

Znalkyňa v odbore Stavebníctvo: odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností
Ing. arch. Iveta Horáková, bytom Palisády č. 42, 811 06 Bratislava
tel.: 0903246030, iveta.horakova@gmail.com

Zadávatel: PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 815 01 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: písomná

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 34 / 2023

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.3, s podielom 7190/115892-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 692 a na pozemku parc. č. 1232/1, nachádzajúce sa k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - m.č. Staré Mesto , okres Bratislava I, na Ul. Palisády č. 5

Počet strán (z toho príloh): 17 (2A₄)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu bytu č.3, s podielom 7190/115892-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súpisné č. 692 a na pozemku parc. č. 1232/1, nachádzajúce sa k.ú. Staré Mesto, ku dňu ohodnotenia, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 13.02.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 02.02.2023

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom

- objednávka z 31.1.2023

b) podklady získané znalcom

- výpis z LV č. 6788 k.ú. Staré Mesto, vyhotovený cez KP zo dňa 13.02.2023

- Informatívna kópia cez ZBGIS

- Fotodokumentácia z 01.02.2023

- Vlastné poznatky o podmienkach v mieste nehnuteľnosti

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška 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 neskorších predpisov

- Vyhláška 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 č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 527/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi (postupy výpočtu):

- porovnaním

- kombinovanou metódou

- výnosovou metódou (pozemky)

- metódou polohovej diferenciacie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

Pri použití metódy polohovej diferenciacie stavieb sa vychádza zo základného vzťahu $VŠHS = TH \cdot kPD$ [€], kde TH – technická hodnota stavby [€], kPD – koeficient polohovej diferenciacie

vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu. Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory: trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, a iné faktory.

Pri použití metódy polohovej diferenciacie pozemkov, tie sa delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

Povyšujúce a redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov je 1.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty porovnaním sa hodnota zisťuje porovnaním oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, pri ktorých sa v danom mieste a čase už zrealizovali prevody a sú od týchto úkonov dostupné podklady na porovnanie (kúpne zmluvy, rozhodnutia súdov, exekučné rozhodnutia, výsledky konkurzov a znalecké posudky, na základe ktorých boli prevody či prechody vložené do katastra nehnuteľností, ďalej ponuky realitných kancelárií). Pri výpočte sa pri výpočte používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb alebo pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku 1m² s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a pozemkov. Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)

VÝNOSOVÁ HODNOTA : odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu, stanovený spravidla z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa výška nájmu nedá zistiť pre nedostatok podkladov napr. nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod. Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa spravidla určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťovej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahrňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

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.

8. Osobité požiadavky zadávateľa: nie sú vznesené

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:

a) výber použitej metódy: všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie podľa platnej vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha 3, programom HYPO verzia 20.50

b) vlastnícke a evidenčné údaje: podľa výpisu z listu vlastníctva č. 6788 k.ú. Staré Mesto,

k rozhodujúcemu termínu v čase posúdenia bol vlastníkom bytu č.3, s podielom 7190/115892-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 692 a na pozemku parc. č. 1232/1

Kužlík Róbert, JUDr., Mesačná 3238/14, 821 02 Bratislava, v podiele 1/1

Titul nadobudnutia: kúpna zmluva r. 2015

Ťarcha: Záložné právo v prospech Ing. Alla Gregorová r. Hriňáková (25.01.1973) na byt č. 3 na prízemí, vchod Palisády 5, podľa V-21143/2022 z 20.06.2022

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia: predmet dražby nebol vlastníkom sprístupnený, ohodnotenie predmetu dražby je vykonané v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov („ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“). Z uvedeného dôvodu nebolo možné preskúmať aktuálny stavebnotechnický stav ako aj údržbu predmetu dražby. Popis a stav predmetu dražby uvedený v znaleckom posudku je uvádzaný, ako predpokladaný; technický stav predmetu dražby bol určený na základe dostupných údajov

d) Technická dokumentácia: nebola predložená

e) Údaje katastra nehnuteľností: porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom bolo zistené, že sú v súlade

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

a/ byt č.3 s podielom 7190/115892 na spol. častiach a zariadeniach domu súp.č. 692

b/ podiel 7190/115892 na p.č. 1232/1 k.ú. Staré Mesto, zast. plochy o celkovej výmere 286 m²

