

Znalec:

Ing. Mgr. Jana Pecníková

Znalecký odbor: Stavebníctvo

Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností

Znalecký odbor: Ekológia a manažment

Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling

Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava

Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR group, a.s.

Sládkovičova 6

010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávka): objednávka zo dňa 08.01.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 65/2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 42 na 7. posch. v bytovom dome súp. č. 3121 postavenom na pozemku parc. č. 4671/4 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 91/10000 v katastrálnom území Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III.

Znalecký posudok je vypracovaný pre účel dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení nesk. predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 34 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 08.01.2020 je úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom predmetom znaleckého skúmania je byt číslo 42 na 7. posch. v bytovom dome súp. č. 3121 postavenom na pozemku parc. č. 4671/4 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 91/10000 v katastrálnom území Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný pre účel dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení nesk. predpisov na základe návrhu: JUDr. Ján Kováčik, PhD., so sídlom kancelárie Odborárske námestie 3, 811 01 Bratislava, ako správca úpadcu: Miroslav Kittler „v konkurze“, nar. 22.03.1972, bytom Dopravná 3121/4, 831 06 Bratislava a Ing. Miroslav Kapolka, so sídlom Kominárska 2, 831 04 Bratislava, ako správca úpadcu: Zlatica Kittlerová „v konkurze“, nar. 05.07.1972, bytom Dopravná 3121/4, 831 06 Bratislava - Rača.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 29.01.2020
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.02.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 5091019) zo dňa 05.02.2020
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu dražby zo dňa 08.01.2020

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 5267 - čiastočný, okres Bratislava III, obec BA-m.č. Rača, k.ú. Rača zo dňa 24.02.2020 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, okres Bratislava V, obec BA-m.č. Petržalka, k.ú. Rača zo dňa 24.02.2020 vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku domu vydané spol. SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., Bebravská 34, 821 07 Bratislava, zo dňa 11.10.2018
- Kúpna zmluva č. 316400042/2000 zo dňa 16.12.2000
- Dodatok k zmluve č. 316400042/2000 zo dňa 16.12.2000
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Index vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok k 4. štvrtroku 2019 spracovaný na základe údajov ŠÚ SR
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty stavieb sú použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2019.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5267 v k. ú. Rača. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
4671/ 4	1418	zastavaná 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

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3121	4671/ 4	9	Doprav. 2,4,6,8,10		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená 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 : Dopravná 4 7. p. Byt č. 42

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

91 / 10000

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

101 Kittler Miroslav r. Kittler, Dopravná 4, Bratislava, PSČ 831 06, SR

Dátum narodenia : 22.03.1972

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 2

- Poznámka** Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva v súlade s § 151I ods. 4 zákona 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka na byt č.42, na 7.p., vchod: Dopravná 4 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00151653 (V-22187/09) formou dobrovoľnej dražby, P-627/2017
- Poznámka** Poznamenáva sa Oznámenie o dražbe zverejnené v Obchodnom vestníku č. 58/2019 zo dňa 22.03.2019. Navrhovateľmi dražby sú: JUDr. Ján Kováčik, S 1557, správca v konkurznom konaní č. 8K/11/2017 na majetok úpadcu Miroslav Kittler, a Ing. Miroslav Kapolka, S 1259, správca v konkurznom konaní 6K/12/2017 na majetok úpadcu Zlatica Kittlerová. Predmetom dražby je byt č. 42, na 7.p., vchod Dopravná 4; dražobník JUDr. Ján Kováčik, prvá dražba, P-558/19
- Titul nadobudnutia** Kúpa V-515/01 zo dňa 21.11.2001
- Titul nadobudnutia** Uznesenie Sp.zn.:45C/161/2017 zo dňa 2.10.2018, právoplatné dňa 8.11.2018, Z-21233/2018.

