

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávatel: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6, 01001 Žilina
zapísaná Okresným súdom Žilina, vložka č. 10476/L

Číslo objednávky: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 12.01.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 9/2024

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

byť číslo 8 v bytovom dome súpisné číslo 980, postavený na pozemku parcelné číslo 10097, vchod Svätoplukova 37 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 11134/161423), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2766, obec Bratislava- Ružinov, katastrálne územie Nivy,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 23 (z toho 9 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- byt číslo 8 v bytovom dome súpisné číslo 980, postavený na pozemku parcelné číslo 10097, vchod Svätoplukova 37 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 11134/161423), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2766, obec Bratislava- Ružinov, katastrálne územie Nivy,

2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľnosti tvoriacej predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom, ktorá bola vykonaná dňa 09.02.2024. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a v dohodnutom termíne 09.02.2024 od 09:30 hod. nebol predmet dražby sprístupnený súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi boli predložené podklady (vymenované nižšie), ktoré budem považovať za dostupné údaje podľa predmetného zákona na zistenie stavebno-technického stavu nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

12.02.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 400124) zo dňa 12.01.2024 (vo formáte PDF);
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 12.01.2024 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 153/2007, vypracoval Ing. Daniel Cibul'a (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2766, zo dňa 12.02.2024, kat. územie Nivy, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 12.02.2024, kat. územie Nové Mesto (vyhotovená z ISKN);
- Osobná obhliadka, zameranie bytu a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 09.02.2024.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;

- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12. odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaisť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby (bytu) tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba (byt) tvoriaci predmet znaleckého posudku je predpokladám bez výnosu- v užívaní vlastníkom, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciacie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciacie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne IV. štvrťrok 2023 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2766**
 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
980	10097	9	Svätoplukova 33, 35, 37		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia,
 rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod: Svätoplukova 37 3 mezanín Byt č. 8

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom:

11134/161423

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

26 Skirkanič Emil r. Skirkanič, Mgr., Svätoplukova 37, Bratislava, PSČ 821 08, SR

Dátum narodenia: 03.12.1966

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V- 34166/07 zo dňa 07.03.08

Poznámka

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti : byt č. 8/3.mezanín, vchod: Svätoplukova 37, v prospech oprávneného: JUDr. Vojtech Agner (17.05.1980), podľa EX 146EX 500/22 zo dňa 29.10.2022, (súdny exekútor - JUDr. Libor Samec), P-1621

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti bytu č. 8 na 3.mezaníne, vchod Svätoplukova 37v prospech oprávneného JUDr. Vojtech Agner (17.05.1980) podľa exekučného príkazu 146EX 500/22-74 zo dňa 17.10.2023 a Opravného exekučného príkazu 146EX 500/22-74 zo dňa 17.10.2023 (súdny exekútor JUDr. Libor Samec), P-1541/2023

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zriadeného k bytu č. 8/3.mezanín p., vchod: Svätoplukova 37 v prospech záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO 00151 653) pod č. V-22149/2021 a to predajom na dobrovoľnej dražbe, podľa P-1782/2023.

ČASŤ C: ŤARCHY

Právo stavby na parc.č.10097, podľa § 23 zák.č. 182/93 Z.z. v znení zaák.č.151/95 Z.z. - Vz 1232/98

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa §15 zák.č. 182/93 Z.z. vznení zák.č.151/95 Z.z. - Vz 854/99

26 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO 00151653), na byt č.8, 3.mezanín, vchod Svätoplukova 37, podľa V- 29902/11, zo dňa 28.12.2011

26 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného JUDr. Vojtech Agner (17.05.1980) na byt č. 8 na3.mezaníne, vchod Svätoplukova 37, podľa exekučného príkazu 146EX 500/22-41 z 18.11.2022 (súdny exekútor JUDr. Libor Samec, Bratislava), Z-25746/2022

26 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, yt č. 8,3.5p.,vchodSvätoplukova 37,v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.,IČO: 35937874,podľa 146EX55/23 zo dňa 17.02.2023 (súdny exekútor JUDr. Libor Samec),Z-2806/23

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Napriek písomnej výzvy zadávateľa v dohodnutom termíne zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu. Čiastočná obhliadka bola vykonaná z okolitých prístupových plôch. V deň miestnej obhliadky, dňa 09.02.2024 preto mohla byť vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku a jej časť je spracovaná nižšie.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Výkresová dokumentácia (pôdorysy bytu a NP) ako aj iná súvisiaca dokumentácia (kolaudačné rozhodnutie) boli prevzaté z predloženého znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch (podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 2766 a informatívnej kópie z mapy).