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

nie sú známe

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

a) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

2.1.1 Palisády č. 5, byt č.3

UMIESTNENIE STAVBY A KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE:

Bytový dom sup. č. 692 na Palisádach sa nachádza v pamiatkovo chránenom území, v užšom historickom centre Starého Mesta, bol daný do užívania v období, kedy došlo k urbanizácii okolitých pozemkov okolo hradného kopca, k roku 1928. Opotrebenie stavby nie je vysoké, z dôvodu výmeny prvkov krátkodobej a dlhodobej životnosti, realizáciou stavebných úprav prestavby a nadstavby, v rozsahu novej strechy a strešných konštrukcií, výmeny klampiarskych prvkov, novej fasády, čím sa predĺžila životnosť stavby.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE DOMU :

Obytný dom je dispozične riešený ako bytový dom schodiskového typu s piatimi bytmi.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS :

Dom je 6-podlažný s ustúpeným posledným podlažím (6.NP). Dom je súčasťou radovej zástavby obytných domov na ul. Palisády. Jedná sa o klasický konštrukčný systém v medzivojnovom období. Okenné výplňové konštrukcie tvoria hliníkové rámy a obklad fasády je umelý kameň pravdepodobne so zateplením. Byt by mal byť podľa LV umiestnený na prízemí domu, príslušenstvom bytového domu sú spevnené plochy pred vstupom a všetky prípojky od domu k verejným inžinierskym sieťam.

Opotrebenie stavby je nižšie, z dôvodu kompletnej výmeny prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti, realizáciou rozsiahlych stavebných úprav pred cca 5-imi rokmi, čím sa podstatne predĺžila životnosť stavby.

ZATRIEDENIE STAVBY :

Na liste vlastníctva bola v čase miestneho zistenia stavba vedená ako druh stavby 9 - bytový dom s vydaným súpisným číslom, so zápisom jednotlivých bytov v dome.

JKSO: 803 3 Domy obytné typové

KS:112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

SPOLOČNÉ ČASTI. ZARIADENIA A PRÍSLUŠENSTVO DOMU :

S vlastníctvom bytu je spojené i spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva domu. Uvedené spoločné časti a zariadenia bytového domu sú v spoluvlastníckom podiele vlastníka bytu č.3, ktorého veľkosť predstavuje **7190/115892**.

VEK BYTOVÉHO DOMU :

Dom je postavený vo funkcionalistickom slohu (rok dania domu do užívania - **1928**). Technický stav domu je primeraný vykonanej údržbe. Výpočet opotrebenia je vypočítaný analytickou metódou s predpokladom, že v roku 2018, kedy sa vykonávali stavebné práce na spoločných častiach, došlo k stavebnej úprave aj v byte.

V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje prevažujúce, alebo najbližšie podobné prvky (z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny) vyhotovenie (podľa štandardu súčasných bytových stavieb):

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS:112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
71,90 (výmera prevzatá z LV)	71,90
Vypočítaná podlahová plocha	71,90

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: $k_{cu} = 3,412$

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	1,00	5,00	4,97
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,88
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,95
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,98
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,97
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,99
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,47
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,99

10	Vnútorne keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,50
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,96
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,25	3,13	3,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,99
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,99
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,99
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,99
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,98
23	Vnútorne keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,99
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,48
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,98
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,99
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,98
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,98
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,48
Spolu		100,00		100,63	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 100,63 / 100 = 1,0063$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,412 * 0,939 * 1,0063 * 1,15$$

$$VH = 1\,206,10 €/m^2$$

Rozostavanosť bytu:

100,00 %

Nedokončenosť bytu:

0,00 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,97	1928	175	95	2,70
2	Zvislé konštrukcie	17,88	1928	140	95	12,13
3	Stropy	7,95	1928	140	95	5,39
4	Schody	2,98	1928	140	95	2,02
5	Zastrešenie bez krytiny	4,97	2018	110	5	0,23
6	Krytina strechy	1,99	2018	60	5	0,17
7	Klmpiarske konštrukcie	0,99	2018	55	5	0,09

