

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. (dražobík)

Sládkovičova 6

010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávka): objednávka zo dňa 10.11.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 23/2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty priestoru č. 327 v objekte č. 242 - garáže, nebytové priestory, ubytovňa, súp. č. 3097, parc. č. 1669/26, vchod: Ľ. Fullu 2, včítane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti 1/123, katastrálne územie Karlova Ves, obec Bratislava - mestská časť Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 28 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 10.11.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu priestoru č. 327 v objekte č. 242 - garáže, nebytové priestory, ubytovňa, súp. č 3097, parc. č. 1669/26, vchod: L. Fullu 2, včítane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti 1/123, katastrálne územie Karlova Ves, obec Bratislava - mestská časť Karlova Ves, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku: Stanovenie VSH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: ADVISORS k.s., Dolná 6, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 46 570 675 – správca úpadcu: INTERMONT a.s. V konkurze“, Kukučínova 20, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 30 840 198.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 19.11.2020
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 31.01.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 10.11.2020
- Potvrdenie o veku budovy, vydala Bratislavská realitná a investičná spoločnosť, s.r.o., zo dňa 03.12.2020

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2501 - čiastočný, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava – m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, vytvorený cez katastrálny portál dňa 01.02.2021
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava – m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, vytvorená cez katastrálny portál dňa 03.02.2021
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Údaje z internetu www.reality.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 výroby povahy (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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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 opotrebenia 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 ŠÚ 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

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 3. štvrtrok 2020.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * K_{PD} \quad [€],$$

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).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2501 v k. ú. Karlova Ves. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby				
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
3097	1669/ 26	20	Objekt č.242 -garáže,nebyt.p.,ubytovňa	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3097 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2880.				
Legenda:				
Druh stavby:				
20 - Iná budova				
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

Nebytový priestor

Vehod :	L.Fullu 2	3. p.	Priestor č. 327
Druh nebytového priestoru: 2			
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :			
1 / 123			
Účastník právneho vzťahu: Vlastník			
89 INTERMONT a.s., Kukučínova 20, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR			
IČO :			
Spoluovlastnícky podiel :			
1 / 1			

Poznámka	Upovedenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech TECHTEAM, s.r.o., IČO: 36855561, na nebytový priestor č.2-327, 3.p., L.Fullu 2, podľa EX 6/2016-6 zo dňa 8.2.2016 (súdny exekútor Tomáš Peltzner), P-476/16
Poznámka	Upovedenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, na nebytový priestor č.2-327, 3.p., L.Fullu 2, podľa EX 958/2016 zo dňa 17.05.2016 (súdny exekútor JUDr. Peter Matejovie), P-1413/16
Poznámka	Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Banská Bystrica na garážový box č. 327 na 3.p., vchodu L. Fullu 2 podľa rozhodnutia č. 103386398/2016 zo dňa 22.06.2016, vykonateľné dňom 08.07.2016, P-1811/16
Poznámka	Upovedenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, IČO: 35937874, na garáž č.327/3.p. vchod L. Fullu 2, podľa EX 2750/2016-10 zo dňa 29.11.2016 (súdny exekútor JUDr. Peter Matejovie, Liptovský Mikuláš), P-3237/2016
Poznámka	Daňové záložné právo v prospech Daňového úradu Banská Bystrica na garážový box č. 327 na 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa rozhodnutia č.104018197/2016, vykonateľné dňa 7.10.2016, P-2913/16
Poznámka	Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, na garážový box č. 327 na 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa rozhodnutia č. 100521340/2017, vykonateľné dňa 29.3.2017, P-811/17
Poznámka	Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, na garáž č. 2-327, 3.p., vchod: L.Fullu 2, v podiele 1/123, podľa rozhodnutia č. 102445976/2017 zo dňa 23.11.2017, vykonateľné dňa 23.11.2017, P-2590/2017
Poznámka	Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, a garáž č. 2-327, 3.p., vchod: L.Fullu 2, v podiele 1/123, podľa rozhodnutia č. 100137613/2018 zo dňa 16.01.2018, vykonateľné dňa 22.01.2018, P-198/2018, v.z.423/18
Poznámka	Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Banská Bystrica na NP č. 2-327 na 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa rozhodnutia č. 100388952/2018 zo dňa 16.02.2018, vykonateľné dňa 28.02.2018, P-529/2018.
Poznámka	Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, na nebytový priestor-garáž č. 327, 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa rozhodnutia č. 102601249/2017 zo dňa 18.12.2017, vykonateľné dňa 11.1.2018, P-138/2018
Poznámka	Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, na nebytový priestor garáž č. 327, na 3.p., vchod: L.Fullu 2, podľa rozhodnutia č. 101629621/2017 zo dňa 25.07.2017, vykonateľné dňa 28.07.2017, P-1661/2017
Poznámka	Upovedenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava (IČO: 35937874), na garáž č.327, na 3.p. vchod L. Fullu 2, podľa EX 3283/2016-10 zo dňa 02.02.2017 (súdny exekútor JUDr. Peter Matejovie, Liptovský Mikuláš), P-279/2017
Poznámka	Poznamenáva sa Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, na garážový box č. 327 na 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa rozhodnutia č. 104340837/2016 zo dňa 22.11.2016, vykonateľné dňom 02.12.2016, P-3308/16
Poznámka	Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, na nebyt. pr. garáž č. 327/3p., L. Fullu 2, podľa rozhodnutia č. 104241492/2016 zo dňa 07.11.2016, vykonateľné dňom 11.11.2016, P-3092/16
Titul nadobudnutia	Kúpna zml. V-1620/2000 zo dňa 16.10.2001

