

**Znalec:** Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby  
Evidenčné číslo: 914986

**Zadávatel:** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.  
Masarykova21, 040 01 Košice

**Číslo objednávky:** Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 14.10.2022

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 97/2022**

**Vo veci:** Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byť číslo 5 na 3. nadzemnom podlaží, v bytovom dome súpisné číslo 2701, postavený na pozemkoch parcelné číslo 383, 384, 385, na ulici Poloreckého, vchod číslo 7 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 1/72), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1879, obec Bratislava, katastrálne územie Petržalka,

pozemky parcelné číslo 383, 384, 385, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 1/72, zapísané na liste vlastníctva číslo 1907, obec Bratislava, katastrálne územie Petržalka,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh)** : 21 (z toho 8 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 6x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- byt číslo 5 na 3. nadzemnom podlaží, v bytovom dome súpisné číslo 2701, postavený na pozemkoch parcelné číslo 383, 384, 385, na ulici Poloreckého, vchod číslo 7 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 1/72), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1879, obec Bratislava, katastrálne územie Petržalka,
- pozemky parcelné číslo 383, 384, 385, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 1/72, zapísané na liste vlastníctva číslo 1907, obec Bratislava, katastrálne územie Petržalka.

## 2. Účel znaleckého posudku:

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 znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

08.11.2022

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

14.11.2022

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 14.10.2022, sp. zn. PDS-038/14-2021 (originál);
- Schematický pôdorys bytu č. 5 (fotokópia).

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočné výpisy z listov vlastníctva č. 1879 a 1907, zo dňa 14.11.2022, kat. územie Petržalka, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 14.11.2022, kat. územie Petržalka (z aplikácie Mapový klient ZBGIS);
- Osobná obhliadka, zameranie a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 08.11.2022.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR 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;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- 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. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

## 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 dosiahnu 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. Cena je obvykle vrátane DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o

dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;

- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú 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;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

#### Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba (byt) tvoriaca predmet znaleckého posudku je bez výnosu, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciacie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciacie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú bez výnosu- celoplošne zastavané stavbou bytového domu, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku

jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.** Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne III. štvrt'rok 2022 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1879**  
**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby		Druh ch. n.	Umiest.
			Popis stavby			
2701	383, 384, 385	9	Poloreckého 5, 7, 9		1	

Právny vzťah k pozemkom parcelné číslo 383, 384, 385 pod stavbou s. č. 2701 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1907.

Legenda:

Druh stavby:

9 - bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory**

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

**Byt**

Vchod: Poloreckého 7 2. p. Byt č. 5

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom:

1/72

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

87 Pinkalský Peter r. Pinkalský, Ing., Poloreckého 7, Bratislava, PSČ 851 04, SR

Dátum narodenia: 03.01.1953

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpa RIV 20/85 - Vz 164/86

87.ROZSUDOK C.14C 8/91-209 Z 29.12.1995

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti bytu č.5 na 2.p., vchod Poloreckého 7C, v prospech Slovenský filmový ústav, (IČO 891444) podľa EX 130/05 zo dňa 29.05.2008 (súdny exekútor Mgr.Pavol Činčura), P2-807/08

Poznámka Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti, bytu č. 5 na 2. p., vchod Poloreckého 7C, v prospech Slovenského filmového ústavu (IČO 00891444) podľa exekučného príkazu EX 130/05 zo dňa 19.06.2008 (súdny exekútor Mgr. Pavol Činčura), P1-511/08

Poznámka Oznamenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na byt č. 5 na 2.p., vchod Poloreckého 7, v prospech záložného veriteľa - Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Poloreckého 5,7,9, P-2126/2021.