8	Úpravy vonkajších povrchov	4,47	2018	45	5	0,50
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,99	2018	65	5	0,15
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	2018	40	5	0,06
11	Dvere	0,50	2018	65	5	0,04
12	Okná	5,96	2018	65	5	0,46
13	Povrchy podláh	0,50	2018	48	5	0,05
14	Vykurovanie	3,11	2018	35	5	0,44
15	Elektroinštalácia	1,99	2018	38	5	0,26
16	Bleskozvod	0,99	2018	40	5	0,12
17	Vnútorný vodovod	1,99	2018	35	5	0,28
18	Vnútorná kanalizácia	1,99	2018	45	5	0,22
19	Vnútorný plynovod	0,99	2018	35	5	0,14
20	Výťahy	0,00	2018	0	0	0,00
21	Ostatné	1,99	2018	40	5	0,25
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,98	2015	65	8	0,49
23	Vnútorné keramické obklady	0,99	2015	40	8	0,20
24	Dvere	1,99	2015	65	8	0,24
25	Povrchy podláh	2,48	2015	48	8	0,41
26	Vykurovanie	2,48	2015	35	8	0,57
27	Elektroinštalácia	2,98	2015	38	8	0,63
28	Vnútorný vodovod	0,99	2015	35	8	0,23
29	Vnútorná kanalizácia	0,99	2015	45	8	0,18
30	Vnútorný plynovod	0,00	2015	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,99	2015	30	8	0,53
32	Vybavenie kuchýň	1,99	2015	23	8	0,69
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,98	2015	45	8	0,71
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,98	2015	55	8	0,58
35	Ostatné	2,48	2015	40	8	0,50
	Opotrebenie					31,66%
	Technický stav					68,34%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 206,10 €/m ² * 71,9m ²	86 718,59
Technická hodnota	68,34% z 86 718,59 €	59 263,48

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a. Analýza polohy nehnuteľností:**

Objekt súp. č. 692 je umiestnený v centrálnej pamiatkovej zóne, v radovej uličnej zástavbe domov na ulici Palisády, v tesnej blízkosti Bratislavského hradu, na rozhraní zástavby mestských vil a obytných domov z 19. a 20. storočia a novej bytovej zástavby na Zámočkej ul. Situovanie domu je v smere V - Z, zastávka MHD je pred domom. Dopravné spojenie s mestom je mestskou trolejbusovou dopravou alebo peši. Dochádzkové vzdialenosti do historického centra sú do 5 min. pešo. Posudzovaný byt sa nachádza na vstupnom podlaží. V okolí nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva. V posudzovanej lokalite sa nachádza prevažne vyššia občianska

vybavenosť. Poloha stavby vzhľadom na výhľad, umiestnenie v blízkosti národnej kultúrnej pamiatky – Bratislavského hradu a Národnej rady, ako aj na krátku vzdialenosť do historického jadra mesta, má vplyv na cenu a dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach.

Stavba bola daná do užívania k roku 1928 s neskoršou nadstavbou a prestavbou po roku 1989. Doklady o veku stavby sa nezachoval, stavbu vo svojich zoznamoch neeviduje ani pamiatkový úrad. Posudzovaná nehnuteľnosť svojím stavebnotechnickým prevedením nie je usposobená na iný účel využitia ako na bývanie, stavba je priemerne a priebežne udržiavaná, v budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, územie je stabilizované.

b. Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť je a bude užívaná na bytový účel.

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: v čase posúdenia sa na nehnuteľnosti viazalo záložné právo v prospech Ing. Alla Gregorová r. Hriňáková (25.01.1973) na byt č. 3 na prízemí, vchod Palisády 5, podľa V-21143/2022 z 20.06.2022

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Platný vykonávací predpis č. 492/2004 Z.z. nezaväzuje znalca k žiadnym limitným vymedzeniam stanovenia **priemerného** koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje vplyv polohy k ostatným faktorom vplývajúcich na všeobecnú hodnotu **v mieste a čase**. Výber jednotlivých koeficientov koreluje s časťou *Všeobecný popis a Analýza polohy nehnuteľnosti*.

