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

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

Číslo spisu/objednávky: písomná

ZNALECKÝ POSUDOK
č. 13 / 2023

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 112, s podielom 8640/561124-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 10194, umiestnený na pozemku parc. č. 2166/5 a 2166/11, v k.ú. Vajnory, obec Bratislava - Vajnory, okres Bratislava III , na Rybničnej ul. č. 61A

Počet strán (z toho príloh): 17 ($4A_4$)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu bytu č. 112, s podielom 8640/561124-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súpisné č. 10194, umiestnený na pozemku parc.č. 2166/5 a 2166/11 v k.ú. Vajnory, 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: 10.02.2023

4. Dátum , ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.01.2023

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka z 07.01.2023
- Spoločenstvo vlastníkov bytov Rybničná 61A – potvrdenie o veku stavby
- Komerčný náčrt bytu

b) podklady získané znalcom

- Čiastočný výpis z LV č. 3142 k.ú. Vajnory, vyhotovený cez KP zo dňa 26.04.2022
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy cez ZBGIS
- Fotodokumentácia z 17.01.2023
- 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 diferenciácie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

Pri použití metódy polohovej diferenciácie stavieb sa vychádza zo základného vzťahu VŠHS= TH . 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, 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 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 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 tiesne 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, využiteľností a pod. Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa spravidla určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poistnej 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 neprimeranou 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 obstarávacia 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. 3142 k.ú. Vajnory, k rozhodujúcemu termínu v čase posúdenia bola vlastníčkou bytu č. 112, s podielom 8640/561124-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 10194, umiestnený na pozemku parc. č. 2166/5 a 2166/11

Topčičova Slavka r. Pištalová, Rybničná 61A, 831 07 Bratislava, v podiele 1/1

Nar.: 28.08.1964

Titul nadobudnutia: darom v r. 2008

Ťarcha: Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov Rybničná 61A, Rybničná 61A, Bratislava, IČO:31816215, R 418/06 (okrem vl.č. 91, okrem vl.č. 140); (okrem vl.č. 225, Z-27867/2016)

Vecné bremeno - právo vstupu na pozemok parc.č. 2166/11 z dôvodu umiestnenia elektroenergetických stavieb a zariadení distribučnej sústavy transformačná stanica, rozvodov elektrických vedení a prípojok, káblového NN a VN vedenia, vzdušného NN a VN vedenia, v prospech ZSE Distribúcia a.s., IČO: 36361518, v zmysle znenia § 10 a § 36 Zákona č. 656/2004 Z.z. zákona o energetike v súlade GP č. 692/2011, Z-14131/11

Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO 00151653) na byt č.112, na 1.p., vchod Rybničná 61/A, podľa V-4279/14 zo dňa 28.03.2014

Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO: 35937874) na byt č.112 na 1.p., vchod Rybničná 61/A, podľa exekučného príkazu EX 291EX 87/19-25 zo dňa 14.11.2019 (súdny exekútor JUDr. Ján Janec, Bratislava), Z-21261/2019

Exekučné záložné práv v prospech oprávneného DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO: 35 942 436) na byt č. 112, 1.p., vchod Rybničná 61/A, podľa exekučného príkazu EX 291EX 358/19-26 zo dňa 26.03.2020, (súdny exekútor JUDr. Ján Janec), Z-6099/2020

Exekučné záložné právo v prospech oprávneného DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s., (IČO: 35942436) na byt č. 112 na 1.p., vchod Rybničná 61/A, podľa exekučného príkazu EX 291EX 248/20-18 z 20.08.2021 (súdny exekútor JUDr. Ján Janec, Bratislava), Z-17186/2021

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: nie je predložená, na LV č. 3142 je uvedené, že byt č. 112 má podiel na spol. častiach a zariadeniach domu 8640/561124-n, teda výmeru 86,40 m². Zameranie bytu nebolo vykonané, znalec vyhotovil posudok z verejných a jemu 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. 112 s podielom 8640/561124-ín na spol. častiach domu súp.č. 10194
b. podiel 8640/561124-ín na parc.č. 2166/5 o výmere 1116 m2

c. podiel 8640/561124-ín na parc.č. 2166/11 o výmere 823 m2

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

vstup z exteriéru domu, ktorý je nepovolenou stavebnou úpravou

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Vajnory, Rybničná 61A, byt č. 112

UMIESTNENIE STAVBY A KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE:

Bytový dom súp. č. 10194 na Rybničnej ul. č. 61A sa nachádza na hranici urbanizovanej mestskej časti Vajnory, daný do užívania po roku 1979

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 panelový konštrukčný systém s čiastočným zateplením, s vykonaním minimálnej údržby. Stropy sú rovné, schodisko dvojramenné terazzové, okenné výplňové konštrukcie sú prevažne plastové, vstupné dvere atypické, presklené. Opotrebenie stavby je vyššie z dôvodu vykonanej čiastočnej výmeny prvkov dlhodobej životnosti**.**

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. 112, ktorého veľkosť predstavuje **8640/561124.**

VEK BYTOVÉHO DOMU :

Vek domu je určený k roku 1979.

UMIESTNENIE A DISPOZIČNÉ RIEŠENIE BYTU :

Ohodnocovaný byt č. 112 sa nachádza na zvýšenom prízemí v ľavej sekcii domu, s orientáciou na jednu stranu. Funkčné a dispozičné členenie bytu je riešené v jednej úrovni, prístupný zo spoločnej chodby alebo cez nepovolenú stavebnú prístavbu zo strany exteriéru priamo do bytu. Celková podlahová plocha bytu č. 112 je podľa LV 86,40 m².

Byt je vykurovaný centrálne z kotolne umiestnenej medzi objektami, vybavenie bytu je posúdené ako štandardné z roku 1979.

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 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými***

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
byt - výmera 86,40 m2 (prevzaté z LV)	86,40
Vypočítaná podlahová plocha	**86,40**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: ***RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²***

Koeficient konštrukcie: ***k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)***

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: ***k_{CU} = 3,412***

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: ***k_M = 1,15***

Počet izieb: ***4***

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	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	Klampiarske 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	1,25	2,50	2,53
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,02
	Zariadenie bytu				
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
	Spolu	**100,00**		**99,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 99,00 / 100 = 0,99$

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

$VH = 325,30 €/m^2 * 3,412 * 1,037 * 0,9900 * 1,15$

$VH = 1\,310,40 €/m^2$

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	1979	44	56	100	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 310,40 €/m² * 86,4m²	113 218,56
Technická hodnota	56,00% z 113 218,56 €	63 402,39

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom posúdenia je stavba bytového domu na Rybničnej ul., v lokalite starších bytových domov v 70-tych rokoch. Ohodnocovaný objekt, v ktorom sa nachádza posudzovaný byt je chodbový dom, pravidelného pôdorysného tvaru, napojený na všetky inžinierske siete v priľahlej komunikácii. Posudzovaný byt sa nachádza na zvýšenom prízemí . V rámci mestskej časti je objekt situovaný v okrajovej časti mesta Bratislava. Vybavenosť objektu vzhľadom na pôvodný stav znižuje hodnotu posudzovanej nehnuteľnosti. Ohodnocovaná stavba je podľa roku kolaudácie v stave čiastočnej výmeny prvkov dlhodobej životnosti, s výrazným opotrebením. Poloha domu a umiestnenie domu, s vyhovujúcou dostupnosťou do centra, má vplyv na stanovenie hodnoty nehnuteľnosti. V širšom okolí sú dostupné iba základné služby občianskej vybavenosti.

