

**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. 12 / 2023**

**Vo veci** stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 606, s podielom 3505/505163-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 12297, umiestnený na pozemku parc. č. 4068/6 a pozemky parc.č. 4066/3, 4068/6 a 4068/17 v k.ú. Podunajské Biskupice, obec Bratislava - Podunajské Biskupice , okres Bratislava II, na Závodnej ul. č. 3C

**Počet strán ( z toho príloh):** 14 ( 4A<sub>4</sub> )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3 + CD

## I. ÚVOD

**1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu bytu č. 606 s podielom 3505/505163-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súpisné č. 12297, umiestnený na pozemku parc.č. 4068/6 a pozemky parc.č. 4066/3, 4068/6 a 4068/17 v k.ú. Podunajské Biskupice, 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:** 02.02.2023

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 09.01.2023

**5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

**a) podklady dodané zadávateľom**

- Objednávka
- Kolaudačné rozhodnutie vydané MČ Bratislava – Podunajské Biskupice pod č. SÚ/754/8812/12/Bo-1 z 21.08.2012, právoplatné dňom 22.08.2012
- Časť PD – pôdorys bytu

**b) podklady získané znalcom**

- Čiastočný výpis z LV č. 6545 k.ú. Podunajské Biskupice, vyhotovený cez KP zo dňa 09.01.2023
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy cez ZBGIS
- Fotodokumentácia z 09.01.2023
- Ústne údaje zadávateľa o nehnuteľnosti
- Vlastné poznatky o podmienkach v mieste nehnuteľnosti

**6. Použité predpisy**

- 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
- verejne prístupné portály

**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

- metódou polohovej diferenciácie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

**Pri použití metódy polohovej diferenciácie stavieb** sa vychádza zo základného vzťahu  $VŠHS = TH \cdot kPD$  [€], kde TH – technická hodnota stavby [€], kPD – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu. Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie pozemkov**, tie sa delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, poľnohospodárske 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 diferenciácie 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 redukovujúce 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 redukovujúcich 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  $1m^2$  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, poisťnej 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 nezahŕňajú 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

## 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. 6545 k.ú. Podunajské Biskupice, k rozhodujúcemu termínu v čase posúdenia bola vlastníčkou bytu č. 606, s podielom 3505/505163-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 12297, umiestnený na pozemku parc. č. 4068/6 a pozemky parc.č. 4066/3, 4068/6 a 4068/17

**Jaklová Jana r. Borkovičová, Miletičová 3C, 821 08 Bratislava, v podiele 1/1**

**Nar.: 03.01.1970**

Titul nadobudnutia: kúpa v r. 2015

**Ťarcha:** Právo z vecného bremena spočívajúce v povinnosti každého vlastníka pozemkov parc.č.4066/4 a 4067/1 strpieť právo umiestnenia inžinierskych sietí a napojení na existujúce inžinierske siete a právo prechodu a prejazdu; v povinnosti každého vlastníka pozemkov parc.č.4066/4 a 4067/1 strpieť právo vstupu za účelom opravy a údržby susedných stavieb a inžinierskych sietí v prospech každého vlastníka pozemkov parc.č.4066/3, 4068/6, 4068/17 a stavby súp.č.12297 na parc.č.4068/6 podľa V-20299/12 zo dňa 26.9.2012, GP č. ov. G1-1335/2019, R-5477/2019

Právo z vecného bremena spočívajúce v povinnosti každého vlastníka pozemkov parc.č.4068/9, 4066/47, 4066/48, 4066/55, 4066/69, 4066/70 a 4069/1 strpieť právo umiestnenia inžinierskych sietí a napojení na existujúce inžinierske siete; v povinnosti každého vlastníka pozemkov parc.č.4068/9, 4066/47, 4066/48, 4066/55, 4066/69, 4066/70 a 4069/1 strpieť právo vstupu za účelom opravy a údržby susedných stavieb a inžinierskych sietí v prospech každého vlastníka pozemkov parc.č.4066/3, 4068/6, 4068/17 a stavby súp.č.12297 na parc.č.4068/6, podľa V20299/12 zo dňa 26.9.2012, GP č. ov. G1-1335/2019, R-5477/2019.

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na byt č. 606, na 6.p., vchod Závodná 3C, podľa § 15 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, podľa žiadosti zo dňa 04.02.2020, Z-2779/2020.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:** o čase a mieste obhliadky nehnuteľnosti bola povinná obvyklou cestou upovedomená. Povinná neumožnila znalkyni prístup do ohodnocovanej nehnuteľnosti. Predmet posúdenia bol obhliadnutý iba z exteriéru a interiéru spoločných častí domu dňa 09.01.2023.