Na základe posúdenia trhu s nehnuteľnosťami a kúpnej sily obyvateľstva, polohy nehnuteľnosti a vzťahu k centru, súčasného technického stavu nehnuteľnosti, prevládajúcej zástavby v okolí nehnuteľnosti, príslušenstva nehnuteľnosti, typu nehnuteľnosti, pracovných možností obyvateľstva, skladby obyvateľstva v mieste stavby, orientácie, konfigurácie terénu, pripravenosti inžinierskych sietí, dopravy a občianskej vybavenosti v okolí, kvality životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, územného plánu a rozvoja obce a na základe vlastného názoru znalca, bol stanovený koeficient polohovej diferenciacie s predpokladom, že zodpovedá predajnosti porovnateľnej nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite a v danom čase, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci koná s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,600 + 3,200)	4,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,880
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,600 - 1,440)	0,160

ýpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				

	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,600	10	16,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	4,800	30	144,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	4,800	7	33,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,200	5	16,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,880	6	5,28
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,200	10	32,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,800	8	38,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,200	6	19,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,600	5	8,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	3,200	9	28,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	3,200	7	22,40
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,800	7	33,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,800	6	28,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	4,800	4	19,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,200	5	16,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	3,200	20	64,00
	Spolu			145	525,28

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 525,28 / 145$	3,623
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 59\,263,48 \text{ €} * 3,623$	214 711,59 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom posúdenia je podiel na pozemku parc.č. 1232/1 v k.ú. Staré Mesto, evidovaný v súbore registra „C“, ako zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce, so záberom pozemkov s funkciou pre bytovú výstavbu, zastavaná stavbou súp. č. 692.

Na základe vyhlášky 213/2017 Z.z., ktorá upravila vyhlášku Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov sa **koeficient polohovej diferenciacie** upravil podľa vzťahu :

$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-]$, kde koeficient

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu najmä k počtu obyvateľov v obci/meste

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00), ktorý sa stanovuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu k dostupnej dopravnej infraštruktúre k posudzovanému pozemku

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucích na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).“.

Pri uplatnení koeficientov boli zohľadnené najmä tieto skutočnosti:

Koeficient všeobecnej situácie – územie zahrnuté v územnom pláne obce, s počtom obyvateľov nad 500 000, urbanizovaná časť mesta

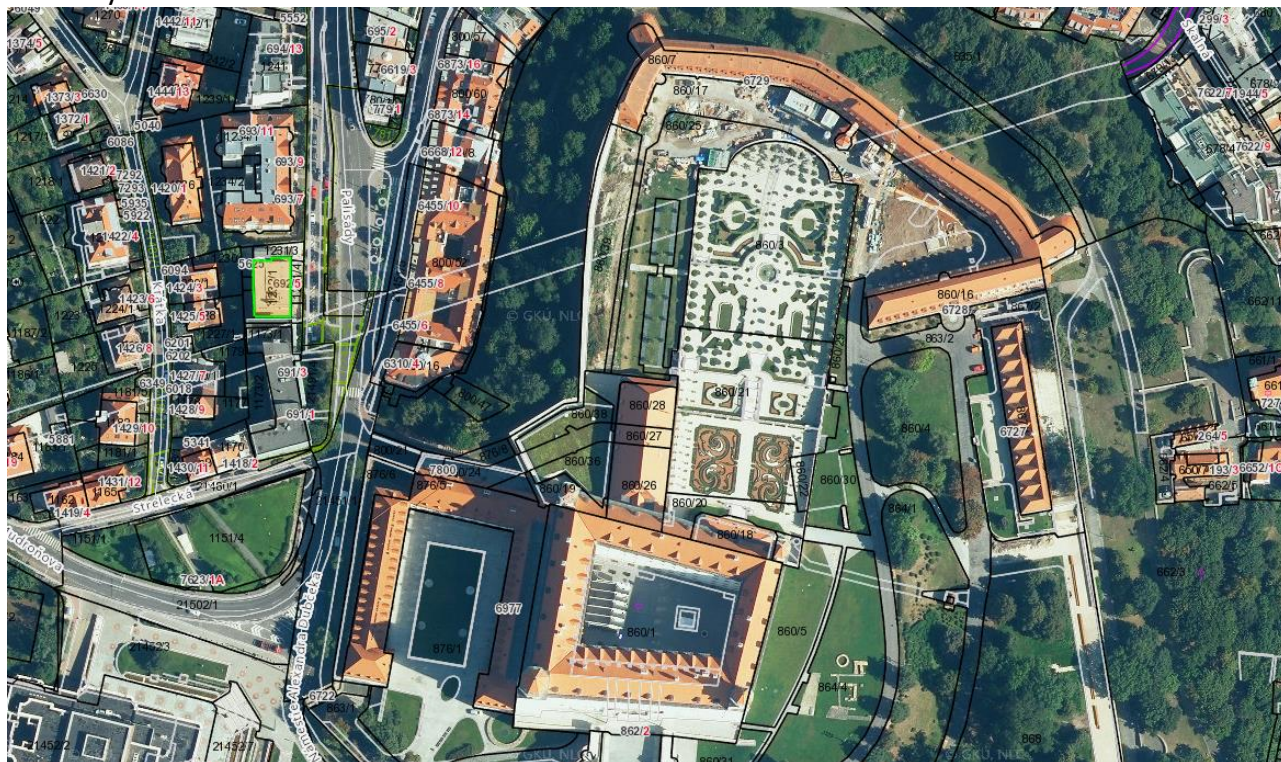
Koeficient intenzity využitia – parcela so 100 % zastavanosťou

