

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 recovery, k.s.**

**Sládkovičova 6**

**010 01 Žilina**

Číslo spisu (objednávka): písomná objednávka zo dňa 30.05.2022

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **číslo 378/2022**

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Byt č. 1 na 2. p., vchod Fedákova 36, v bytovom dome súp. č. 3154, parc. č. 1327, 1328, včítane podielu priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve o veľkosti 4814/285802, v okrese Bratislava IV, obec BA - m.č. Dúbravka, kat. územie Dúbravka.

Stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

**Počet strán (z toho príloh): 36 (21)**

**Počet odovzdaných vyhotovení: 5**

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 30.05.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom predmetom znaleckého skúmania je byt č. 1 na 2. p., vchod Fedákova 36, v bytovom dome súp. č. 3154, parc. č. 1327, 1328, včítane podielu priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve o veľkosti 4814/285802, v okrese Bratislava IV, obec BA - m.č. Dúbravka, kat. územie Dúbravka.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 15.06.2022  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 07.09.2022

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 30.05.2022
- Potvrdenie o veku domu vydané spol. Železnice Slovenskej republiky, zo dňa 16.11.2000
- Kúpna zmluva č. 305720971/99, zo dňa 13.01.2000
- Schematický pôdorys bytu
- Znalecký posudok č. 75/2015 zo dňa 28.02.2015, znalec Ing. Katarína Prokopčáková, CSc., Pečnianska 19, Bratislava, ev. č. znalca: 912861
- Fotodokumentácia bytu

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3556, k. ú. Dúbravka zo dňa 07.09.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Dúbravka zo dňa 07.09.2022, vytvorený cez <https://zbgis.skgeodesy.sk/>
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.upsvar.sk](http://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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou 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 opotrebovania 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).

**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. Porovnávaciu metódu 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 1. štvrtrok 2022.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

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

kPD – 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:

*Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3556 v k. ú. Dúbravka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:*

##### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby						Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby	
3154	1327 1328	9	Fedákova 34,36			1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1327 pod stavbou s.č. 3154 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6198. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1328 pod stavbou s.č. 3154 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6198.						
Iné údaje: Bez zápisu						

##### Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

##### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty				Počet bytov: 1
Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach	
Fedákova 36	2	1		

Súpisné číslo 3154	Miestna časť	dom, na príslušenstve 4814/285802
Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
42	Kučil Juraj r. Kučil a Daniela Kúřilová r. Chreňová, Krížna 36, Bratislava, PSČ 811 07, SR, Dátum narodenia: 09.02.1968, Dátum narodenia: 14.04.1975, BSM	1/1
Titul nadobudnutia		
Kúpna zmluva V-25350/15 zo dňa 28.09.2015		
Iné údaje		
Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-9696/15) veriteľom Slovenská sporiteľňa a.s. IČO: 00151653, P-1193/20		-
Správca		
Nevidovami		
Iná oprávnená osoba		
Nevidovami		

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 42	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, na byt č.1, 2.p., vchod Fedáková 36, podľa V-9696/15 zo dňa 11.05.2015

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.06.2022 bola znalcom vykonaná iba z exteriéru, pretože vlastník nehnuteľnosti sa na mieste obhliadky nenachádzal a neumožnil tak vykonať riadnu obhliadku a zameranie bytu.

Fotodokumentácia vyhotovená z exteriéru dňa 15.06.2022.

Objednávateľ objednal u znalca vypracovanie znaleckého posudku a určenie všeobecnej hodnoty predmetu dražby v zmysle platných predpisov - Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku ako podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa, podľa Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a Zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, v znení neskorších predpisov. Podľa ustanovenia §12, odst. 3, Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v znení noviel - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Objednávateľ - dražobná spoločnosť, vyzval písomne majiteľa nehnuteľnosti, aby nehnuteľnosť sprístupnil znalcovi za účelom obhliadky nehnuteľnosti a následne vypracovania znaleckého posudku. Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom - Znalecký odhad hodnoty nehnuteľnosti je vykonaný v zmysle vyššie uvedených platných predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Odhad je spracovaný na základe zistení znalca pri miestnej obhliadke exteriéru nehnuteľnosti a predložených podkladov. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, 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.

Stavebnotechnické údaje o hodnotenej nehnuteľnosti sú prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. 75/2015 zo dňa 28.02.2015, znalec Ing. Katarína Prokopčáková, CSc., Pečnianska 19, Bratislava, ev. č. znalca: 912861 a ďalších podkladov poskytnutých zadávateľom: potvrdenie o veku stavby, pôdorys bytu, kúpna zmluva, fotodokumentácia bytu.

**d) Technická dokumentácia:**

Predložený bol schematický pôdorys bytu, ktorý nebolo možné porovnať so skutkovým stavom riadnou obhliadkou a zameraním bytu, pretože vlastník bytu neumožnil vykonať riadnu obhliadku bytu.