**d) Technická dokumentácia:** je predložená, na LV č. 6545 je uvedené, že byt č. 606 má podiel na spol. častiach a zariadeniach domu 3505/505163-n, teda výmeru 35,05 m<sup>2</sup>. Zameranie bytu nebolo vykonané, znalkyňa vyhotovila posudok z verejných a jej známych podkladov. Znalec nie je oprávnený riešiť dôvody ak vznikne nezrovnalosť v predložených dokumentoch.

**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. 606 s podielom 3505/505163-ín na spol. častiach domu súp.č. 12297
- b. podiel 3505/505163-ín na parc.č. 4068/6 o výmere 764 m<sup>2</sup>
- c. podiel 3505/505163-ín na parc.č. 4066/3 o výmere 196 m<sup>2</sup>

d. podiel 3505/505163-ín na parc.č. 4068/17 o výmere 58 m<sup>2</sup>

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

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Podunajské Biskupice , Závodná 3C, byt č. 606

##### UMIESTNENIE STAVBY A KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE:

Bytový dom súp. č. 12297 na Závodnej ul. č. 3C sa nachádza na hranici urbanizovanej mestskej časti Podunajské Biskupice, daný do užívania po roku 2012 ( podľa predloženého dokladu).

##### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE DOMU :

Obytný dom je dispozičné riešený ako bytový dom chodbového typu s výťahmi, s jedným vstupom.

##### STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS :

Dom je 9-podlažný s prekrytím plochou strechou. Jedná sa o ŽB konštrukčný systém so zateplením, s vykonaním pravidelnej údržby. Stropy sú rovné, schodisko dvojramenné, okenné výplňové konštrukcie sú plastové, vstupné dvere atypické, presklené. Opatrenie stavby je nižšie z dôvodu realizácie stavby v r. 2012.

##### ZATRIEDENIE STAVBY :

Na liste vlastníctva je stavba vedená ako „druh stavby 9 - bytový dom“ s vydaným súpisným číslom, so zápisom jednotlivých bytov v dome.

##### JKSO: 803 5 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. 606, ktorého veľkosť predstavuje **3505/505163**.

##### VEK BYTOVÉHO DOMU :

Vek domu je určený k roku 2012.

##### UMIESTNENIE A DISPOZIČNÉ RIEŠENIE BYTU :

Ohodnocovaný byt č. 606 sa nachádza na šiestom poschodí domu, s orientáciou na jednu stranu. Funkčné a dispozičné členenie bytu je riešené v jednej úrovni, prístupný zo spoločnej chodby. Celková podlahová plocha bytu č. 606 je 35,05 m<sup>2</sup>.

Byt je vykurovaný centrálné z kotolne, vybavenie bytu je posúdené ako štandardné k roku 2012.

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 5 Domy obytné netypové**

KS: **112 2 Trojbytové a viacbytové budovy**

##### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
chodba 3,88	3,88
obývacia izba s KK 15,48	15,48

WC 1,47	1,47
kúpeľňa 2,89	2,89
izba 11,33	11,33
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>35,05</b>



#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,412$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Počet izieb:

2

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	1,00	5,00	5,05
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,15
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,08
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,03
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,05
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,02
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,03
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,02
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,51
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,05
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,53
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,02
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,02
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,02
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,02

21	Ostatné	2,00	1,25	2,50	2,53
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,04
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,01
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,02
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,53
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,53
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,03
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,02
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,04
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,04
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,53
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>99,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 99,00 / 100 = 0,99$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,412 * 1,132 * 0,9900 * 1,10$$

$$VH = 1\,368,26 \text{ €/m}^2$$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rybničná 61A, byt č. 112	2012	11	89	100	11,00	89,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 368,26 €/m <sup>2</sup> * 35,05m <sup>2</sup>	47 957,51
Technická hodnota	89,00% z 47 957,51 €	42 682,18

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a. Analýza polohy nehnuteľností:** predmetom posúdenia je stavba bytového domu na Závodnej ul., s novou bytovou výstavbou malometrážnych bytov. Ohodnocovaný objekt, v ktorom sa nachádza posudzovaný byt je chodbový dom, pravidelného pôdorysného tvaru, napojený na všetky inžinierske siete v príľahlej komunikácii. Posudzovaný byt sa nachádza na 6.NP.