Koeficient dopravných vzťahov – dobré pripojenie na miestnu cestnú sieť a na diaľničnú sieť

Koeficient funkčného využitia - vybavenosť nadmestského ako aj miestneho významu, zastavaná plocha, pozemok s využitím v súlade s územným plánom mesta

koeficient technickej infraštruktúry pozemku – pozemok pripojený na miestnu technickú infraštruktúru (voda, kanalizácia, plyn, nn, optokáble, slaboprúd a pod.)

Koeficient zvyšujúci – pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, s vysokým záujmom o kúpu, a znižujúce faktory - druh možnej zástavby, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby



Časť informatívnej mapy cez ZBGIS

[https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/detail/kataster/parcela-](https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804096/1232_1?bm=zbgis&z=19&c=17.119075,48.155832&dt=owners&it=point&pos=48.143258,17.100437,18)

[c/804096/1232_1?bm=zbgis&z=19&c=17.119075,48.155832&dt=owners&it=point&pos=48.143258,17.100437,18](https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804096/1232_1?bm=zbgis&z=19&c=17.119075,48.155832&dt=owners&it=point&pos=48.143258,17.100437,18)

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,15
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,45
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S	2,80

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,90 * 1,00 * 1,15 * 1,45 * 1,30 * 2,80 * 1,00$	11,5324
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 11,5324$	765,64 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 7190/115892 * 218 973,04 \text{ €}$	13 585,20 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1232/1	$286,00 \text{ m}^2 * 765,64 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 7190/115892$	13 585,20
Spolu		13 585,20

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa: stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu bytu č.3 s podielom 7190/115892-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 692 a na pozemku parc. č. 1232/1, nachádzajúce sa k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, na ul. Palisády č. 5, ku dňu ohodnotenia, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, pre účel dobrovoľnej dražby

2. Odpovede na otázky: súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením, pre účel dobrovoľnej dražby je ku dňu ohodnotenia

228 000 Eur

Slovom: Dvestodvadsaťosemtisíc Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: byt č.3		
Palisády 5 byt č. 3	1/1	214 711,59
Pozemky		
k.ú. Staré Mesto - byt č.3 - parc. č. 1232/1 (17,74 m ²)	1/1 z 7190/115892	13 585,20
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: byt č.3		228 296,79
Všeobecná hodnota celkom		228 296,79
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		228 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestodvadsaťosemtisíc Eur		

V Bratislave, 13.02.2023

Ing. arch. Iveta Horáková
znalkyňa

IV. Prílohy:

- výpis z LV č. 6788 k.ú. Staré Mesto, vyhotovený cez KP zo dňa 13.02.2023
- Informatívna kópia cez ZBGIS na str. 12 v časti Posudok

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 911157.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 34 / 2023.

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

Znalkyňa pri vypracovaní tohto znaleckého posudku/znaleckého úkonu vychádzala z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Číslo rovnopisu: