 3302:

- spoluvlastnícky podiel 5314/83829 k pozemku parcelné číslo 15296/6 - zastavaná plocha a nádvorie,

Pozemky evidované na LV č. 974:

- spoluvlastnícky podiel 1/18 k pozemku parcelné číslo 15296/7 - zastavaná plocha a nádvorie,

Byty a nebytové priestory:

- byt č. 4, 2. NP, vchod Mliekárenska 2 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 722 na pozemku parcelné číslo 15296/6.

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 4 Nivy 722

POPIS

Popis domu:

Bytový dom sa nachádza zastavanom území hlavného mesta SR Bratislava v mestskej časti Ružinov, v katastrálnom území Nivy na Mliekárenskej ulici orientačné číslo 2, leží na pozemku parcelné číslo 15296/6. Dom bol postavený v roku 1950 s jedným podzemným podlažím s pivničnými priestormi a dvomi nadzemnými podlažiami s piatimi bytmi, vchod je jeden, schodisko železobetónové bez výťahu. Od roku 2016 je budovaná nadstavba so štyrmi mezonetovými bytmi a pristaveným vonkajším výťahom pre nadstavbu, základy sú betónové s hydroizoláciou, steny murované, strecha je nová plochá, dom je napojený na všetky základné inžinierske siete a slaboprádové rozvody, ústredné kúrenie a ohrev vody pre všetky byty je samostatným kotlom ŤUK a TÚV pre celý bytový dom.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt č. 4, nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží (podľa LV 2.p.) vo vchode Mliekárenska č. 2. Dispozične pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne s WC a predsieň. V byte bola v roku 2003 vykonaná kompletná modernizácia zámenou časti konštrukčných prvkov a zariadení predmetov, vstupné dvere do bytu sú bezpečnostné, okná sú plastové s izolačným dvojsklom, doplnené interiérovými hliníkovými horizontálnymi žalúziami a exteriérovými roletami.

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]
izba I: 4,22*4,65	19,62
izba II: 4,22*4,65	19,62
kuchyňa: 2,95*2,50+0,60*1,70	8,40
kúpeľňa s WC: 1,56*1,70	2,65
chodba: 1,22*2,34	2,85
Vypočítaná podlahová plocha	53,14

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,476
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,15
Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,35
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,23
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,66
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,61
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	4,79
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,92
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,35	4,05	3,53
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,74
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,35	0,68	0,59
12	Okná	5,00	1,35	6,75	5,88
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,74
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,74
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,74
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,74
	Zariadenie bytu				

22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,48
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,40	1,40	1,22
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,09
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,61
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,18
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,61
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,87
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,87
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,74
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,30	4,60	4,01
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,18
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	3,00	12,00	10,45
35	Ostatné	2,50	1,35	3,38	2,94
	Spolu	100,00		114,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 114,85 / 100 = 1,1485$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,476 * 0,939 * 1,1485 * 1,15$$

$$VH = 998,92 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt 4 Nivy 722	1950	68	72	140	48,57	51,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$998,92 \text{ €/m}^2 * 53,14 \text{ m}^2$	53 082,61
Technická hodnota	51,43% z 53 082,61 €	27 300,39

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v zastavanom území hlavného mesta SR Bratislava v mestskej časti Ružinov, v katastrálnom území Nivy na Mliekárenskej ulici orientačné číslo 2. V okolí budovy sa nachádzajú prevažne bytové domy, polyfunkčné objekty. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Pozemok pod stavbou parcelné číslo 15296/3 je vedený na Liste vlastníctva číslo 974.

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 pozemku je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3302 z Katasterportálu je v časti Poznámka uvedený:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech OTP Banka Slovensko, a.s. (IČO: 31318916) bytu č.4 na 2.p., vchod Mliekárenská 2 (záložné právo pod 1202/2012), P-2270/2018.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3302 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedený:

Záložné právo v prospech OTP Banky Slovensko, a.s. (IČO:31318916) na byt č.4 na 2.p., vchod Mliekárenská 2, podľa V-1202/12 zo dňa 14.2.2012;

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov na byt č.4/2p., Mliekárenská 2, Z-8360/18;

Exekučné záložné právo v prospech ČSOB Poistovňa, a.s., Bratislava (IČO: 31325416) na byt č.4 na 2.p., vchod Mliekárenská 2, podľa exekučného príkazu 310EX 79/18-21 zo dňa 25.10.2018 spolu s opravou exekučného príkazu 310EX 79/18-27 zo dňa 27.11.2018 (súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner, Bratislava), Z-19942/2018.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 974 z Katasterportálu je v časti Poznámka uvedený:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech OTP Banka Slovensko, a.s. (IČO: 31318916) podielu 1/18 na pozemku registra 'C' parc.č.15296/7 (záložné právo pod 1202/2012), P-2270/2018.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 974 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedený:

Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov, v prospech spoločnosti Slovak Telekom, a.s. (IČO 35763469) spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra C KN parc.č. 15296/7, Z-1604/2018;

Záložné právo v prospech OTP Banky Slovensko, a.s. (IČO:31318916) na pozemok p.č.15296/7 v podiele 1648/16480, podľa V-1202/12 zo dňa 14.2.2012 - Pzv 552/12, zmena podielu na 1/18, Z-6275/2018;

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov na pozemok p.č.15296/7 (podiel 1/18), Z-8360/18;

Exekučné záložné právo v prospech ČSOB Poistovňa, a.s., Bratislava (IČO: 31325416) na podiel 1/18 na pozemok registra C KN parc.č.15296/7, podľa exekučného príkazu 310EX 79/18-21 zo dňa 25.10.2018 spolu s opravou exekučného príkazu 310EX 79/18-27 zo dňa 27.11.2018 (súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner, Bratislava), Z-19942/2018.

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 v rovnováhe. 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 1,20.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400)	3,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,200

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,660
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080)	0,120

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,200	10	12,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,400	30	72,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,600	7	25,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,400	5	12,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotoľňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	2,400	6	14,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	3,600	10	36,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,600	8	28,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,400	6	14,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,400	5	12,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,600	9	32,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,400	7	16,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,600	7	25,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,600	6	21,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,660	4	2,64
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,200	5	6,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,200	20	24,00
	Spolu			145	355,44

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 355,44 / 145$	2,451
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 27\,300,39 \text{ €} * 2,451$	66 913,26 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok parcelné číslo 15296/6 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, je zastavaný stavbou bytového domu súpisné číslo 722, vedený je na Liste vlastníctva 3302. Pozemok parcelné číslo 15296/7 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, tvorí spoločný dvor pre bytové domy súpisné číslo 722 a 723, vedený je na Liste vlastníctva 974. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území hlavného mesta SR Bratislava v mestskej časti Ružinov, v katastrálnom území Nivy na ulici Mliekárenska orientačné číslo 2. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Ohodnocované pozemky sú rovinné.

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 povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
15296/6	zastavané plochy a nádvoría	241	241,00	5314/83829	15,28
15296/7	zastavané plochy a nádvoría	1579	1579,00	1/18	87,72
Spolu výmera			1 820,00		103,00

Obec: Bratislava

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

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	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,60 * 1,00$	4,6800
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,6800$	310,71 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\ 820,00 \text{ m}^2 * 310,71 \text{ €/m}^2$	565 492,20 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 15296/6	$241,00 \text{ m}^2 * 310,71 \text{ €/m}^2 * 5314 / 83829$	4 746,78
parc. č. 15296/7	$1\ 579,00 \text{ m}^2 * 310,71 \text{ €/m}^2 * 1 / 18$	27 256,17
Spolu		32 002,95

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt 4 Nivy 722	1/1	66 913,26
Pozemky		
spol.podiel k pozemku - parc. č. 15296/6 (15,28 m ²)	5314/83829	4 746,78
spol.podiel k pozemku - parc. č. 15296/7 (87,72 m ²)	1/18	27 256,17
Spolu pozemky (103,00 m²)		32 002,95
Všeobecná hodnota celkom		98 916,21
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		98 900,00

Slovom: Deväťdesiatosemtisícdeväťsto Eur

V Bratislave, dňa 23.12.2018

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 23.10.2018 - 1 strana,
 - Výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - 2 strany,
 - Výpisy z Katastra nehnuteľností, Čiastočné výpis z Listov vlastníctva č. 3302 a 974 - informatívne výpisy vytvorené cez katastrálny portál dňa 21.12.2018 (aktualizácia dňa 20.12.2018), okres Bratislava II, obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy - 4 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 15296/6 a 15296/7 - vytvorená dňa 21.12.2018 cez katastrálny portál, okres Bratislava II, obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy - 1 strana,
 - Zmluva o prevode vlastníctva k bytu č. 4/2/2000 zo dňa 21.07.2000 - prevzaté z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 238/2011 - 4 strany,
 - Grafický náskres bytu 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 78/2018.

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