V rámci mestskej časti je objekt situovaný v okrajovej časti mesta Bratislava. Ohodnocovaná stavba je podľa roku kolaudácie v stave novostavby s dobrou údržbou, s nižším opotrebením.

Poloha domu a umiestnenie domu, s vyhovujúcou dostupnosťou do centra, má vplyv na stanovenie hodnoty nehnuteľnosti. V širšom okolí sú dostupné základné služby občianskej vybavenosti ako napr. Kaufland a pod..

**b. Analýza využitia nehnuteľností:** nehnuteľnosť je užívania schopná v pôvodnom stavebnotechnickom prevedení

**c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** v čase posúdenia sa na byt č. 606 viazala ťarcha opísaná v časti **vlastnícke a evidenčné údaje**.



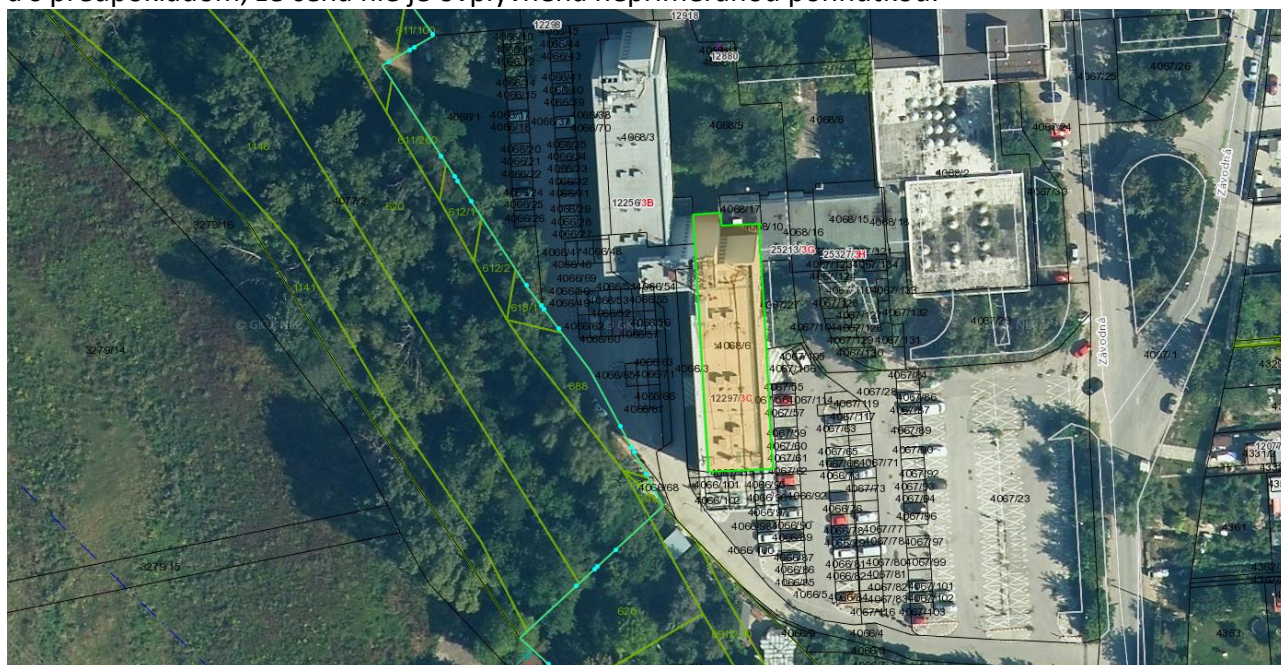
### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

Platný vykonávací predpis č. 492/2004 Z.z. nezaväzuje znalca k žiadnym limitným vymedzeniam stanovenia **priemernému** 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.



