

**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.  
Masarykova 21, 040 01 Košice  
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, vložka č. 15388/V

**Číslo objednávky:** Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 24.05.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

## číslo 43/2024

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

byt číslo 19 v bytovom dome súpisné číslo 52, postavený na pozemkoch parcelné číslo 11404, 11402, 11400/22, vchod Kukučínova 4 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 3601/1027632), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava-Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto,

pozemky parcelné číslo 11402, 11404, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 3601/1027632, zapísané na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh)** : 19 (z toho 6 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 4x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- byt číslo 19 v bytovom dome súpisné číslo 52, postavený na pozemkoch parcelné číslo 11404, 11402, 11400/22, vchod Kukučínova 4 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 3601/1027632), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto,
- pozemky parcelné číslo 11402, 11404, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 3601/1027632, zapísané na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti tvoriacej 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):

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľnosti tvoriacej predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom, ktorá bola vykonaná dňa 20.06.2024. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a v dohodnutom termíne dňa 20.06.2024 od 09:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi boli predložené podklady (vymenované nižšie), ktoré budem považovať za dostupné údaje podľa predmetného zákona na zistenie stavebno-technického stavu nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku.

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

03.07.2024

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (Sp. zn.: PDS-014/9-2024) zo dňa 24.05.2024 (vo formáte PDF);
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 24.5.2024 (vo formáte PDF);
- Pôdorys 7. NP- Kukučínova 4-2 (vo formáte PDF);
- Energetický štítok č. 071968/2015/22/000212007/EŠ, dátum vyhotovenia 1.2.20215 (vo formáte PDF);
- AG- EXPERT, s.r.o. List zo dňa 25.06.2024 vo veci „Potvrdenie“ (vo formáte (DOCX)).

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2946, zo dňa 03.07.2024, kat. územie Nové Mesto, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 03.07.2024, kat. územie Nové Mesto (vyhotovená z ISKN);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 20.06.2024.

## 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 dôležitých pojmov:

- 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 neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátene 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 vyvolávací 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 (bytu) tvoriacej predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba (byť) tvoriaci predmet znaleckého posudku je predpokladám bez výnosu- v užívaní vlastníkom, 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-zastavané plochy a nádvoria celoplošne zastavané stavbou bytového domu, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom 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 diferenciácie, 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 diferenciácie.** Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne I. štvrťrok 2024 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. 2946 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:**

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

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
11402	472	Zast. plocha a nádvorie	15	1		
11404	1440	Zast. plocha a nádvorie	15	1		

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
52	11404, 11402, 11400/22	9	Kukučínova 2, 4, Škultétyho 10-18,10/A		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskej 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: Kukučínova 4 6. p. Byt č. 19

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

3601/1027632

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

164 Šimunková Martina, Mgr., Kukučínova 4, Bratislava, PSČ 831 03

Dátum narodenia: 13.02.1972

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode V-4048/99 zo dňa 10.4.2000

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov formou dobrovoľnej dražby bytu č.19 na 6.p., vchod Kukučínova 4, P-509/2024

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

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

Napriek písomnej výzvy zadávateľa v dohodnutom termíne zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu. Čiastočná obhliadka bola vykonaná z okolitých prístupových plôch a v spoločných priestoroch. V deň miestnej obhliadky, dňa 20.06.2024 preto mohla byť vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku a jej časť je spracovaná nižšie.

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

Bol predložený pôdorys 7. NP kde je umiestnený byt č. 19 a potvrdenie o veku domu- nachádzajú sa v prílohe.

**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. 2946 a informatívnej kópie z mapy).

Vlastníctvo k bytu č. 19 v bytovom dome súp. číslo 52 je usporiadané- vo vlastníctve fyzickej osoby.

Pozemok p. č. 11400/22 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

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

Stavby:

- byt číslo 19 v bytovom dome súpisné číslo 52, postavený na pozemkoch parcelné číslo 11404, 11402, 11400/22, vchod Kukučínova 4 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 3601/1027632), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto.

Pozemky:

- parcelné číslo 11402, 11404, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 3601/1027632, zapísané na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto.

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

-

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

Predmetom posúdenia je byt v existujúcom bytovom dome, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie bytovým domom zastavaných pozemkov.

**2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY****2.1 BYTY****2.1.1 Byt: Byt č. 19, s. č. 52, k. ú. Nové Mesto**

Bytový dom súpisné číslo má ako celok osem vchodov- Kukučínova 2, 4, Škultétyho 10, 12, 14, 16, 18, 10/A, sedem nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie. Byt č. 19 sa nachádza na 7. nadzemnom podlaží, vchod Kukučínova číslo 4., V podzemnom podlaží sa predpokladám nachádzajú technické miestnosti a pivničné kobky. Na ostatných podlažiach byty, spolu 19 bytov v predmetnom vchode. Dom bol daný do užívania v roku 1958.