**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 č. 1 na 2. p., vchod Fedákova 36, v bytovom dome súp. č. 3154, parc. č. 1327, 1328, včítane podielu priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve o veľkosti 4814/285802, v okrese Bratislava IV, obec BA - m.č. Dúbravka, kat. územie Dúbravka

**f) 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. 1, Fedákova 36, Bratislava - Dúbravka

Hodnotený byt č. 1 sa nachádza na 2. p. panelového bytového domu súp. č. 3154, parc. č. 1327, 1328, k. ú. Dúbravka na Fedákovej ul. or. č. 36. Bytový dom má 1 podzemné a 8 nadzemných podlaží. Na 1.PP sa nachádzajú spoločné priestory a pivničné kobky, na ostatných podlažiach sú byty. Bytový dom bol podľa údajov z predloženého potvrdenia odovzdaný do užívania v roku 1974.

Konštrukcia domu je montovaná z prefabrikovaných plošných dielcov, založenie je na betónových plošných základoch. Schodisko je železobetónové s povrchom z liateho terazza, opatrené ocelovým zábradlím. Vstup do vchodu je zabezpečený elektronickým vrátnikom, vstupné dvere sú hliníkové so sklenenou výplňou a schránkami. Strecha je plochá s krytinou z asfaltových natavovaných pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Okná v spoločných priestoroch sú plastové. Vonkajšia omietka je vyhotovená z materiálov na báze umelých látok na kontaktnom zatepľovacom systéme, vnútorné omietky sú vápenné hladké opatrené maľbou, sokel olejovým náterom. Objekt je opatrený bleskozvodom. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete.

Bytový dom je primerane udržiavaný, vykonaná bola obnova bytového domu.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 4814/285802.

- Spoločnými časťami bytového domu sú základy domu, obvodové múry domu, strecha, podesty a medzipodesty, chodby, schodišťa, vstup a vstupná hala, zavesenie, miestnosť upratovačky, vonkajšie predložené schodište, vchody, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, výťahová šachta, v 1.N.P. práčovňa, sušiareň, kočíkareň, podschodišťový priestor, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.
- Spoločnými zariadeniami bytového domu sú bleskozvody, ventilačné prieduchy, výťahy, strojovne výťahov, práčovne, sušiarne, žehliarne, kočíkárne, spoločná televízna anténa, bleskozvody, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové rozvody a domové prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je byt umiestnený.

*Vzhľadom k tomu, že znalcovi nebolo možné vykonať riadnu obhliadku bytu je popis hodnoteného bytu je prevzatý z predloženého znaleckého posudku č. 75/2015:*

Ohodnocovaný byt je na 2.p. a má 2 obytné miestnosti a príslušenstvo. Príslušenstvom je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a WC. Dispozične je byt v pôvodnom stave. Byt je po rekonštrukcii - vymenené boli podlahy, realizované nové úpravy povrchov, vymenené výplne otvorov, výmena kuchynskej linky a zariaďovacích predmetov v kúpeľni a WC. Stropy a steny majú povrchovú úpravu stierku s maľbou, v kúpeľni je keramický obklad. V byte sú podlahy PVC a koberec a dlažba, - v kúpeľni, WC, predsieni. Vybavenie kúpeľne je štandardné – keramické umývadlo, vaňa. Batérie sú pákové. Okná sú vymenené za plastové, dvere sú drevené. Vstupné dvere sú opatrené bezpečnostnými zámkami. V kuchyni je priama kuchynská linka, sporák je plynový, drez nerezový s pákovou batériou. V izbe a predsieni sú vstavané skrine. Vykurovanie je ústredné z centrálného zdroja - z kotolne mimo domu, z ktorej je dodávané teplo i teplá úžitková voda. Radiátory sú rebrové a majú regulátory. Merače médií sú umiestnené v inštaláčnej šachte.

**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 <sup>2</sup> ]
izba 3,45*5,016	17,31
izba 3,45*3,856	13,30
kuchyňa 3,45*1,966	6,78
predsieň 3,45*1,315+0,865*1,75-0,35*0,8	5,77
kúpeľňa 1,586*1,618	2,57
WC 1,055*0,81	0,85
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>46,58</b>
Pivnica 1,56	1,56
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>48,14</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m<sup>2</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 3,176  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 1,12

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,20	6,00	5,26
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	18,92
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	8,41
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,63
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,38
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,75
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,80	5,40	4,73
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,20	2,40	2,10
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,53
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,57



13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,75
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútorý vodovod	2,00	1,00	2,00	1,75
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,75
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,75
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,75
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,50
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,88
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,75
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,19
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,41
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,63
28	Vnútorý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,75
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,10
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,50
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	3,85
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,63
	<b>Ďalšie konštrukcie</b>				
36	Okná	-	-	4,00	3,50
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>114,15</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 114,15 / 100 = 1,1415$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,176 * 1,037 * 1,1415 * 1,12$$

$$VH = 1\,369,74 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu:  
Nedokončenosť bytu:

100,00 %  
0,00 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 1, Fedákova 36, Bratislava - Dúbravka	1974	48	42	90	53,33	46,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 369,74 €/m <sup>2</sup> * 48,14m <sup>2</sup>	65 939,28
Technická hodnota	46,67% z 65 939,28 €	30 773,86

**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 sa nachádza v okrese Bratislava IV, obec Bratislava-m.č. Dúbravka, k.ú. Dúbravka na Fedákovej ulici č. 36 na 2. p., v bytovom dome, v lokalite zastavanej bytovými domami a objektmi občianskej vybavenosti. Bytový dom má 1 podzemné a 8 nadzemných podlaží. Na 1.PP sa nachádzajú spoločné priestory a pivničné kobky, na ostatných podlažiach sú byty.

Fedákova ulica sa nachádza v lokalite s dobrým dosahom na centrum mesta, dostupnosť do centra je do 25 min MHD. V okolí je kompletná občianska vybavenosť. V blízkosti bytového domu je základná, odborná škola, škôlka, obchody, banky, reštaurácie, športové ihriská a úrady mestskej časti.

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, športoviská, kúpaliská a sieť ďalších služieb obyvateľstvu.

Hustota obyvateľstva je v danom mieste vysoká.

Prístup k objektu je po mestskej komunikácii, pred objektom je obmedzená možnosť parkovania.

V dosahu je umiestnená autobusová a električková zastávka MHD.

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

Evidovaná miera nezamestnanosti je podľa aktuálnych údajov ÚPSVaR v Bratislave IV do 5 % (júl 2022 - 3,66%).

Orientácia obytných miestností k svetovým stranám je juhozápadná.

Kvalitu životného prostredia v okolí objektu hodnotím ako bežný hluk a prašnosť od dopravy.

Bytový dom je dobre udržiavaný, byt je po rekonštrukcii v dobrom stavebnotechnickom stave.

Na základe inzerátov a informácií z realitných kancelárií a internetu, dopyt je v porovnaní s ponukou vyšší pri predaji podobných nehnuteľností.

Vzhľadom na lokalitu, dispozičné a stavebnotechnické riešenie celkove byt hodnotím ako dobrý.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Nehnuteľnosť je určená na bývanie. Zmenu účelu využitia nie je možné predpokladať.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Na nehnuteľnosti viazne ľarcha záložného práva banky. Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vo výške 2,65. 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 diferenciacie: 2,65**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,650 + 5,300)	7,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	5,300
III. trieda	Priemerný koeficient	2,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,458
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,650 - 2,385)	0,265

**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	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	5,300	10	53,00
2	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	2,650	30	79,50
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	5,300	7	37,10
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	7,950	5	39,75
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	2,650	6	15,90
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	5,300	10	53,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	7,950	8	63,60
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,650	6	15,90
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				

	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	5,300	5	26,50
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	7,950	9	71,55
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,458	7	10,21
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	7,950	7	55,65
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	7,950	6	47,70
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,458	4	5,83
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	5,300	5	26,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobrý byt	II.	5,300	20	106,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>707,69</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 707,69 / 145$	4,881
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 30\,773,86 \text{ €} * 4,881$	<b>150 207,21 €</b>

### III. ZÁVER

Podľa objednávky zo dňa 22.06.2022 bolo znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom predmetom znaleckého skúmania bol byt č. 1 na 2. p., vchod Fedákova 36, v bytovom dome súp. č. 3154, parc. č. 1327, 1328, včítane podielu priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve o veľkosti 4814/285802, v okrese Bratislava IV, obec BA - m.č. Dúbravka, kat. územie Dúbravka.

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Byt č. 1, Fedákova 36, Bratislava - Dúbravka	150 207,21
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>150 207,21</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>150 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťdesiatisíc Eur</b>	

V Bratislave, dňa 07.09.2022

Ing. Mgr. Jana Pecníková

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 30.05.2022
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3556, k. ú. Dúbravka zo dňa 07.09.2022, vytvorený cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Dúbravka zo dňa 07.09.2022, vytvorený cez <https://zbgis.skgeodesy.sk/>
4. Potvrdenie o veku domu vydané spol. Železnice Slovenskej republiky, zo dňa 16.11.2000
5. Kúpna zmluva č. 305720971/99, zo dňa 13.01.2000
6. Schematický pôdorys bytu
7. Znalecký posudok č. 75/2015 zo dňa 28.02.2015, znalec Ing. Katarína Prokopčáková, CSc., Pečnianska 19, Bratislava, ev. č. znalca: 912861
8. Fotodokumentácia bytu
9. Fotodokumentácia z obhliadky

## 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 378/2022.

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