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

146 Kittlerová Zlatica r. Komorníková, Dopravná 4, Bratislava, PSČ 831 06, SR

Dátum narodenia : 05.07.1972

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 2

- Poznámka** Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva v súlade s § 151I ods. 4 zákona 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka na byt č.42, na 7.p., vchod: Dopravná 4 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00151653 (V-22187/09) formou dobrovoľnej dražby, P-627/2017 - vz 23729/18
- Poznámka** Poznamenáva sa Oznámenie o dražbe zverejnené v Obchodnom vestníku č. 58/2019 zo dňa 22.03.2019. Navrhovateľmi dražby sú: JUDr. Ján Kováčik, S 1557, správca v konkurznom konaní č. 8K/11/2017 na majetok úpadcu Miroslav Kittler, a Ing. Miroslav Kapolka, S 1259, správca v konkurznom konaní 6K/12/2017 na majetok úpadcu Zlatica Kittlerová. Predmetom dražby je byt č. 42, na 7.p., vchod Dopravná 4; dražobník JUDr. Ján Kováčik, prvá dražba, P-558/19
- Titul nadobudnutia** Kúpa V-515/01 zo dňa 21.11.2001
- Titul nadobudnutia** Uznesenie Sp.zn.:45C/161/2017 zo dňa 2.10.2018, právoplatné dňa 8.11.2018, Z-21233/2018.

ČASŤ C: ŽADY

Por.č.:

Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/98 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov

- 101 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava (IČO 00151653) na byt č.42 na 7.p., vchod Dopravná 4, podľa V-22187/09 zo dňa 02.11.2009
- 146 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava (IČO 00151653) na byt č.42 na 7.p., vchod Dopravná 4, podľa V-22187/09 zo dňa 02.11.2009

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.01.2020 za účasti vlastníka nehnuteľnosti p. Zlatice Kittlerovej.

Zameranie vykonané dňa 29.01.2020.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 29.01.2020.

d) Technická dokumentácia:

technická dokumentácia predložená nebola. Skutkový stav hodnoteného bytu bol zistený obhliadkou a zameraním nehnuteľnosti. Schematický pôdorys bytu vytvorený podľa nameraných hodnôt je súčasťou príloh k znaleckému posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely zistené neboli.

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

- byt číslo 42 na 7. posch. v bytovom dome súp. č. 3121 postavenom na pozemku parc. č. 4671/4 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 91/10000 v katastrálnom území Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 42, s.č. 3121, p.č. 4671/4, k.ú. Rača

Hodnotený byt č. 42 sa nachádza na 7. podlaží panelového bytového domu súp. č. 3121, parc. č. 4671/4, k. ú. Rača na Dopravnej ul. or. č. 4. Bytový dom má 9 nadzemných podlaží. Na prízemí sa nachádzajú spoločné miestnosti a priestory, pivničné kobky, na ostatných podlažiach sú byty. Bytový dom bol podľa údajov z predloženého potvrdenia odovzdaný do užívania v roku 1984. Dom má opravenú strechu, vymenené okná v spoločných priestoroch a vchodové dvere. Objekt je zabezpečený elektronickým čipom na vstupných dverách. Je napojený na všetky inžinierske siete. Zvislé konštrukcie sú panelové plošné. Vodorovné konštrukcie sú železobetónové. Strecha je plochá s krytinou z asfaltových natavovaných pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Okná v spoločných priestoroch sú plastové. Vchodové dvere sú plastové. Schody sú železobetónové. Objekt je opatrený bleskozvodom. Vonkajšia omietka je silikátová na kontaktnom zatepľovacom systéme fasádnym polystyrénom, vnútorné omietky sú vápenné hladké opatrené maľbou. Bytový dom je vybavený výťahmi.

Hodnotený byt: Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, hala, kúpeľňa, WC a pivnica. K bytu patrí loggia. Podlahová plocha loggií sa do celkovej plochy bytu nezapočítava. V byte bola vykonaná rekonštrukcia približne pred 10 rokmi. Vrámci rekonštrukcie bol byt dispozične zmenený tak, že bola zväčšená kúpeľňa. Vrámci rekonštrukcie bolo vymurované bytové jadro, vymenené okná, podlahové krytiny, elektroinštalácia v kuchyni.