Stavba je založená predpokladám na betónových základových pásoch. Zvislý nosný systém tvoria montované železobetónové panely. Stropné konštrukcie sú predpokladám takisto panelové železobetónové. Strešná konštrukcia je plochá s izoláciou proti vode z asfaltových pásov a s tepelnou izoláciou. Schodisko sú dvojramenné, železobetónové s povrchovou úpravou terazzo. Na chodbách a podestách pôvodná keramická dlažba vybúraná a v čase obhliadky prebiehajúca modernizácia. Klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu. Napojený je na verejné rozvody vody, kanalizácie, el. energie, plynu, teplovodu, telekomunikácii. Vonkajšie omietky tenkovrstvové silikátové ak súčasť tepelnoizolačného systému, vnútorné omietky - vápenné štukové, biele maľby, okná na schodisku plastové s izolačným dvojsklom. Vstupné dvere hliníkové s izolačným dvojsklom. V dome je jeden osobný výťah- zmodernizovaný. Dom je predpokladám vykurovaný z centrálneho tepelného zdroja, vykurovací systém je teplovodný. Teplá úžitková voda je dodávaná z centrálneho zdroja. Bytový dom je dobre udržiavaný, čiastočne modernizovaný v statných rokoch.

Byt má podľa informácií podlahovú plochu 26,01m<sup>2</sup>. Pozostáva predpokladám z dvoch obytných miestností a z príslušenstva- WC, kúpeľňa, kuchynský kút. Byt nemá balkón ani lodžiu, ani k by tu neprislúcha pivničná kobka. Vnútorné vybavenie bytu predpokladám v štandardnom prevedení.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie- rozvody elektrickej inštalácie do elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody (SV a TÚV) od vodomeru, rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenie predmety, zásuvka STA, vzduchotechnika, kuchynská linka, zvonček, poštová schránka.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové  
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Byt 36,01	36,01
Vypočítaná podlahová plocha	36,01

### 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:  $k_{CU} = 3,757$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

### 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	4,65
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,44
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,44
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,79
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,30	6,50	6,04
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,86
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,35
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,86
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,60
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,04
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,32
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	Výtťahy	2,00	1,30	2,60	2,42
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,86
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,72

23	Vnútorne 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	1,00	2,50	2,32
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,79
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	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,72
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		107,55	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 107,55 / 100 = 1,0755$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,757 * 1,037 * 1,0755 * 1,10$$

$$VH = 1\,499,36 €/m^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Pri čiastočnej miestnej obhliadke bolo konštatované, že bytový dom je v dobrom technickom stave. 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 predpokladám tiež dobre zabezpečená, ich stav zodpovedá veku pri primeranej údržbe. Opotrebovanie stanovujem pomocou analytickej metódy z dôvodu a modernizácie domu.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp <sub>i</sub> *O <sub>i</sub> /100
1	Základy vrát. zemných prác	4,65	40,00	1,86
2	Zvislé konštrukcie	18,44	50,00	9,22
3	Stropy	7,44	50,00	3,72
4	Schody	2,79	50,00	1,40
5	Zastrešenie bez krytiny	6,04	50,00	3,02
6	Krytina strechy	1,86	20,00	0,37
7	Klmpiarske konštrukcie	1,12	20,00	0,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,35	20,00	0,67
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,86	40,00	0,74
10	Vnútorne keramické obklady	0,46	80,00	0,37
11	Dvere	0,60	20,00	0,12
12	Okná	6,04	20,00	1,21
13	Povrchy podláh	0,46	40,00	0,18
14	Vykurovanie	2,32	40,00	0,93
15	Elektroinštalácia	1,86	50,00	0,93
16	Bleskozvod	0,93	20,00	0,19
17	Vnútorný vodovod	1,86	40,00	0,74
18	Vnútorná kanalizácia	1,86	40,00	0,74
19	Vnútorný plynovod	0,93	40,00	0,37

20	Výtahy	2,42	30,00	0,73
21	Ostatné	1,86	40,00	0,74
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,72	30,00	1,12
23	Vnútorné keramické obklady	0,93	30,00	0,28
24	Dvere	1,86	40,00	0,74
25	Povrchy podláh	2,32	40,00	0,93
26	Vykurovanie	2,32	30,00	0,70
27	Elektroinštalácia	2,79	30,00	0,84
28	Vnútorný vodovod	0,93	30,00	0,28
29	Vnútorná kanalizácia	0,93	30,00	0,28
30	Vnútorný plynovod	0,46	50,00	0,23
31	Ohrev teplej vody	1,86	40,00	0,74
32	Vybavenie kuchýň	1,86	30,00	0,56
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,72	40,00	1,49
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,83	30,00	1,45
35	Ostatné	2,32	30,00	0,70
	Opotrebenie			38,81%
	Technický stav			61,19%

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,499,36 \text{ €/m}^2 * 36,01\text{m}^2$	53 991,95
Technická hodnota	$61,19\% \text{ z } 53\,991,95 \text{ €}$	33 037,67

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Bytový dom sa nachádza v mestskej časti Nové Mesto, asi 250 metrov severne od križovatky ulíc Šancová – Vajnorská- kde je dostupná mestská hromadná doprava- autobus, električka, trolejbus. Asi 400 metrov južne sa nachádza obchodné centrum CENTRÁL a za ním frekventovaná križovatka Trnavské mýto, kde je okrem iného aj známa tržnica. V priamom okolí sa nachádzajú prevažne stavby na bývanie- bytové domy ako aj nebytové budovy občianskej vybavenosti, stavenisko bývalého Istropolisu. Dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti mesta je do 15 minút MHD, historické centrum Bratislavy sa nachádza asi 2,50 km juhozápadne.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt sa nachádza v bytovom dome a je predpokladám využívaný na bývanie. Z hľadiska konštrukčného riešenia je predpokladám len malá možnosť dispozičných zmien. Iné využitie ako na bývanie je možné vylúčiť.