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

87 Záložné právo na byt č. 5/II. posch.,vchod Poloreckého 2701/C a podiel 1/72 na spoločných častiach, zariadeniach domu v prospech: Štátny fond rozvoja bývania „Lamačská cesta 8 Bratislava IČO: 31749542 podľa V 23092/2007 zo dňa 10.9.2007

87 Záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Poloreckého 5,7,9 na byt č. 5 na 2.p., vchod Poloreckého 7, podľa žiadosti zo dňa 10.01.2013, Z-767/13

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1907**  
**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:**

**PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
383	231	Zast. plochy a nádv.	15	1		

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2701 evidovanej na pozemku parcelné číslo 383 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1879.  
 384 231 Zast. plochy a nádv. 15 1  
 Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2701 evidovanej na pozemku parcelné číslo 384 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1879.  
 385 231 Zast. plochy a nádv. 15 1  
 Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2701 evidovanej na pozemku parcelné číslo 385 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1879.

**Legenda:****Spôsob využívania pozemku:**

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

**Umiestnenie pozemku:**

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Účastník právneho vzťahu:**

Vlastník

87 Pinkalský Peter r. Pinkalský, Ing., Poloreckého 7, Bratislava, PSČ 851 04, SR

Dátum narodenia: 03.01.1953

Spoluvlastnícky podiel: 1/72

Titul nadobudnutia: 33.ROZSUDOK C.14C 8/91-209 Z 29.12.1995

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti pozemkov parc.č.383, parc.č.384 a parc.č.385 v podiele 1/72, v prospech Slovenský filmový ústav, (IČO 891444) podľa EX 130/05 zo dňa 29.05.2008 (súdny exekútor Mgr.Pavol Činčura), P2-807/08  
 Poznámka Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti, pozemkov parc.č. 383, parc.č. 384 a parc.č. 385 v spoluvlastníckom podiele 1/72, v prospech Slovenského filmového ústavu (IČO 00891444) podľa exekučného príkazu EX 130/05 zo dňa 19.06.2008 (súdny exekútor Mgr. Pavol Činčura), P1-511/08  
 Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na pozemky registra C KN parc. č. 383,384, 385 v podiele 1/72, v prospech záložného veriteľa - Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Poloreckého 5,7,9, P-2126/2021.

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestnu obhliadku nehnuteľností som vykonal dňa 08.11.2022 za účasti zástupcov správcu bytového domu a zástupkyne vlastníkov bytov. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu bytu a domu, ktorej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku ako aj zameranie bytu s príslušenstvom, na základe som namerané údaje zaznamenal do predloženého schematického pôdorysu, ktorý sa nachádza v prílohe.

**d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Celková zistená podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je 51,71 m<sup>2</sup>. V zmysle platných predpisov predmetom ohodnotenia je zistená výmera podlahovej plochy a príslušenstva v čase konania miestnej obhliadky t.j. výmera 51,71 m<sup>2</sup>, s ktorou uvažujem aj vo výpočte.

Na základe ústnej informácie zástupcov správcu stavba bola daná do užívania v roku 1981.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch (podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1879 a 1907 a informatívnej kópie z mapy).

Vlastníctvo k bytu č. 5 v bytovom dome súp. číslo 2701 ako aj k spoluvlastníckemu podielu na predmetných pozemkoch je usporiadané- vo vlastníctve fyzickej osoby. Nadobúdaci doklad nebol predložený.

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

- byt číslo 5 na 3. nadzemnom podlaží, v bytovom dome súpisné číslo 2701, postavený na pozemkoch parcelné číslo 383, 384, 385, na ulici Poloreckého, vchod číslo 7 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 1/72), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1879, obec Bratislava, katastrálne územie Petržalka.

**Pozemky:**

- parcelné číslo 383, 384, 385, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 1/72, zapísané na liste vlastníctva číslo 1907, obec Bratislava, katastrálne územie Petržalka.