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

2 - Garáž

12 - Iný nebytový priestor

Tituly nadobudnutia LV:

2, 3, 6, 8, 10, 13-15, 18-24, 26-27, 35, 40, 42, 45,47,48, 51-57,59,60, 62, 65, 69-71, 78-85, 90-92 Žiadosť o zápis hrom. garáží (Rozhodnutie č. 3263/93-V/PI, GP 24-65-1/93, GP 24-65-2/93) - Vz 207/94

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava IČO:30807484 na nebyt.pr. garáž 327/3p. L.Fullu 2, podľa exekučného príkazu EX 657/2015-16 zo dňa 20.8.2015 (súdny exekútor JUDr. Zuzana Borárosová) Z-16802/15
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava (IČO 30807484) na NP č. 327 na 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa exekučného príkazu č. EX 656/2015-16 zo dňa 20.8.2015 (súdny exekútor JUDr. Zuzana Borárosová), Z-16810/15.
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava IČO:30807484 na nebytový priestor č.2-327, 3.p., L.Fullu 2 podľa exekučného príkazu č.EX 919/2015 zo dňa 15.12.2015 (súdny exekútor JUDr. Zuzana Borárosová) Z-24418/15
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava IČO:30807484 na nebytový priestor č.2-327, 3.p., L.Fullu 2 podľa exekučného príkazu č.EX 877/2015 zo dňa 15.12.2015 (súdny exekútor JUDr. Zuzana Borárosová) Z-24492/15
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava IČO:30807484 na NP č.327, 3.poch., vchod L.Fullu 2, podľa exekučného príkazu č.EX 970/2015-16 zo dňa 03.02.2016, súdny exekútor JUDr. Zuzana Borárosová, Z-2301/16
- 89 Exekučné záložné právo v prospech TECHTEAM, s.r.o. (IČO 44690321) na NP č. 327 na 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa exekučného príkazu č. EX 6/2016-11 zo dňa 15.3.2016 (súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner), Z-5441/16.
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa pobočka Bratislava (IČO 30807484) na nebytový priestor garáž č. 327 na 3.p., vchod L.Fullu 2, podľa exekučného príkazu č. EX 1028/2015 - 19 zo dňa 04.05.2016 (súdna exekútorka JUDr. Zuzana Borárosová), Z-6536/16
- 89 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Banská Bystrica na garážový box č. 327 na 3.p., vchodu L. Fullu 2 podľa rozhodnutia č. 103386398/2016 zo dňa 22.06.2016, vykonateľné dňom 08.07.2016 a právoplatné dňom 25.07.2016, Z-13915/16
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava (IČO 30807484) na nebytový priestor garáž č. 327 na 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa exekučného príkazu č. EX 229/2016-14 zo dňa 09.06.2016 (súdna exekútorka JUDr. Zuzana Borárosová), Z-12694/16
- 89 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Banská Bystrica na garážový box č. 327 na 3.p., vchodu L. Fullu 2 podľa rozhodnutia č. 103386398/2016 zo dňa 22.06.2016, vykonateľné dňom 08.07.2016 a právoplatné dňom 25.07.2016, Z-13915/16

