

**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:** Dom Dražieb, s.r.o.  
Podzámska 37, 920 01 Hlohovec  
zapísaná Okresným súdom Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 26178/T

**Číslo objednávky:** Objednávka na znalecký posudok zo dňa 20.11.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

## číslo 3/2024

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

byt číslo 3 v bytovom dome súpisné číslo 851, postavený na pozemkoch parcelné číslo 126009, 12610, 12611, 12693, na ulici Pavlovská 7 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6914/318494), zapísaný na liste vlastníctva číslo 3202, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,

pozemky parcelné číslo 126009, 12610, 12611, 12693 v spoluvlastníckom podiele 6914/318494, zapísané na liste vlastníctva číslo 3202, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh)** : 20 (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 3 v bytovom dome súpisné číslo 851, postavený na pozemkoch parcelné číslo 126009, 12610, 12611, 12693, na ulici Pavlovská 7 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6914/318494), zapísaný na liste vlastníctva číslo 3202, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,
- pozemky parcelné číslo 126009, 12610, 12611, 12693 v spoluvlastníckom podiele 6914/318494, zapísané na liste vlastníctva číslo 3202, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto.

## 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):

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 18.12.2023. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a v dohodnutom termíne 18.12.2023 od 09:00 hod. nebol predmet dražby prístupný 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:

31.01.2024

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na znalecký posudok zo dňa 20.11.2023, Sp. zn. Dr. 008/2023 (vo formáte PDF);
- Novbyt s.r.o., Háľkova 11, 831 03 Bratislava, list zo dňa 15.12.2023 vo veci „Potvrdenie o začatí užívania domu“ (vo formáte DOCX);
- Tabuľka- plochy miestností v byte, Kazimír Belovič, Pavlovská 7, BA (vo formáte XLS).

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočne výpisy z listu vlastníctva č. 3202, zo dňa 31.01.2024, kat. územie Nové Mesto, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 31.01.2024, kat. územie Nové Mesto (vyhotovená z ISKN);
- Osobná obhliadka, zameranie bytu a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 18.12.2023.

## 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 neprímeranou 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 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 (bytu) tvoriacej predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavby (byt a garážové státie) tvoriace predmet znaleckého posudku sú predpokladám 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 alebo jeho príslušenstvom, 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 vplyvajúcich 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 IV. štvrťrok 2023 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. 3202 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.
12609	207	Zast. plochy a nádv.	15	1		
12610	206	Zast. plochy a nádv.	15	1		
12611	195	Zast. plochy a nádv.	15	1		
12693	189	Zast. plochy a nádv.	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

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby		Druh ch. n.	Umiest.
			Popis stavby			
851	12609, 12610, 12611, 12693	9	Pavlovská 1, 3, 5, 7, 9			1

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: Pavlovská 7 prízemie Byt č. 3

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

6914/318494

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

49 Belovič Kazimír r. Belovič, Pavlovská 851/7, Bratislava, PSČ 831 03, SR

Dátum narodenia: 30.01.1946

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva k bytu pod č. V 38128/98

Uznesenie Okresného súdu Bratislava III, č. 24D/192/2022-41, Dnot 482/2021, zo dňa 24.05.2022, Z-12323/2022

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Pavlovská 1-7, správca NOVOBYT, s.r.o., IČO: 31369332, dražobník Dom Dražieb s.r.o., IČO: 45711933 podľa oznámenia zo dňa 10.8.2023, P-1243/23.

Účastník právneho vzťahu: Vlastník  
 83 Belovič Miroslav r. Belovič, Pavlovská 851/7, Bratislava, PSČ 831 03, SR  
 Dátum narodenia: 06.04.1971  
 Spoluvlastnícky podiel: 1/2  
 Titul nadobudnutia: Uznesenie Okresného súdu Bratislava III, č. 24D/192/2022-41, Dnot 482/2021, zo dňa 24.05.2022, Z-12323/2022

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Pavlovská 1-7, správca NOVOBYT, s.r.o., IČO: 31369332, dražobník Dom Dražieb s.r.o., IČO: 45711933 podľa oznámenia zo dňa 10.8.2023, P-1243/23.

#### 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 bez zástupcu zadávateľa - z okolitých prístupových plôch. V deň miestnej obhliadky, dňa 18.12.2023 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:

Výkresová dokumentácia nebola predložená. Bol predložená tabuľka- plochy miestností v byte, ktorá sa nachádza v prílohe a s ktorou uvažujem vo výpočte.

V zmysle podloženého potvrdenia o veku stavby (nachádza sa v prílohe) stavba bytového domu bola postavená resp. daná do užívania v roku 1959.

#### 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. 3202a informatívnej kópie z mapy).

Vlastníctvo k bytu č. 3 v bytovom dome súp. číslo 851 ako aj k spoluvlastníckym podielom na pozemkoch je usporiadané- vo vlastníctve fyzických osôb- rodinných príslušníkov.

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

Stavby:

- byt číslo 3 v bytovom dome súpisné číslo 851, postavený na pozemkoch parcelné číslo 126009, 12610, 12611, 12693, na ulici Pavlovská 7 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6914/318494), zapísaný na liste vlastníctva číslo 3202, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto.

Pozemky:

- parcelné číslo 126009, 12610, 12611, 12693 v spoluvlastníckom podiele 6914/318494, zapísané na liste vlastníctva číslo 3202, obec Bratislava, 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 využitia pozemkov:

Predmetom posúdenia je byt v existujúcom bytovom dome a prilahlé zastavané pozemky pod bytovým domom, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemkov.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt: Byt č. 3, s. č. 851, k. ú. Nové Mesto

Bytový dom má päť nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie. Je založený predpokladám na základových pásoch vr. izolácie proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém predpokladám murovaný z keramických tvárnic alebo tehál, vodorovné

nosné konštrukcie železobetónové monolitické. Strecha plochá jednoplášťová. Schodisko dvojramenné železobetónové z povrchom tzv. terazzo. Vonkajšia povrchová úprava tenkovrstvová ušľachtilá omietka. Vnútorne hladké omietky, na stenách olejový náter do výšky asi 1200mm. Dom bol v ostatných rokoch modernizovaný- kontaktný zatepl'ovací systém, sanácia balkónov r. zábradlí, plastový výplne otvorov, hliníkové vchodové dvere, nové klampiarske konštrukcie, strešný plášť vr. tepelnej izolácie.

Vnútorne vybavenie bytu predpokladám s čiastočnou modernizáciou v štandardnom vyhotovení s primeranou údržbou.

### 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> ]
Izba 17,40	17,40
Izba 13,60	13,60
Izba 17,90	17,90
Kuchyňa 9,50	9,50
Predsieň 4,60	4,60
WC 1,09	1,09
Kúpeľňa 2,05	2,05
Výmera bytu bez pivnice	66,14
Pivnica 3,00	3,00
Vypočítaná podlahová plocha	69,14

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
 Koeficient konštrukcie:  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 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	4,75
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,78
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,59
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,85
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,75
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,09
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,70
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,90
10	Vnútorne keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,71
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,12
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,37

15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,90
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,90
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,90
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,90
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,90
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,80
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,95
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,90
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,37
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,37
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,85
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,90
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,90
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,80
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,80
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,37
	Spolu	100,00		105,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 105,35 / 100 = 1,0535$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,661 * 0,939 * 1,0535 * 1,10$$

$$VH = 1 295,92 €/m^2$$

## 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. Opatrovanie stanovujem pomocou analytickej metódy z dovodu modernizácie domu.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,75	40,00	1,90
2	Zvislé konštrukcie	18,78	50,00	9,39
3	Stropy	7,59	50,00	3,80
4	Schody	2,85	50,00	1,43
5	Zastrešenie bez krytiny	4,75	50,00	2,38
6	Krytina strechy	2,09	25,00	0,52
7	Klmpiarske konštrukcie	1,14	25,00	0,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,70	20,00	0,74
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,90	40,00	0,76
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,71	25,00	0,18
12	Okná	7,12	25,00	1,78

13	Povrchy podláh	0,47	40,00	0,19
14	Vykurovanie	2,37	50,00	1,19
15	Elektroinštalácia	1,90	50,00	0,95
16	Bleskozvod	0,95	20,00	0,19
17	Vnútorný vodovod	1,90	50,00	0,95
18	Vnútorná kanalizácia	1,90	50,00	0,95
19	Vnútorný plynovod	0,95	50,00	0,48
20	Výtahy	1,90	0,00	0,00
21	Ostatné	1,90	50,00	0,95
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,80	40,00	1,52
23	Vnútorné keramické obklady	0,95	40,00	0,38
24	Dvere	1,90	40,00	0,76
25	Povrchy podláh	2,37	40,00	0,95
26	Vykurovanie	2,37	40,00	0,95
27	Elektroinštalácia	2,85	40,00	1,14
28	Vnútorný vodovod	0,95	40,00	0,38
29	Vnútorná kanalizácia	0,95	40,00	0,38
30	Vnútorný plynovod	0,47	40,00	0,19
31	Ohrev teplej vody	1,90	40,00	0,76
32	Vybavenie kuchýň	1,90	40,00	0,76
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,80	40,00	1,52
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,80	40,00	1,52
35	Ostatné	2,37	40,00	0,95
	Opotrebenie			41,18%
	Technický stav			58,82%

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,295,92 \text{ €/m}^2 * 69,14\text{m}^2$	89 599,91
Technická hodnota	58,82% z 89 599,91 €	52 702,67

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom sa nachádza v mestskej časti Nové Mesto, hl. mesta SR Bratislavy, asi 250 metrov od frekventovanej vajnorskej ulice, kde je dostupná mestská hromadná doprava- autobus, električka. Asi 600 metrov juhovýchodne sa nachádza obchodné centrum VOVO! ako aj jazero Kuchajda. V priamom okolí sa nachádzajú prevažne stavby na bývanie- bytové domy ako aj nebytové budovy občianskej vybavenosti- v tesnej blízkosti špeciálna základná škola, základná umelecká škola, mestská polícia, park. I. Dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti mesta je do 15 minút MHD, historické centrum Bratislavy sa nachádza asi 4,0 km juhozápadne.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

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. Ohodnocované pozemky sú bez iného využitia, nakoľko sú celoplošne zastavané bytovým domom.

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

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 3202, katastrálne územie Nové Mesto, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach poznámky o začatí výkonu záložného práva- 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 zrealizovanie stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciácie = 2,00 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

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,000 + 4,000)	6,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,000
III. trieda	Priemerný koeficient	2,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,100
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,000 - 1,800)	0,200

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.	2,000	10	20,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	4,000	30	120,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutel'nosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,000	7	28,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	4,000	5	20,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkárň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,100	6	6,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	2,000	10	20,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,000	8	48,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	4,000	6	24,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,000	5	10,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	2,000	9	18,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	2,000	7	14,00

12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,000	7	42,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,000	6	36,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,000	4	8,00
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,000	5	20,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	4,000	20	80,00
	Spolu			145	514,60

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 514,6 / 145$	3,549
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 52\,702,67 \text{ €} * 3,549$	<b>187 041,78 €</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, označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie obec Bratislava, k. ú. Nové Mesto. 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 príslušne spoluvlastnícke podiely.

Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,2 z dôvodu zrealnenia 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> ]
12609	zastavané plochy a nádvorcia	207	207,00	6914/318494	4,49
12610	zastavané plochy a nádvorcia	206	206,00	6914/318494	4,47
12611	zastavané plochy a nádvorcia	195	195,00	6914/318494	4,23
12693	zastavané plochy a nádvorcia	189	189,00	6914/318494	4,10
Spolu výmera			797,00		17,29

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
$k_v$	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným	1,00

koeficient intenzity využitia	vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
$k_D$ 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 )	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_R$ 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 diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 0,50$	2,7300
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,7300$	181,24 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 797,00 \text{ m}^2 * 181,24 \text{ €/m}^2$	<b>144 448,28 €</b>

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 12609	$207,00 \text{ m}^2 * 181,24 \text{ €/m}^2 * 6914 / 318494$	814,43
parcelsa č. 12610	$206,00 \text{ m}^2 * 181,24 \text{ €/m}^2 * 6914 / 318494$	810,49
parcelsa č. 12611	$195,00 \text{ m}^2 * 181,24 \text{ €/m}^2 * 6914 / 318494$	767,21
parcelsa č. 12693	$189,00 \text{ m}^2 * 181,24 \text{ €/m}^2 * 6914 / 318494$	743,61
Spolu		3 135,74

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byť číslo 3 v bytovom dome súpisné číslo 851, postavený na pozemkoch parcelné číslo 126009, 12610, 12611, 12693, na ulici Pavlovská 7 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6914/318494), zapísaný na liste vlastníctva číslo 3202, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,

pozemky parcelné číslo 126009, 12610, 12611, 12693 v spoluvlastníckom podiele 6914/318494, zapísané na liste vlastníctva číslo 3202, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

##### ODPOVEĎ:

Ku dňu 31.01.2024 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedených nehnuteľností, vo výške:

**190 000,00 Eur**

Nakoľko zo strany vlastníka pri miestnej obhliadke dňa 18.12.2023 neboli nehnuteľnosti tvoriace 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 31.01.2024, 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		
Byť č. 3, s. č. 851, k. ú. Nové Mesto	1/1	187 041,78
Pozemky		
LV č. 3202, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 12609 (4,49 m <sup>2</sup> )	6914/318494	814,43
LV č. 3202, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 12610 (4,47 m <sup>2</sup> )	6914/318494	810,49
LV č. 3202, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 12611 (4,23 m <sup>2</sup> )	6914/318494	767,21
LV č. 3202, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 12693 (4,1 m <sup>2</sup> )	6914/318494	743,61
Spolu pozemky (17,29 m <sup>2</sup> )		3 135,74
Všeobecná hodnota celkom		190 177,52
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>190 000,00</b>

Slovom: Jedenstodeväťdesiatisíc 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 posudzovaných nehnuteľnostiach viazne t'archa, 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 31.1.2024

Ing. Juraj Talian, PhD.

**IV. PRÍLOHY**

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Objednávka na znalecký posudok zo dňa 20.11.2023 (1xA4)                           | Strana č. 14 |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.3202 (1xA4) | Strana č. 15 |
| 3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)                                     | Strana č. 16 |
| 4. List zo dňa 15.12.2023 vo veci „Potvrdenie o začatí užívania domu“ (1xA4)         | Strana č. 17 |
| 5. Tabuľka- plochy miestností v byte (1xA4)  | Strana č. 18 |
| 6. Fotodokumentácia (1xA4)   | Strana č. 19 |

**SPOLU PRÍLOHY: 6xA4**

**STRANA č. 14 - 19**