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

-

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt: Byt č. 5, s. č. 2701, k. ú. Petržalka

Byt č. 5 sa nachádza na 3. nadzemnom podlaží bytového domu súpisne číslo 2701 na ulici Poloreckého, vchod číslo 7, v Bratislave, m. č. Petržalka. Bytový má deväť nadzemných podlaží. Na prvom nadzemnom podlaží sú spoločné vstupné priestory, technické miestnosti a pivnice pre jednotlivé byty. Na 2. až 9. NP sú byty, 3 byty na podlaží. Vo vchode číslo 7 je spolu 24 bytov. Bytový dom ako celok má tri vchody.

Dom bol v ostatných rokoch modernizovaný- kontaktný zateplovací systém vr. ušľachtilej tenkovrstvovej omietky, nový bleskozvod a klampiarske konštrukcie, výplne otvorov plastové s izolačným dvojsklom výmena zvislých rozvodov ZTI. Hliníkové vstupné dvere do domu.

Stavba je založená predpokladám na základových pásoch, vrátane izolácie proti vode a zemnej vlhkosti. Nosný systém stenový zo železobetónových panelov. Strešná konštrukcia plochá strecha, strešná krytina predpokladám na báze asfaltových pásov a klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Okná plastové s izolačným dvojsklom, vchodové dvere do domu hliníkové, zasklené s izolačným dvojsklom. Schodisko dvojramenné železobetónové, oceľové zábradlie s dreveným madlom, povrchová úprava tzv. terazzo, na podestách keramická dlažba. Fasáda kontaktný zateplovací systém. Jeden osobný výt'ah. Stavba je napojená na inžinierske siete- vodovod, kanalizácia, el. energia, plyn, teplotovod a telekomunikácie.

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu:

**Spoločnými časťami domu** (časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, určené na spoločné užívanie) sa rozumejú najmä:

- základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami domu** (zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu) sa rozumejú najmä:

- vstupy, schodišťa, kočíkárne, práčovne, sušiarne, všetky prípojky na inž. siete a to aj mimo domu, pokiaľ slúžia iba pre tento dom, bleskozvody, výt'ahy a podobne.

Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a z príslušenstva- predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa, chodba. K bytu prislúcha aj pivničná kobka, ktorá sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží. Byt je v pôvodnom stave.

Vstupné dvere do byt od chodby, dýhované od chodby, zo strany interiéru s protihlukovou úpravou, v oceľovej zárubni. Interiérové dvere drevotriekové s povrchovou úpravou dýha, plné alebo čiastočne presklené dverné krídla, oceľové zárubne. Podlahy v izbách PVC, v ostatných miestnostiach takisto PVC. Povrchové úpravy stien a stropov- hladká vápennocementová omietka a biela maľba. V kúpeľni keramický obklad do výšky asi 1500mm

Vnútorne vybavenia- kuchynská linka priama dl. asi 2000 mm, samostatný kombinovaný sporák, v kúpeľni plechová vaňa so sprchovou batériou, keramické umývadlo, vo WC keramická WC misa s predstennou keramickou nádržkou. V predsieni je vstavaná skriňa.

Vykurovacie telesa- článkové liatinové radiátory. Okná plastové s izolačným trojsklom a kovovými int. žalúziami. Zdroj vykurovania a TÚV je z domovej OST.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie- rozvody elektrickej inštalácie do elektromeru, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia, zásuvka STA, kuchynská linka, zvonček, poštová schránka.

**Byt bol v čase obhliadky v podpriemernom technikom a hygienickom stave- zaplnený prevažne papierovým odpadom (tlačoviny, knihy, obaly), v pôvodnom stave, zariadený, dlhodobo neobývaný.**

### 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 <sup>2</sup> ]
Predsieň 3,445*1,350	4,65
Chodba 3,433*1,052+1,174*0,598+0,934*0,291+0,887*1,775	6,16
Spáľňa 3,425*3,593	12,31
Kúpeľňa 1,610*1,599	2,57