- 89 Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. (ICO 35937874) na NP č. 2-327 na 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa exekučného príkazu č. EX 958/2016-14 zo dňa 06.07.2016, (súdny exekútor JUDr. Peter Matejoví), Z-14649/2016.
- 89 Daňové záložné právo v prospech Daňového úradu Banská Bystrica na garážový box č. 327 na 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa rozhodnutia č. 104018197/2016, právoplatné dňa 24.10.2016, Z-23533/16
- 89 Daňové záložné právo v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, na nebyt. pr. garáž č. 327/3p., vchod L. Fullu 2, podľa rozhodnutia č. 104241492/2016 zo dňa 07.11.2016, vykonateľné dňom 11.11.2016, právoplatné dňa 28.11.2016, Z-24840/16
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava (IČO 30807484) na NP č. 2-327 na 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa exekučného príkazu č. EX 58/2016-17 zo dňa 22.11.2016, (súdny exekútor JUDr. Zuzana Borárosová), Z-25191/2016.
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa pobočka Bratislava (IČO: 30807484) na NP č. 2-327, 3.p., vchod L. Fullu 2 podľa exekučného príkazu č. EX 94/2016-16 zo dňa 22.11.2016 (súdny exekútor JUDr. Zuzana Borárosová), Z-25193/2016
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa pobočka Bratislava IČO: 30807484 na NP č. 2-327, 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa exekučného príkazu č. EX 395/2014-24 zo dňa 21.11.2016 (súdny exekútor JUDr. Zuzana Borárosová), Z-25198/2016
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava na NP č. 327/3.p. vchod L. Fullu 2, podľa exekučného príkazu č. EX 808/2015-16 zo dňa 22.11.2016 (súdny exekútor JUDr. Zuzana Borárosová), Z-25222/16
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava, IČO: 30807484, na NP č. 327/3.p. vchod L. Fullu 2, podľa exekučného príkazu č. EX 110/2016-16 zo dňa 22.11.2016 (súdny exekútor JUDr. Zuzana Borárosová), Z-25225/16
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava, IČO: 30807484, na NP č. 327/3.p. vchod L. Fullu 2, podľa exekučného príkazu č. EX 442/2016-15 zo dňa 21.11.2016 (súdny exekútor JUDr. Zuzana Borárosová), Z-25230/16
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava (IČO 30807484) na nebytový priestor garáž č. 327 na 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa exekučného príkazu č. EX 228/2016 - 15 zo dňa 22.11.2016 (súdny exekútor JUDr. Zuzana Borárosová), Z-25246/2016
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa pobočka Bratislava (IČO 30840198) na nebytový priestor č. 327 na 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa exekučného príkazu č. EX 11/2016-17 zo dňa 22.11.2016 (súdny exekútor JUDr. Zuzana Borárosová), Z-25248/2016
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava (IČO 30807484) na nebytový priestor garáž č. 327 na 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa exekučného príkazu č. EX 421/2016 - 16 zo dňa 21.11.2016 (súdny exekútor JUDr. Zuzana Borárosová), Z-25249/16
- 89 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, na garážový box č. 327 na 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa rozhodnutia č. 104340837/2016 zo dňa 22.11.2016, vykonateľné dňom 02.12.2016, právoplatné dňa 19.12.2016, Z-26560/16
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava IČO:30807484 na nebyt.pr. garáž 327/3p. L. Fullu 2, podľa exekučného príkazu EX 487/2016-18 zo dňa 04.01.2017 (súdny exekútor JUDr. Zuzana Borárosová) Z-416/17
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, IČO: 35937874, na garáž č.327/3.p. vchod L. Fullu 2, podľa EX 2750/2016 zo dňa 2. 2. 2017 (súdny exekútor JUDr. Peter Matejoví), Z-2333/17.
- 89 Exekučné záložné právo v prospech ThyssenKrupp Výtahy, s. r. o., Bratislava, IČO 35749474, na garáž č.327/3.p. vchod L. Fullu 2, podľa EX 200/2016 zo dňa 22. 2. 2017 (súdny exekútor JUDr. Jozef Augustín, PhD.), Z-3399/17.
- 89 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, na nebytový priestor garáž č. 327, 3.p., L. Fullu 2, podľa rozhodnutia č. 100521340/2017 zo dňa 23.03.2017, právoplatné dňa 13.04.2017, Z-6571/2017
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, IČO: 35937874, na nebytový priestor garáž č.327, na 3.p., vchod: L. Fullu 2, podľa EX 3283/2016-15 zo dňa 06.07.2017 (súdny exekútor JUDr. Peter Matejoví), Z-12905/2017
- 89 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, na nebytový priestor garáž č. 327, na 3.p., vchod: L. Fullu 2, podľa rozhodnutia č. 101629621/2017 zo dňa 25.07.2017, vykonateľné dňa 28.07.2017, právoplatné dňa 14.08.2017, Z-14648/2017
- 89 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, a garáž č. 2-327, 3.p., vchod: L. Fullu 2, v podiele 1/123, podľa rozhodnutia č. 102445976/2017 zo dňa 23.11.2017, vykonateľné dňa 23.11.2017, právoplatné dňa 15.12.2017, Z-23361/17
- 89 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, na nebytový priestor-garáž č. 327, 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa rozhodnutia č. 102601249/2017 zo dňa 18.12.2017, vykonateľné dňa 11.1.2018, právoplatné dňa 26.1.2018, Z-1434/2018
- 89 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, na nebytový priestor - garáž č. 327, 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa rozhodnutia č. 100137613/2018 zo dňa 16.01.2018, právoplatné dňa 06.02.2018, Z-2005/18
- 89 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Banská Bystrica na NP č. 2-327 na 3.p., vchod L. Fullu 2, podľa rozhodnutia č. 100388952/2018 zo dňa 16.02.2018, vykonateľné dňa 28.02.2018, právoplatné dňa 15.03.2018, Z-4851/2018.
- 89 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava IČO:30807484 na nebyt.pr. garáž 327/3p. L. Fullu 2, podľa exekučného príkazu EX 499/2016-16 zo dňa 02.07.2018 (súdny exekútor JUDr. Zuzana Borárosová) Z-12833/18