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

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 2946, katastrálne územie Nové Mesto, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje, viazne na nehnuteľnosti poznámka- oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe- pozri list 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= 2,10 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: 2,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,100 + 4,200)	6,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,200
III. trieda	Priemerný koeficient	2,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,155
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,100 - 1,890)	0,210

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	2,100	10	21,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	4,200	30	126,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,200	7	29,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostredných okolíach bytového domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	4,200	5	21,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	2,100	6	12,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,155	10	11,55
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,300	8	50,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	4,200	6	25,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,100	5	10,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	2,100	9	18,90
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	2,100	7	14,70
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,300	7	44,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,300	6	37,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,155	4	4,62

15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,200	5	21,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	4,200	20	84,00
	Spolu			145	532,77

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 532,77 / 145$	3,674
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 33\ 037,67 \text{ €} * 3,674$	<b>121 380,40 €</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, označený parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvorcia. Sú celoplošne zastavané stavbou bytového domu. V danom mieste sa nachádzajú predpokladám všetky inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, el. energia, plynovod, teplovod, telekomunikácie. Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom na zastavanosť je možné vylúčiť. Predmetnom ohodnotenia sú príslušné spoluvlastnícke podiely.

Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,20 z dôvodu zrealizovania východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku výstavbu na území hlavného mesta SR. Zároveň je použitý koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,50, z dôvodu zastavanosti, veľkosti (spoluvlastnícky podiel) a nemožnosti iného využitia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
11402	zastavané plochy a nádvorcia	472	472,00	3601/1027623	1,65
11404	zastavané plochy a nádvorcia	1440	1440,00	3601/1027623	5,05
Spolu výmera			1 912,00		6,70

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	1,50
$k_v$ 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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	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 regulatívy zástavby a pod.)	0,50

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 2,20 * 0,50$	3,3413
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,3413$	221,83 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,912,00 \text{ m}^2 * 221,83 \text{ €/m}^2$	<b>424 138,96 €</b>

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 11402	$472,00 \text{ m}^2 * 221,83 \text{ €/m}^2 * 3601 / 1027623$	366,90
parcela č. 11404	$1\,440,00 \text{ m}^2 * 221,83 \text{ €/m}^2 * 3601 / 1027623$	1 119,37
Spolu		1 486,27

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

#### OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byť číslo 19 v bytovom dome súpisné číslo 52, postavený na pozemkoch parcelné číslo 11404, 11402, 11400/22, vchod Kukučínova 4 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 3601/1027632), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto,

pozemky parcelné číslo 11402, 11404, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 3601/1027632, zapísané na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

#### ODPOVEĎ:

Ku dňu 03.07.2024 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

**123 000,00 Eur**

Nakoľko zo strany vlastníka pri miestnej obhliadke dňa 20.06.2024 nebola nehnuteľnosť tvoriaca predmet znaleckého posudku v plnom rozsahu sprístupnené znalcom za účelom zistenia aktuálneho stavebno- technického stavu, úroveň vybavenia a zariadenia, s použitím § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané z dostupných údajov- na základe čiastočnej miestnej obhliadky a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu k dátumu 03.07.2024, ku ktorému mal byť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku stanovený, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 19, s. č. 52, k. ú. Nové Mesto	1/1	121 380,40
Pozemky		
LV č. 2946, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11402 (1,65 m <sup>2</sup> )	3601/1027623	366,90
LV č. 2946, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11404 (5,05 m <sup>2</sup> )	3601/1027623	1 119,37
Spolu pozemky (6,70 m <sup>2</sup> )		1 486,27
Všeobecná hodnota celkom		122 866,67
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>123 000,00</b>

Slovom: Jedenstodvadsaťtritisíc 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 nehnuteľnosti.

### Práva spojené s nehnuteľnosťou:

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

### Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnosti 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 182/1993 Z.z.

### Riziká spojené s nehnuteľnosťou:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v piatich vyhotoveniach, z ktorých štyri odovzdané Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 3.7.2024

Ing. Juraj Talian, PhD.

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na znalecký posudok zo dňa 24.05.2024 (1x A4)	Strana č. 13
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2946 (1x A4)	Strana č. 14
3. Kópia katastrálnej mapy (1x A4)	Strana č. 15
4. AG- EXPERT, s.r.o., list zo dňa 25.06.2024 vo veci „Potvrdenie“ (1x A4)	Strana č. 16
5. Pôdorysy 7. NP (1x A4)	Strana č. 17
6. Fotodokumentácia (1x A4)	Strana č. 18

**SPOLU PRÍLOHY: 6x A4**

**STRANA č. 13 - 18**