Povrchy podláh obytných miestností, kuchyne a haly tvoria veľkoplošné laminátové parkety, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba.

Steny a stropy miestností sú upravené hladkými omietkami, opatrené maľbou. V mieste kuchynskej linky, v kúpeľni a vo WC je vyhotovený keramický obklad stien.

V kúpeľni je plastová vaňa a keramické umývadlo. WC je kombi.

Okná v byte sú plastové zdvojené. Dvere sú dyhované, osadené v oceľových zárubniach.

Elektroinštalácia je svetelná s automatickým istením. Vykurovanie je ústredné teplovodné, radiátory sú oceľové rebrové s meračmi spotreby tepla. V byte je rozvod studenej a teplej vody, plynu, kanalizácie.

Vybavenie kuchyne tvorí kuchynská linka z materiálov na báze dreva, nerezový drez s pákovou vodovodnou batériou, kombinovaný sporák s digestorom.

V hale je vstavaná skriňa typu rolldoor.

Bytový dom a byt sú dobre udržiavané, základnú životnosť bytového domu stanovujem odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba 3,441*3,449	11,87
Izba 3,445*3,506	12,08
Izba 4,646*3,463	16,09
Kuchyňa 3,768*2,234	8,42
Špajza 1,098*0,741	0,81
Predsieň 3,193*2,237-1,806*0,815	5,67
Hala 2,712*2,637	7,15

Kúpeľňa 1,665*1,820	3,03
WC 1,081*0,844	0,91
Výmera bytu bez pivnice	66,03
Pivničná kobka 2,373*1,121	2,66
Vypočítaná podlahová plocha	68,69
Loggia 4,276*1,126	4,81

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:	$k_{CU} = 2,581$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

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	4,72
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,97
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,55
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,72
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,89
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	4,25
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,89
10	Vnútorne ker. 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	7,08
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,89

21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,89
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,78
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,50	1,50	1,42
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,27
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,07
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,60
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,83
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,89
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,66
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,53
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,36
	Spolu	100,00		105,95	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 105,95 / 100 = 1,0595$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,581 * 1,037 * 1,0595 * 1,05$$

$$VH = 968,59 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 42, s.č. 3121, p.č. 4671/4, k.ú. Rača	1984	36	44	80	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	968,59 €/m ² * 68,69m ²	66 532,45
Technická hodnota	55,00% z 66 532,45 €	36 592,85

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľností: Hodnotený byt č. 42 sa nachádza v okrese Bratislava III, obec Bratislava-m.č. Rača, k.ú. Rača na Dopravnej ulici č. 4 na 7. podl. v bytovom dome s.č. 3121 v lokalite zastavanej bytovými domami a objektmi občianskej vybavenosti. Dopravná ulica sa nachádza v lokalite s dosahom do centra mesta cca 25 min MHD. V okolí je kompletná občianska vybavenosť.

Bytový dom má 9 nadzemných podlaží. Na prízemí sa nachádzajú spoločné miestnosti a priestory, pivničné kobky, na ostatných podlažiach sú byty.

Obyvateľstvu hlavného mesta sú k dispozícii štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu.

Hustota obyvateľstva je v danom mieste vysoká.

Prístup k objektu je z verejnej komunikácie, pred objektom je možnosť parkovania.

V blízkosti objektu je umiestnená autobusová zastávka MHD.

V meste je v dosahu vlaková, autobusová, letecká a lodná doprava, k dispozícii je miestna doprava a taxislužba.

Objekt je napojený na elektrickú rozvodnú sieť, verejný vodovod, verejný plynovod, verejnú kanalizáciu.

Kvalita životného prostredia v okolí bytového domu je ovplyvnená hlukom zo železničnej dopravy, v tesnej blízkosti sa nachádza železničná trať.

Evidovaná miera nezamestnanosti je podľa štatistických údajov ÚPSVaR v Bratislave do 5 %.

Orientácia obytných miestností k svetovým stranám je čiastočne vhodná, čiastočne nevhodná (na juh a na sever).