WC 0,821*1,104	0,91
Kuchyňa 3,436*1,845	6,34
Obývací izba 3,449*5,023	17,32
Výmera bytu bez pivnice	50,26
Pivničná kobka 1,219*1,193	1,45
Vypočítaná podlahová plocha	51,71

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,12$

### 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 [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,64
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,37
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,42
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,78
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,64
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,86
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,11
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,62
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,86
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,50	0,25	0,23
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,60
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,03
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	3,02
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,86
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,86
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,86
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výt'ahy	2,00	1,00	2,00	1,86
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,78
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,71
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,93
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,86
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,32
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,78
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,78
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93

29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,86
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,86
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,71
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,83
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,32
	Spolu	100,00		107,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 107,75 / 100 = 1,0775$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,307 * 1,037 * 1,0775 * 1,12$$

$$VH = 1 346,27 €/m^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Pri miestnej obhliadke bolo konštatované, že bytový dom je v dobrom technickom stave, v ostatných rokoch modernizovaný. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu alebo bytu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je tiež dobre zabezpečená, ich stav zodpovedá veku pri primeranej údržbe. Vo výpočte opotrebovania pomocou lineárnej metódy uvažujem so základnou životnosťou stavby 90 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 5, s. č. 2701, k. ú. Petržalka	1981	41	49	90	45,56	54,44

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 346,27 €/m <sup>2</sup> * 51,71m <sup>2</sup>	69 615,62
Technická hodnota	54,44% z 69 615,62 €	37 898,74

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Bytový dom sa nachádza v hlavnom meste SR Bratislave, mestská časť Petržalka, miestna časť Ovsíšte, Poloreckého ulica číslo 7, ktorá sa nachádza asi 5,0 km juhovýchodne od historického centra Bratislavy. Zo severovýchodnej strany je dom v blízkosti frekventovanej miestnej komunikácie- Dolnozemska cesta, s napojením do 2 minút na post Apollo alebo Prístavný most s vyústením na mestský diaľničný obchvat.

Jedná sa o lokalitu s prevažne bytovými domami a stavbami občianskej vybavenosti. Občianska vybavenosť mestskej časti je dostupná do 5 minút autom, MHD- autobus v blízkosti domu. V pešej dostupnosti je dobá lokálna vybavenosť do 10 minút pešo je Ekonomická univerzita, základná škola gymnázium, pošta, modlitebné miesto (saleziáni Don Bosca), fitness centrum, vybrané prevádzky obchodu a služieb. Veľmi dobrá dostupnosť na obchvat, autom rovnako aj dostupnosť do obchodných centier Aupark, Eurovea- do 7 minút autom. Dostupnosť do centra Bratislavy je 15 minút autom, kde sa nachádza kompletná občianska vybavenosť hlavného mesta.

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a je určený na bývanie. Iné využitie domu v danej lokalite je možné vylúčiť. Z hľadiska konštrukčného riešenia je len malá možnosť dispozičných zmien v byte oproti súčasnému dispozičnému riešeniu.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z čiastočného listu vlastníctva číslo 1879 a 1907, katastrálne územie Ružinov, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach tarchy- záložné právo, exekučný príkaz, oznámenie o začatí výkonu záložného práve formou dobrovoľnej dražby- pozri listy vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.



### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zrealnenie stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciácie= 1,90 ako objektívnu hodnotu priemerného pomeru medzi technickou a všeobecnou hodnotou v danom sídelnom mieste podľa názoru znalca a diferencujem hranice tried podľa prevažujúceho stavu stavebno-technických prevedení bytových domov v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,900 + 3,800)	5,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,045
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,900 - 1,710)	0,190

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>1</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub>
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,800	10	38,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,800	30	114,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,800	7	26,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,700	5	28,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	3,800	6	22,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,045	10	10,45
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,700	8	45,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,800	6	22,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,800	5	19,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	5,700	9	51,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,045	7	7,32

12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,700	7	39,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,700	6	34,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,045	4	4,18
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,800	5	19,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	3,800	20	76,00
	Spolu			145	559,65

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 559,65 / 145$	3,86
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 37 898,74 \text{ €} * 3,860$	<b>146 289,14 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie- celoplošne zastavané stavbou bytového domu. V mieste sú vybudované všetky inžinierske siete a prístup zabezpečený po verejných miestnych komunikáciách, parkovanie rezidenčné pred domom. Ohodnocovaný je spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/72.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
383	zastavané plochy a nádvoria	231	231,00	1/72	3,21
384	zastavané plochy a nádvoria	231	231,00	1/72	3,21
385	zastavané plochy a nádvoria	231	231,00	1/72	3,21
Spolu výmera			693,00		9,63

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
$k_v$ 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
$k_F$	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a	1,35

koeficient funkčného využitia územia	byty )	
$k_t$ 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	2,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,50

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 2,20 * 0,50$	3,1185
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1185$	207,04 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 693,00 \text{ m}^2 * 207,04 \text{ €/m}^2$	<b>143 478,72 €</b>

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcely č. 383	$231,00 \text{ m}^2 * 207,04 \text{ €/m}^2 * 1 / 72$	664,25
parcely č. 384	$231,00 \text{ m}^2 * 207,04 \text{ €/m}^2 * 1 / 72$	664,25
parcely č. 385	$231,00 \text{ m}^2 * 207,04 \text{ €/m}^2 * 1 / 72$	664,25
Spolu		1 992,75

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

#### OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byť číslo 5 na 3. nadzemnom podlaží, v bytovom dome súpisné číslo 2701, postavený na pozemkoch parcelné číslo 383, 384, 385, na ulici Poloreckého, vchod číslo 7 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 1/72), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1879, obec Bratislava, katastrálne územie Petržalka,

pozemky parcelné číslo 383, 384, 385, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 1/72, zapísané na liste vlastníctva číslo 1907, obec Bratislava, katastrálne územie Petržalka,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

#### ODPOVEĎ:

Ku dňu 14.11.2022 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedených nehnuteľností, vo výške:

**148 000,00 Eur**

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 5, s. č. 2701, k. ú. Petržalka	1/1	146 289,14
Pozemky		
LV. č. 1907, k. ú. Petržalka - parc. č. 383 (3,21 m <sup>2</sup> )	1/72	664,25
LV. č. 1907, k. ú. Petržalka - parc. č. 384 (3,21 m <sup>2</sup> )	1/72	664,25
LV. č. 1907, k. ú. Petržalka - parc. č. 385 (3,21 m <sup>2</sup> )	1/72	664,25
Spolu pozemky (9,63 m <sup>2</sup> )		1 992,75
Všeobecná hodnota celkom		148 281,89
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>148 000,00</b>

Slovom: Jedenstoštyridsaťosemtisíc Eur

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

### Závady viaznuce na nehnuteľnosti:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnostiach.

### Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

### Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

### Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti viazne ťarcha, na základe osobitného právneho predpisu- par. 15 zákona č. 182/93 Z. z.

### Riziká spojené s nehnuteľnosťou:

Na nehnuteľnosti viaznu exekučné záložné práva, záložné právo. Pripravovaná dobrovoľná dražba.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v siedmich vyhotoveniach, z ktorých šesť odovzdaných Zadávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 14.11.2022

Ing. Juraj Talian, PhD.

## IV. PRÍLOHY

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 14.10.2022 (1xA4)             | Strana č. 13      |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1879 (1xA4) | Strana č. 14      |
| 3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1907 (2xA4) | Strana č. 15 - 16 |
| 4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)                                      | Strana č. 17      |
| 5. Schematický pôdorys bytu- zameranie skutkového stavu (1xA4)                        | Strana č. 18      |
| 6. Fotodokumentácia (2xA4)  | Strana č. 29 - 20 |

**SPOLU PRÍLOHY: 8xA4**

**STRANA č. 14 – 20**