Vlastníctvo k bytu č. 8 v bytovom dome súp. číslo 980 je usporiadané- vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Stavby:

- byt číslo 8 v bytovom dome súpisné číslo 980, postavený na pozemku parcelné číslo 10097, vchod Svätoplukova 37 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 11134/161423), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2766, obec Bratislava- Ružinov, katastrálne územie Nivy.

Pozemky:

-

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

-

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Predmetom posúdenia je byt v existujúcom bytovom dome, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemkov.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č. 8, s. č. 980, na p. č. 10097, k. ú. Nivy

Bytový dom ako celok má tri vchody- Sätoplukova 33, 35, 37, päť nadzemných podlaží (z toho jedno podkrovné) a jedno podzemné podlažie. Je založený predpokladám na základových pásoch vr. izolácie proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém predpokladám murovaný z keramických tvárnic alebo tehál, vodorovné nosné konštrukcie železobetónové monolitické. Strecha sedlového tvaru s plechovou krytinou. Schodisko dvojramenné železobetónové z povrchom tzv. terazzo. Vonkajšia povrchová úprava tenkovrstvová ušľachtilá omietka. Vnútorne hladké omietky, na stenách olejový náter do výšky asi 1200mm. Dom bol v ostatných rokoch modernizovaný- kontaktný zatepl'ovací systém, sanácia balkónov r. zábradlí, plastový výplne otvorov, hliníkové vchodové dvere, nové klampiarske konštrukcie, strešný plášť vr. tepelnej izolácie, nadstavba daná do užívania v roku 2005.

Byt podľa má podľa podkladov 4 obytné miestnosti a príslušenstvo, ktorým je vstupná hala, schodisko, chodba, kuchyňa, dve kúpeľne s WC, balkóny a pivnica nachádzajúca sa v podzemnom podlaží.

Vnútorne vybavenie bytu predpokladám podľa predložených informácií.

Stavebnotechnický popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 153/2007:

Predmetný byt sa nachádza v nadstavbe bytového domu súp. č. 980 v Bratislave - m. č. Ružinov, na ulici Svätoplukova s vchodmi 33, 35 a 37, pričom predmetný ohodnocovaný byt je prístupný cez vchod orientačné číslo Svätoplukova 37. Pôvodná časť domu má jedno podzemné podlažie a tri nadzemné podlažia, nadstavbou vzniklo na dome ešte jedno nadzemné podlažie a podkrovné podlažie, pričom v tých dvoch nadstavaných podlažiach je umiestnených celkom šesť mezonetových bytov. Zvislé nosné konštrukcie domu sú murované z tehál so skladobnou hrúbkou 30 až 45 cm, nadstavba je vyhotovená z tvárnic YTONG v skladobnej hrúbke 30 cm. Obvodový plášť domu je zateplený systémom MAPEI a to pôvodná časť domu v hrúbke 5 cm a nadstavaná časť domu v hrúbke 10 cm, vrátane novej povrchovej úpravy fasád z omietok na báze umelých hmôt. Stropy nadstavby sú monolitické železobetónové. Strecha na dome je nová na krove, krytina je plechová typ DECRA CLASIC s granulátovým posypom. Dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod, elektrorozvod, rozvod pevnej telef. siete, tvorený je blokom troch sekcií. Celkom v dome je 18 pôvodných bytov a 6 bytov v nadstavbe. Spoločné priestory domu budú so štandardným vybavením, s vykonanými úpravami v rámci nadstavby - nové rozvody, vody, elektro, plynu, hlavné vchodové dvere a okná v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom. Poštové schránky sú prístupné v spoločných priestoroch I. NP. Celkový technický stav domu (pôvodnej časti i nadstavby) hodnotím ako veľmi dobrý.

Spoločnými časťami domu sú najmä jeho základy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, povala, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú sušiareň, práčovňa, STA, bleskozvody, komíny, vodovodné, plynové, elektrické a kanalizačné prípojky, spoločné suterénne priestory.