Iné údaje:

Právo vstupu, právo prechodu a právo stavby na parc.č. 1669/26 v zmysle § 23 ods.5 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z.
 Protokol o opravě chyby v katastrálnom operáte, R-2675/2018

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.11.2020 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti.

Zameranie vykonané dňa 19.11.2020.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 19.11.2020.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia predložená nebola. Skutkový stav bol zistený obhliadkou a zameraním priestoru garáže. Schematický pôdorys vytvorený podľa nameraných hodnôt je súčasťou príloh k znaleckému posudku.

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

- priestor č. 327 v objekte č. 242 - garáže, nebytové priestory, ubytovňa, súp. č. 3097, parc. č. 1669/26, vchod: L. Fullu 2, katastrálne územie Karlova Ves, obec Bratislava - mestská časť Karlova Ves, okres Bratislava IV

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY****2.1.1 Priestor č. 327, s.č. 3097, p.č. 1669/26, k.ú. Karlova Ves**

Hodnotený je priestor č. 327 v objekte súp. č. 3097, parc. č. 26, vchod L. Fullu č. 2, v objekte č. 242 - garáže, nebytové priestory, ubytovňa. Priestor sa nachádza na 3. podlaží objektu.

Objekt je obdĺžnikového tvaru, 4- podlažný, zastrešený je plytkou sedlovou strechou. Nosnú konštrukciu tvorí železobetónový skelet s výplňovým murivom, stropné konštrukcie sú železobetónové. Fasáda je upravená hladkou omietkou a obkladom. Okná sú oceľové, zdvojené. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Objekt je napojený na všetky inžinierske siete.

Vjazd do garáže je cez spoločnú vstupnú bránu. Hodnotený priestor - garáž, je uzatvorená, ohraničená priečkami a vstupnými oceľovými výklopnými vrátami. Podlaha je betónová. V garáži je rozvod svetelnej elektroinštalácie.

Objekt je v stavebnotechnickom stave primeranom veku, údržba je vykonávaná na priemernej úrovni. S ohľadom na stavebnotechnické riešenie objektu a jeho súčasný technický stav stanovujem základnú životnosť odborným odhadom na 100 rokov. Opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Garáž 2,94*5,50	16,17
Vypočítaná podlahová plocha	16,17

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

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	1,10	5,50	6,64

2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	23,90
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	10,62
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,62
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	7,24
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,90
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,21
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,62
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,41
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	0,20	0,10	0,12
12	Okná	5,00	1,20	6,00	7,24
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,60
14	Vykurovanie	2,50	0,50	1,25	1,51
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,41
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,41
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,41
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,21
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,50	1,00	1,21
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,83
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,02
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,62
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00

35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	6,04
	Spolu	100,00		82,85	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 82,85 / 100 = 0,8285$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,638 * 1,158 * 0,8285 * 1,15$$

$$VH = 946,80 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priestor č. 327, s.č. 3097, p.č. 1669/26, k.ú. Karlova Ves	1993	28	72	100	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	946,80 €/m ² * 16,17m ²	15 309,76
Technická hodnota	72,00% z 15 309,76 €	11 023,03

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľností: Hodnotený priestor - garáž sa nachádza v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m.č. Karlova Ves, k.ú. Karlova Ves, na sídlisku Dlhé diely na ul. L. Fullu or. č. 2. Uvedenú lokalitu môžeme považovať za bežné sídlisko. V okolí sa nachádzajú podobné bytové domy. Evidovaná miera nezamestnanosti podľa štatistických údajov ÚPSVaR je pre Bratislavu IV do 5% (december 2020 - 4,54%). V okolí sa nachádza komplexná sieť obchodov a služieb obyvateľstvu, obyvateľstvu Bratislavy sú k dispozícii štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, vysoké školy, základné a stredné školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov a veľké nákupné centrá, nemocnice, polikliniky, kiná, domy kultúry, reštaurácie, parky, športový štadión, kúpalisko a ďalšie menšie športoviská, a sieť ďalších služieb obyvateľstvu.

Na základe inzerátov, informácií z realitných kancelárií a ponúk z internetu môžeme pozorovať v danej lokalite vyšší dopyt po podobných nehnuteľnostiach ako je ponuka. Hustota obyvateľstva je v danom mieste vysoká.

Prístup k objektu je po mestskej komunikácii. V blízkosti je umiestnená zastávka MHD. V meste je v dosahu vlaková, autobusová, letecká a lodná doprava.

Nebytový priestor sa nachádza na 3. podlaží, prístupný je cez spoločný vchod.

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

Najbližšou prírodnou lokalitou je Devínska Kobyla, Karloveské rameno, vzdialená nad 1 km.

Objekt je v dobrom stavebnotechnickom stave s priemerne vykonávanou údržbou.

Kvalitu životného prostredia v okolí nehnuteľnosti hodnotím ako bežný hluk a prašnosť z dopravy.

Celkove nebytový priestor hodnotím ako dobrý.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je určená na garážovanie motorového vozidla, zmenu účelu využitia nepredpokladám.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Na nehnuteľnosti viaznu ťarchy záložných práv. Iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti zistené neboli.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj 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 1,55.

Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplyvajú 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 čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,550 + 3,100)	4,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,100
III. trieda	Priemerný koeficient	1,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,853
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,550 - 1,395)	0,155

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,100	10	31,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,100	30	93,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,100	7	21,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,650	5	23,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,155	6	0,93
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,853	10	8,53
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,650	8	37,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,550	6	9,30
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	1,550	5	7,75
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 2-3 NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	II.	3,100	9	27,90
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,155	7	1,09
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,650	7	32,55
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,650	6	27,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,155	4	0,62

15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,100	5	15,50
16	Názor znalca				
	dobrý nebytový priestor	II.	3,100	20	62,00
	Spolu			145	400,22

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 400,22 / 145$	2,76
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 11\,023,03 \text{ €} * 2,760$	30 423,56 €

III. ZÁVER

Podľa objednávky zo dňa 10.11.2020 bolo znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu priestoru č. 327 v objekte č. 242 - garáže, nebytové priestory, ubytovňa, súp. č 3097, parc. č. 1669/26, vchod: L. Fullu 2, včítane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti 1/123, katastrálne územie Karlova Ves, obec Bratislava - mestská časť Karlova Ves, okres Bratislava IV.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Priestor č. 327, s.č. 3097, p.č. 1669/26, k.ú. Karlova Ves	30 423,56
Všeobecná hodnota celkom	30 423,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	30 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťtisícštyristo Eur	

V Bratislave, dňa 03.02.2021

Ing. Mgr. Jana Pecníková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 10.11.2020
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2501 - čiastočný, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava – m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, vytvorený cez katastrálny portál dňa 01.02.2021
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava – m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, vytvorená cez katastrálny portál dňa 03.02.2021
4. Potvrdenie o veku budovy, vydala Bratislavská realitná a investičná spoločnosť, s.r.o., zo dňa 03.12.2020
5. Nákres skutkového stavu
6. Fotodokumentácia z obhliadky
7. Údaje z internetu www.reality.sk

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 Ekonomia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 912690.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 23/2021.

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