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 nehnuteľnosti viazali záložné práva opísané 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 diferenciácie, 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 možnosti

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 diferenciácie 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 – časť katastrálnej mapy cez ZBGIS
https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/805700/2166_5?bm=zbgis&z=19&c=17.119075,48.155832&dt=owners&it=point&pos=48.217707,17.180753,20

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: ***1,5***
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,500 + 3,000)	4,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,825
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,500 - 1,350)	0,150

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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 vyšší	II.	3,000	10	30,00
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,825	30	24,75
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,000	7	21,00
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez	II.	3,000	5	15,00

	zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)				
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	bez príslušenstva	V.	0,150	6	0,90
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,825	10	8,25
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,500	8	36,00
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,500	6	9,00
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,500	5	7,50
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,500	9	40,50
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,150	7	1,05
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,500	7	31,50
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,500	6	27,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,150	4	0,60
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach	IV.	0,825	5	4,13
16	**Názor znalca**				
	problematický byt	IV.	0,825	20	16,50
	Spolu			**145**	**273,68**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 273,68/ 145	1,887
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 63 402,39 € * 1,887	**119 640,31 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Ide o pozemok reg. KNC parc. č. 2166/5 k.ú. Vajnory evidovaný na katastrálnej mape, v registri parciel „C“, ako zastavaná plocha bytovým domom súp.č. 10194 a priľahlý parc. č. 2166/11. Jednotková cena pozemku v posudzovanej lokalite je dlhodobo konštantná, oscilujúca pod 200€/m², bez možnosti zistenia bližších podrobností o pozemkoch (neprimeraných pohnútok ako je napr. pozemky určené pre dopravnú infraštruktúru obce a pod.). Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako dostatočne pružná a vhodná metóda. Východisková hodnota 66,39 €/ m² je uvedená vo vyhláške (klasifikácia obce) podľa počtu obyvateľov (obec nad 100 000 obyvateľov).

Pozemok sa nachádza v zábere pozemkov v platnej Územnoplánovacej dokumentácie 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 povyšujúci a redukujúci – nebol uplatnený

3.2.1.1 k.ú. Vajnory

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
2166/5	zastavaná plocha a nádvorie	1116,00	1/1	8640/561124	17,18
2166/11	zastavaná plocha a nádvorie	823,00	1/1	8640/561124	12,67
Spolu výmera					**29,85**

Obec: ***Bratislava***
Východisková hodnota: ***VH_{MJ} = 66,39 €/m²***

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S 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_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	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,45 * 1,00 * 1,00	3,1973
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 3,1973	**212,27 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2166/5	1 116,00 m² * 212,27 €/m² * 1/1*8640/561124	3 647,60
parcela č. 2166/11	823,00 m² * 212,27 €/m² * 1/1*8640/561124	2 689,94
Spolu		**6 337,54**

III. ZÁVER

Otázky zadávateľa: stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu bytu č. 112, s podielom 8640/561124-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 10194 a na pozemku parc. č. 2166/5 a 2166/11, v k.ú. Vajnory, obec Bratislava - Vajnory, okres Bratislava III , na Rybničnej ul. č. 61A pre účel dobrovoľnej dražby

Odpovede na otázky: súčet všeobecnej hodnoty bytu č. 112, s podielom 8640/561124-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 10194 a na pozemku parc. č. 2166/5 a 2166/11 v k.ú. Vajnory pre účel dobrovoľnej dražby je ku dňu ohodnotenia vrátane dane s pridanou hodnotou

126 000 Eur

Slovom: Jedenstodvadsaťšesťtisíc Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Rybničná 61A, byt č. 112	1/1	119 640,31
Pozemky		
k.ú. Vajnory - parc. č. 2166/5 (17,18 m^2)	1/1 z 8640/561124	3 647,60
k.ú. Vajnory - parc. č. 2166/11 (12,67 m^2)	1/1 z 8640/561124	2 689,94
Všeobecná hodnota celkom		**125 977,85**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		**126 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťšesťtisíc Eur		

V Bratislave, 10.02.2023

Ing. arch. Iveta Horáková
znalkyňa

IV. Prílohy:

- Čiastočný výpis z LV č. 3142 k.ú. Vajnory, vyhotovený cez KP zo dňa 26.04.2022
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy cez ZBGIS (na str. 9 v časti II. Posudok)
- Spoločenstvo vlastníkov bytov Rybničná 61A – potvrdenie o veku stavby
- Komerčný náčrt bytu
- Fotodokumentácia z 17.01.2023

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 13 / 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:

vstup

nepovolená prístavba