Pôvodný bytový dom bol postavený v päťdesiatich rokoch 20. storočia, nadstavba domu s predmetným ohodnocovaným bytom bola ukončená v roku 2005. Pre odpočet opotrebenia z východiskovej hodnoty sa uvažuje, že nadstavba domu dožije spolu s pôvodnou časťou domu. Vzhľadom na konštrukčný systém domu, stavebné úpravy domu, vrátane vyhotovenia, resp. skvalitnenia, prvkov dlhodobej životnosti (nová strecha, nové stropy a schody v nadstavbe, zateplenie obv. plášťa) sa predpokladá celková životnosť domu 150 rokov, t. j. ukončenie životnosti domu v roku 2100.

Ohodnocovaný byt č. 8 je na 3. poschodí s prepojením interiérovým schodiskom do podkrovného podlažia (4. poschodie; mezonet). Byt je prístupný zo spoločnej chodby so schodiskom, na poschodí sú prístupné dva byty. Celkom v dome (v troch sekciách) je 24 bytov (po 8 bytov je v každej sekcii). Ohodnocovaný byt sa nachádza v krajnej sekcii domu, je orientovaný obytnými miestnosťami na južnú stranu. Byt je tvorený v úrovni 3. poschodia obývacou izbou, kuchyňou, predsieňou, kúpeľňou s WC a balkónom. V úrovni 4. poschodia je byt tvorený tromi obytnými miestnosťami, predsieňou, kúpeľňou s WC a dvoma balkónmi. V podzemnom podlaží domu je pivnica patriaca k bytu (miestnosť č. 0.08). Podlahy v byte v obytných miestnostiach sú z veľkoplošných laminátových parkiet, ostatné podlahy sú z keramických dlažieb z materiálov vysokého štandardu. Interiérové schody sú s oceľovými schodnicami a stupnicami z tvrdého dreva. Steny a stropy sú upravené vápennými hladkými omietkami, v podkrovnom podlaží maľbami na sadrokartónových podhladoch. V kúpeľniach sú vyhotovené mozaikové keramické obklady stien po strop, v kuchyni za linkou je vyhotovený veľkoplošný obklad z materiálu na báze deva. Okná a dvere na balkóny sú plastové s izolačným dvojsklom. Interiérové dvere sú plne hladké so zvislými reliéfmi s kovaním vysokého štandardu. Vstupné dvere do bytu sú bezpečnostné protipožiarne. Elektroinštalácia v byte je svetelná s poistkovými automatmi. Vykurovanie bytu je ústredné etážové s vlastným závesným plynovým kotlom, rozvody ÚK sú v podlahe s teplovzdušnými vyústeniami pod oknami balkónov, v kúpeľniach sú rebrikové radiátory. Kotel ÚK zároveň slúži i na prípravu teplej úžitkovej vody. Kuchynská linka v byte je sektorová atypická so vstavanými spotrebičmi - integrovaná varná jednotka (štyri plynové horáky, dve sklokeramické plochy), nerezový odsávač pár, oboje zn. Ariston, vstavaná el. rúra, mikrovlná rúra, umývačka riadu, drez z keramickým povrchom, zabudovaná chladnička s mrazničkou. V kúpeľniach je vybavenie zdravotníckymi zariadeniami predmetmi vysokého štandardu - kúpeľňa na 3. poschodí sprchovací box s hydromasážnym setom, umývadlo, WC misa so zabudovanou nádržkou v stene, na 4. poschodí sprchovací box, akrylátová vaňa, dve umývadlá, WC so zabudovanou nádržkou v stene. Vodovodné batérie v byte sú vysokého štandardu. Byt je vybavený meračom spotreby studenej vody, plynomerom, domovým telefónom, rozvodom pevnej telef. siete, rozvodom káblovej TV. V predsieni na 3. poschodí je vstavaná skriňa s posuvnými krídlami. Celkovo je byt vo veľmi dobrom technickom stave s nadštandardným vybavením.

Byt má vlastné etážové vykurovanie s obsluhou z jedného miesta a úplné základné príslušenstvo (kúpeľne a splachovacie záchody), na základe čoho spĺňa charakteristiku na byt I. kategórie.

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]
4, NP"	
vstup 5,98	5,98
kúpeľňa s WC 2,93	2,93
kuchyňa 14,21	14,21
izba obývacia 28,82	28,82
5, NP- podkrovia"	
kúpeľňa s WC 8,53	8,53
Schody 8,47	8,47
izba 14,75	14,75
izba 14,59	14,59
izba 9,60	9,60
rozdiel -3,17	- 3,17
Výmera bytu bez pivnice	104,71
pivnica 6,63	6,63
Vypočítaná podlahová plocha	111,34

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,12$

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	3,51
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	15,15
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	5,62
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,11
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,51
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,55
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,70
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	2,53
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,41
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,35
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,42
12	Okná	5,00	1,20	6,00	4,22
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,35
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,76
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,41
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,70
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,41
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,41

19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,70
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,41
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	3,37
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	2,00	2,00	1,41
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,11
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	2,64
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	2,64
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,11
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,70
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,70
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,35
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,41
32	Vybavenie kuchýň	2,00	5,00	10,00	7,03
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	4,00	16,00	11,24
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,50	10,00	7,03
35	Ostatné	2,50	4,00	10,00	7,03
	Spolu	100,00		142,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 142,30 / 100 = 1,423$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,661 * 0,939 * 1,4230 * 1,12$$

$$VH = 1\,782,27 \text{ €/m}^2$$

Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom:

50,23 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu:

49,77 %

TECHNICKÝ STAV

Pri čiastočnej miestnej obhliadke bolo konštatované, že bytový dom je v dobrom technickom stave. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu alebo bytu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je predpokladám tiež dobre zabezpečená, ich stav zodpovedá veku pri primeranej údržbe. Opatrebovanie stanovujem pomocou analytickej metódy z dôvodu nadstavby a kompletnej modernizácie v roku 2005.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opatrebovanie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	3,51	1950	150	74	1,73
2	Zvislé konštrukcie	15,15	1950	120	74	9,34
3	Stropy	5,62	1950	120	74	3,47
4	Schody	2,11	1950	120	74	1,30
5	Zastrešenie bez krytiny	3,51	1950	120	74	2,16
6	Krytina strechy	1,55	2005	40	19	0,74
7	Klmpiarske konštrukcie	0,70	2005	40	19	0,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,53	2005	40	19	1,20
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,41	1950	100	74	1,04
10	Vnútorné keramické obklady	0,35	1950	100	74	0,26
11	Dvere	0,42	2005	50	19	0,16
12	Okná	4,22	2005	50	19	1,60
13	Povrchy podláh	0,35	1950	100	74	0,26

14	Vykurovanie	1,76	2005	50	19	0,67
15	Elektroinštalácia	1,41	2005	50	19	0,54
16	Bleskozvod	0,70	2005	40	19	0,33
17	Vnútorný vodovod	1,41	2005	40	19	0,67
18	Vnútorná kanalizácia	1,41	2005	40	19	0,67
19	Vnútorný plynovod	0,70	2005	40	19	0,33
20	Výtahy	0,00	1950	0	0	0,00
21	Ostatné	1,41	2005	50	19	0,54
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,37	2005	60	19	1,07
23	Vnútorné keramické obklady	1,41	2005	50	19	0,54
24	Dvere	2,11	2005	50	19	0,80
25	Povrchy podláh	2,64	2005	40	19	1,25
26	Vykurovanie	2,64	2005	40	19	1,25
27	Elektroinštalácia	2,11	2005	50	19	0,80
28	Vnútorný vodovod	0,70	2005	50	19	0,27
29	Vnútorná kanalizácia	0,70	2005	50	19	0,27
30	Vnútorný plynovod	0,35	2005	40	19	0,17
31	Ohrev teplej vody	1,41	2005	30	19	0,89
32	Vybavenie kuchýň	7,03	2005	40	19	3,34
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	11,24	2005	40	19	5,34
34	Bytové jadro bez rozvodov	7,03	2005	60	19	2,23
35	Ostatné	7,03	2005	50	19	2,67
	Opotrebenie					48,23%
	Technický stav					51,77%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,782,27 \text{ €/m}^2 * 111,34\text{m}^2$	198 437,94
Východisková hodnota spoločných častí	$198\,437,94 * 0,5023$	99 675,38
Východisková hodnota bytovej časti	$198\,437,94 * 0,4977$	98 762,56
Opotrebenie spoločných častí	$51,77 \% \text{ z } 99\,675,38 \text{ €}$	-48 073,43
Opotrebenie bytovej časti	$51,77 \% \text{ z } 98\,762,56 \text{ €}$	-47 633,18
Technická hodnota	$51,77 \% \text{ z } 99\,675,38 \text{ €} + 51,77 \% \text{ z } 98\,762,56 \text{ €}$	102 731,32