Širšie vzťahy – katastrálna mapa

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1**

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	3,000	10	30,00
<b>2</b>	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,000	30	30,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,000	7	21,00
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	bez príslušenstva	V.	0,100	6	0,60
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,000	10	20,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	8	24,00
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,00
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,000	5	5,00
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,000	9	18,00
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,100	7	0,70
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,000	7	21,00
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	6	18,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	2,000	4	8,00
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	3,000	5	15,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry byt	II.	2,000	20	40,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>272,30</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 272,3 / 145$	1,878
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 42 682,18 \text{ €} * 1,878$	<b>80 157,13 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Ide o pozemky reg. KNC parc. č. 4066/3, 4068/6 a 4068/17 k.ú. Podunajské Biskupice evidované na katastrálnej mape, v registri parciel „C“, ako zastavaná a ostatná plocha. Jednotková cena pozemku v posudzovanej lokalite je dlhodobou konštantná, oscilujúca pod 200€/m<sup>2</sup>, bez možnosti zistenia bližších podrobností o pozemkoch (neprimeraných pohnútok ako je napr. pozemky určené pre dopravnú infraštruktúru obce a pod.). Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako dostatočne pružná a vhodná metóda. Východisková hodnota 66,39 €/ m<sup>2</sup> je uvedená vo vyhláške (klasifikácia obce) podľa počtu obyvateľov (obec nad 100 000 obyvateľov).

Pozemok sa nachádza v zábere pozemkov v platnej Územnoplánovacej dokumentácii obce.

Pri uplatnení koeficientov boli zohľadnené najmä tieto skutočnosti:

Koeficient všeobecnej situácie – územie zahrnuté územným plánom obce

Koeficient intenzity využitia – stabilizované územie

Koeficient dopravných vzťahov – dopravne pripojená na dopravnú sieť

koeficient technickej infraštruktúry pozemku – možnosť pripojenia na technickú infraštruktúru na verejné siete

Koeficient zvyšujúci a redukujúci – nebol uplatnený

#### 3.2.1.1 k.ú. Podunajské Biskupice

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
4066/3	ostatná plocha	196,00	1/1	3505/505163	1,36
4068/6	zastavaná plocha a nádvorie	764,00	1/1	3505/505163	5,30
4068/17	zastavaná plocha a nádvorie	58,00	1/1	3505/505163	0,40
<b>Spolu výmera</b>					<b>7,06</b>

Obec:

**Bratislava**

Východisková hodnota:

**VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>**

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k <sub>v</sub> 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	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

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

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	3,1973
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1973$	<b>212,27 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 4066/3	$196,00 \text{ m}^2 * 212,27 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3505/505163$	288,67
parc. č. 4068/6	$764,00 \text{ m}^2 * 212,27 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3505/505163$	1 125,22
parc. č. 4068/17	$58,00 \text{ m}^2 * 212,27 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3505/505163$	85,42
<b>Spolu</b>		<b>1 499,31</b>

**III. ZÁVER**

**Otázky zadávateľa:** stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu bytu č. 606, s podielom 3505/505163-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 12297 a pozemky parc.č. 4066/3, 4068/6 a 4068/17, v k.ú. Podunajské Biskupice, obec Bratislava - Podunajské Biskupice, okres Bratislava II, na Závodnej ul. č. 3C, pre účel dobrovoľnej dražby.

**Odpovede na otázky:** súčet všeobecnej hodnoty bytu č. 606, s podielom 3505/505163-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 12297 a na pozemkoch parc.č. 4066/3, 4068/6 a 4068/17 v k.ú. Podunajské Biskupice pre účel dobrovoľnej dražby je ku dňu ohodnotenia vrátane dane s pridanou hodnotou

**81 700 Eur***Slovom: Osemdesiatjedentisícsemsto Eur***REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Spolu vl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
Závodná č. 3C, bt č. 606	1/1	80 157,13
<b>Pozemky</b>		
k.ú. Podunajské Biskupice - parc. č. 4066/3 (1,36 m <sup>2</sup> )	1/1 z 3505/505163	288,67
k.ú. Podunajské Biskupice - parc. č. 4068/6 (5,3 m <sup>2</sup> )	1/1 z 3505/505163	1 125,22
k.ú. Podunajské Biskupice - parc. č. 4068/17 (0,4 m <sup>2</sup> )	1/1 z 3505/505163	85,42
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>81 656,44</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>81 700,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatjedentisícsemsto Eur</b>		

V Bratislave, 02.02.2023

Ing. arch. Iveta Horáková  
znalkyňa

## IV. Prílohy:

- Čiastočný výpis z LV č. 6545 k.ú. Podunajské Biskupice, vyhotovený cez KP zo dňa 09.01.2023
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy cez ZBGIS ( na str. 9 v časti II.Posudok)
- Kolaudačné rozhodnutie č. SÚ/754/8812/12/Bo-1 z 21.08.2012, právoplatné dňom 22.08.2012
- Časť PD – pôdorys bytu
- Fotodokumentácia z 09.01.2023 ( na str. 7 v časti II.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 12 / 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: