

**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

**Zadávateľ:** 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 5/2024

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

byť číslo 5 v bytovom dome súpisné číslo 1646, postavený na pozemku parcelné číslo 11839, na ulici Ursínyho 2 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 9032/43198), zapísaný na liste vlastníctva číslo 3317, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,

pozemok parcelné číslo 11839 v spoluvlastníckom podiele 9032/43198, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3317, obec Bratislava, 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 5 v bytovom dome súpisné číslo 1646, postavený na pozemku parcelné číslo 11839, na ulici Ursínyho 2 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 9032/43198), zapísaný na liste vlastníctva číslo 3317, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,
- pozemok parcelné číslo 11839 v spoluvlastníckom podiele 9032/43198, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3317, 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 10:30 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:

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. 010/2023 (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, Pavol Šajtlava, Ursínyho 2, BA (vo formáte XLS).

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočne výpisy z listu vlastníctva č. 3317, 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 vyhláske 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 vplývajúcich 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 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 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. 3317 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.
11839	328	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

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
1646	11839	9	Ursínyho 2	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: Ursin. 2 2. p. Byt č. 5

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

9032/43198

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

4 Šajtlava Pavol, Ursínyho 2, Bratislava, PSČ 831 02, SR

Dátum narodenia: 01.07.1961

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia: 22D 1117/00, Dnot.3/01

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt č. 5 na 2. p., Ursínyho 2 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov formou dobrovoľnej dražby, P-1727/2023

**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 1921.

**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. 3317 a informatívnej kópie z mapy).

Vlastníctvo k bytu č. 5 v bytovom dome súp. číslo 1646 ako aj k spoluvlastníckemu podielu na pozemku je usporiadané - vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Stavby:

- byt číslo 5 v bytovom dome súpisné číslo 1646, postavený na pozemku parcelné číslo 11839, na ulici Ursínyho 2 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 9032/43198), zapísaný na liste vlastníctva číslo 3317, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto.

Pozemky:

- parcelné číslo 11839 v spoluvlastníckom podiele 9032/43198, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3317, 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 príslušené 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. 5, s. č. 1646, k. ú. Nové Mesto**

Bytový dom má štyri nadzemné podlažia (z toho jedno podkrovné) a jedno podzemné podlažie. Je založený predpokladám na základových pásoch vr. izolácie proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém predpokladám murovaný z keramických tehál, vodorovné nosné konštrukcie predpokladám železobetónové monolitické. Strecha sedlového tvaru s jedným vikierom, strešná krytina predpokladám keramická škridla. Vonkajšia povrchová úprava hrubovrstvová vápennocementová hladká omietka - čiastočne poškodená, z prednej časti tzv. brizolit, severozápadná strana obklad s azbestových šablón. Okná drevené, v suteréne kovové s jednoduchým zasklením. Dom bez vyznanejšej modernizácie.

Vnútorne vybavenie bytu predpokladám v štandardnom vyhotovení, čiastočnou modernizáciou 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 31,00	31,00
Izba 26,00	26,00

Kuchyňa 12,00	12,00
Predsieň 7,00	7,00
Kúpeľňa 5,00	5,00
WC 9,32	9,32
Vypočítaná podlahová plocha	90,32

### 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	Klmpiarske 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	Vnútorné 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	Výtahy	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:

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

Východisková hodnota na MJ:

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

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

$$VH = 1\,295,92 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Pri čiastočnej miestnej obhliadke bolo konštatované, že bytový dom je v priemernom 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 zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri primeranej údržbe. Opatrebovanie stanovujem pomocou analytickej metódy.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opatrebovanie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
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	30,00	0,63
7	Klmpiarske konštrukcie	1,14	40,00	0,46
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,70	90,00	3,33
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,90	50,00	0,95
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,71	80,00	0,57
12	Okná	7,12	40,00	2,85
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	50,00	0,48
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	Výťahy	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			45,99%
	Technický stav			54,01%

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,295,92 \text{ €/m}^2 * 90,32\text{m}^2$	117 047,49
Technická hodnota	54,01% z 117 047,49 €	63 217,35

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom sa nachádza v mestskej časti Nové Mesto, hl. mesta SR Bratislavy, asi 150 m severozápadne od frekventovanej Račianskej ulice, kde je dostupná mestská hromadná doprava- autobus, električka. V priamom okolí sa nachádzajú prevažne stavby na bývanie- bytové domy ako aj nebytové budovy občianskej vybavenosti- v blízkosti Prezídium policajného zboru, športový areál na Pionerskej ulici, základné obchody a služby, do 5 minút pešo park račianske mýto, Dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti mesta je do 12 minút MHD, historické centrum Bratislavy sa nachádza asi 2,50 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. Ohodnocovaný pozemok je bez iného využitia, nakoľko je z väčšej časti zastavaný bytovým domom.

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

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 3317, katastrálne územie Nové Mesto, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach poznámka 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 zrealnenie stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciácie= 1,80 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: 1,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,800 + 3,600)	5,400



II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,990
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,800 - 1,620)	0,180

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	1,800	10	18,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,600	30	108,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,600	5	18,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,990	6	5,94
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,400	8	43,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,600	6	21,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,800	5	9,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	5,400	9	48,60
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,800	7	12,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,400	7	37,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,400	6	32,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,800	4	7,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,600	5	18,00
16	Názor znalca				
	dobrá byt	II.	3,600	20	72,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>482,94</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 482,94 / 145$	3,331
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 63\,217,35 \text{ €} * 3,331$	<b>210 576,99 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape, označený parcelným číslom (parcely), vedený na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie obec Bratislava, k. ú. Nové Mesto. Je z podstatnej časti stavbou bytového domu a príslušenstvom. 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 je príslušný spoluvlastnícky podiel.

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> ]
11839	zastavané plochy a nádvoria	328	328,00	9032/43198	68,58

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
$k_F$ 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	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,7300$	181,24 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 328,00 \text{ m}^2 * 181,24 \text{ €/m}^2$	<b>59 446,72 €</b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 9032/43198 * 59 446,72 \text{ €}$	12 429,34 €

**III. ZÁVER****1. OTÁZKY A ODPOVEDE****OTÁZKA:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byt číslo 5 v bytovom dome súpisné číslo 1646, postavený na pozemku parcelné číslo 11839, na ulici Ursínyho 2 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 9032/43198), zapísaný na liste vlastníctva číslo 3317, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,

pozemok parcelné číslo 11839 v spoluvlastníckom podiele 9032/43198, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3317, 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:

**223 000,00 Eur**

Nakoľko zo strany vlastníka pri miestnej obhliadke dňa 18.12.2023 neboli nehnuteľnosti tvoriace predmet znaleckého posudku v plnom rozsahu prístupné 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		
Byt č. 5, s. č. 1646, k. ú. Nové Mesto	1/1	210 576,99
Pozemky		
LV č. 3317, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11839 (68,58 m <sup>2</sup> )	9032/43198	12 429,34
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>223 006,33</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>223 000,00</b>

Slovom: Dvestodvadsaťtisíc 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 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 Zadávateľovi 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. 13 |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3317 (1xA4) | Strana č. 14 |
| 3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)                                      | Strana č. 15 |
| 4. List zo dňa 15.12.2023 vo veci „Potvrdenie o začatí užívania domu“ (1xA4)          | Strana č. 16 |
| 5. Tabuľka- plochy miestností v byte (1xA4)   | Strana č. 17 |
| 6. Fotodokumentácia (1xA4)  | Strana č. 18 |

**SPOLU PRÍLOHY: 6xA4**

**STRANA č. 13 - 18**