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Bytový dom sa nachádza v mestskej časti Ružinov, miestna časť Nivy, hl. mesta SR Bratislavy, asi 300 metrov juhovýchodne od križovatky ulíc Karadžičová- Krížna, kde je dostupná mestská hromadná doprava- autobus, električka, trolejbus. Asi 500 metrov severne sa nachádza obchodné centrum CENTRÁL a za ním frekventovaná križovatka Trnavské mýto, kde je okrem iného aj známa tržnica. V priamom okolí sa nachádzajú prevažne stavby na bývanie- bytové domy ako aj nebytové budovy občianskej vybavenosti. V tesnej blízkosti z východnej strany je Kukoreliho park, z južnej strany susedí s areálom technických služieb. Asi 200m juhovýchodne sa nachádza základná škola so športovým areálom a za ňou stredná odborná škola dopravná. Dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti mesta je do 15 minút MHD, historické centrum Bratislavy sa nachádza asi 2,50 km juhozápadne.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt sa nachádza v bytovom dome a je predpokladám využívaný na bývanie. Z hľadiska konštrukčného riešenia je predpokladám len malá možnosť dispozičných zmien. Iné využitie ako na bývanie je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 2766, katastrálne územie Nivy, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje, viaznu na nehnuteľnosti poznámky- upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe- pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zrealnenie stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciacie= 1,45 ako objektívnu hodnotu priemerného pomeru medzi technickou a všeobecnou hodnotou v danom sídelnom mieste podľa názoru znalca a diferencujem hranice tried podľa prevažujúceho stavu stavebno-technických prevedení bytových domov v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,450 + 2,900)	4,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,900
III. trieda	Priemerný koeficient	1,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,798
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,450 - 1,305)	0,145

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,450	10	14,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	4,350	30	130,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	4,350	7	30,45
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,900	5	14,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,798	6	4,79
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,900	10	29,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,350	8	34,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,900	6	17,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,900	5	14,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,798	9	7,18
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,900	7	20,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,350	7	30,45
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,350	6	26,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,798	4	3,19
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,900	5	14,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,450	20	29,00
	Spolu			145	421,16

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 421,16 / 145$	2,905
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 102\,731,32 \text{ €} * 2,905$	298 434,48 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

byť číslo 8 v bytovom dome súpisné číslo 980, postavený na pozemku parcelné číslo 10097, vchod Svätoplukova 37 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 11134/161423), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2766, obec Bratislava- Ružinov, katastrálne územie Nivy,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 12.02.2024 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

298 000,00 Eur

Nakoľko zo strany vlastníka pri miestnej obhliadke dňa 09.02.2024 nebola nehnuteľnosť tvoriaca predmet znaleckého posudku v plnom rozsahu sprístupnené znalcomi za účelom zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu, úroveň vybavenia a zariadenia, s použitím § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané z dostupných údajov- na základe čiastočnej miestnej obhliadky a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu k dátumu 12.02.2024, ku ktorému mal byť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku stanovený, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byť č. 8, s. č. 980, na p. č. 10097, k. ú. Nivy	298 434,48
Všeobecná hodnota celkom	298 434,48
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	298 000,00

Slovom: Dvestodevätidesiatosemtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnosti:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnosti.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti viazne ťarcha, na základe osobitného právneho predpisu par. 15 zákona 182/1993 Z.z.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.
Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v piatich vyhotoveniach, z ktorých štyri odovzdané Zadávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 12.2.2024

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Objednávka na znalecký posudok zo dňa 20.11.2023 (1xA4) | Strana č. 14 |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2766 (1xA4) | Strana č. 15 |
| 3. Kópia katastrálnej mapy (1xA4) | Strana č. 16 |
| 4. Kolaudačné rozhodnutie- prevzaté zo ZP č. 153/2007 (2xA4) | Strana č. 17 - 18 |
| 5. Pôdorys bytu a pivnice- prevzaté zo ZP č. 153/2007 (3xA4) | Strana č. 19 - 21 |
| 6. Fotodokumentácia (1xA4) | Strana č. 22 |

SPOLU PRÍLOHY: 9xA4

STRANA č. 14 - 22