Pozemok, na ktorom sa nehnuteľnosť nachádza, je rovinatý.

Na základe inzerátov a informácií z realitných kancelárií a internetu, dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe.

Celkovo hodnotím byt ako dobrý.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je využívaná v súlade s jej určením na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Podľa údajov z listu vlastníctva na nehnuteľnosti viazne ťarcha záložného práva banky s poznámkou o začiatku výkonu záložného práva. Na liste vlastníctva je uvedená poznámka o oznámení o dražbe zverejnenej v Obchodnom vestníku č. 58/2019 zo dňa 22.03.2019. Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydananej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,9. Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.) Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a v čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,900 + 3,800)	5,700

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	KPDI	Váha v _i	Výsledok K _{PDi} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,900	10	19,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,900	30	57,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,800	7	26,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,700	5	28,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,900	6	11,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,800	10	38,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,700	8	45,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,900	6	11,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,900	5	9,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,900	9	17,10
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,045	7	7,32
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,700	7	39,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo,	I.	5,700	6	34,20

	kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,190	4	0,76
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,900	5	9,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	3,800	20	76,00
	Spolu			145	431,78

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 431,78 / 145$	2,978
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 36\,592,85 \text{ €} * 2,978$	108 973,51 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľností pre okres Bratislava III, obec Bratislava - m.č. Rača, k.ú. Rača na liste vlastníctva č. 5267 ako parcela č. 4671/4 o výmere 1418 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria. Hodnotený je spoluvlastnícky podiel na pozemku prislúchajúci k bytu č. 42 o veľkosti 91/10000. Pozemok je rovinný, zastavaný bytovým domom s.č. 3121. Je umiestnený v obytnej zóne s dobrým dosahom na centrum mesta. V okolí sa nachádzajú bytové domy štandardného vyhotovenia. Na pozemku je možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod a rozvod el. energie. V meste je možnosť využitia MHD.

Vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite stanovujem koeficient povyšujúcich faktorov na 1,3. Redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
4671/4	zastavané plochy a nádvoria	1418,00	1/1	91/10000	12,90

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,15 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	3,0610
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0610$	203,22 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 91/10000 * 288 165,96 \text{ €}$	2 622,31 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4671/4	$1 418,00 \text{ m}^2 * 203,22 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 91/10000$	2 622,31
Spolu		2 622,31

III. ZÁVER

Podľa objednávky zo dňa 08.01.2020 bolo úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom predmetom znaleckého skúmania je byt číslo 42 na 7. posch. v bytovom dome súp. č. 3121 postavenom na pozemku parc. č. 4671/4 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 91/10000 v katastrálnom území Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 42, s.č. 3121, p.č. 4671/4, k.ú. Rača	1/1	108 973,51
Pozemky		
Pozemok, k.ú. Rača - parc. č. 4671/4 (12,9 m ²)	1/1 z 91/10000	2 622,31
Všeobecná hodnota celkom		111 595,82
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		112 000,00

Slovom: Jedenstodvanásťtisíc Eur

V Bratislave dňa 24.02.2020

Ing. Mgr. Jana Pecníková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 5091019) zo dňa 05.02.2020
2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu dražby zo dňa 08.01.2020
3. Výpis z listu vlastníctva č. 5267 - čiastočný, okres Bratislava III, obec BA-m.č. Rača, k.ú. Rača zo dňa 24.02.2020 vytvorený cez katastrálny portál
4. Informatívna kópia z mapy, okres Bratislava V, obec BA-m.č. Petržalka, k.ú. Rača zo dňa 24.02.2020 vytvorená cez katastrálny portál
5. Potvrdenie o veku domu vydané spol. SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., Bebravská 34, 821 07 Bratislava, zo dňa 11.10.2018
6. Kúpna zmluva č. 316400042/2000 zo dňa 16.12.2000
7. Dodatok k zmluve č. 316400042/2000 zo dňa 16.12.2000
8. Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti
9. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a Ekológia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 912690.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 65/2020.

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