

Ing. Jarmila **LEŠOVÁ**  
znalkyňa z odboru stavebníctvo, odvetvia odhad hodnoty nehnuteľností  
☒ Jedľová ulica 4, 821 07 B r a t i s l a v a  
☎ 0903 788 096, e-mail: jarmilalesova@stonline.sk

---

**Zadávateľ** : CREDITORS, spol. s r.o.  
Mozartova 27  
811 02 Bratislava

**Číslo objednávky** : objednávka z 03.04.2012 (prevzatá osobne 24.04.2012)

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 28/2012**

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty iného nebytového priestoru číslo NP1 v suteréne (1.PP) bytového domu súpisné číslo 1111 na Nám. Biely kríž číslo 4 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 2762/293285) a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. číslo 13173/2 (v 2762/293285), zapísané na liste vlastníctva číslo 4119 pre obec Bratislavu – mestskú časť Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, okres Bratislava III pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh)** : 26/9

**Počet vyhotovení** : 4+1x CD+1x archív znalca

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

- 1.1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu iného nebytového priestoru číslo NP1 v suteréne (1.PP) bytového domu súpisné číslo 1111 na Nám. Biely kríž číslo 4 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 2762/293285) a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. číslo 13173/2 (v 2762/293285), zapísané na liste vlastníctva číslo 4119 pre obec Bratislavu – mestskú časť Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, okres Bratislava III pre účel dobrovoľnej dražby.
- 1.2. Dátum vyžiadania posudku:** 03.04.2012
- 1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 24.04.2012
- 1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 24.04.2012
- 1.5. Podklady na vypracovanie posudku:**
- 1.5.1. Dodané zadávateľom:**
- 1.5.1.1. Objednávka znaleckého posudku z 03.04.2012;
- 1.5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4119 – čiastočný, kat. územie Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III vyhotovený 11.04.2012, objednávka 1904/12;
- 1.5.1.3. Potvrdenie správcu (Bytospráva, s.r.o., Nobelova 1, 831 02 Bratislava) o veku bytového domu z 27.04.2011;
- 1.5.1.4. Situačný plán bytového domu.
- 1.5.2. Získané znalcom:**
- 1.5.2.1. Informatívna kópia z mapy, k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III vytvorená cez katastrálny portál GKÚ Bratislava 25.04.2012;
- 1.5.2.2. Pôdorys nebytového priestoru;
- 1.5.2.3. Obhliadka a fotodokumentácia.
- 1.6. Použitý právny predpis:** Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- 1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**
- 1.7.1. Zákon číslo 382/2004 Zbierky zákonov o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- 1.7.2. Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;

- 1.7.3. Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- 1.7.4. Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- 1.7.5. Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- 1.7.6. Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.;
- 1.7.7. Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov;
- 1.7.8. Vyhláška MS SR č. 605/2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.;
- 1.7.9. Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- 1.7.10. Zákon č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;
- 1.7.11. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky číslo 79/1996 Zbierky zákonov, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;
- 1.7.12. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- 1.7.13. Vyhláška číslo 323/2010 Z. z. vydaná Štatistickým úradom SR, ktorou sa vyhlasuje klasifikácia stavieb;
- 1.7.14. Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;
- 1.7.15. Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľnej dražbe v znení neskorších predpisov.

**1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

*Všeobecná hodnota* je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb,

ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

*Technická hodnota* je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

*Východisková hodnota* je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

#### **a) Výber použitej metódy:**

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

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

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou**

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a podobne) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné.

Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade neboli k dispozícii relevantné podklady, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou možné vykonať.

### **Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou**

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľností podnikateľského charakteru, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty. Pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti aj pozemky priamo súvisiace s nehnuteľnosťou, ich hodnota sa stanoví výnosovou metódou. Všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti ako celku je potom súčet hodnoty stavby, resp. bytu/nebytového priestoru vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov.

Vlastník v čase obhliadky neumožnil vstup do určených priestorov, ale podľa tvrdení správcu sú nevyužívané a zdevastované. Z daného usudzujem, že priestory nie sú v takom stave, aby dosahovali výnos z prenájmu a preto výnosovú metódu nepoužijem.

### **Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie**

Metóda polohovej diferenciácie spočíva v úprave technickej hodnoty bytu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota bytu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný byt nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciácie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 16 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciácie v 5 kvalitatívnych triedach, pričom stanovená hodnota súčtu váh je 145. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4Q2011(=2,193).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.:

„Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve

umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.“

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4119 bol vyhotovený 11.04.2012, to znamená, že pre vypracovanie znaleckého posudku je použiteľný. Z listu vlastníctva vyplýva, že iný nebytový priestor číslo NP1 v suteréne bytového domu súpisné číslo 1111 na Nám. Biely kríž číslo 4 v Bratislave – mestskej časti Nové Mesto (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 2762/293285) a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. číslo 13173/2 (o výmere 1117m<sup>2</sup> v 2762/293285) je vo výlučnom vlastníctve Miroslava Lukáča, Nám. Biely kríž 4, 831 02 Bratislava.

#### Výpis z listu vlastníctva č. 4119 - čiastočný:

##### **Časť A: Majetková podstata**

##### Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera	Druh pozemku	Spôs. využ.	Umiest.
13173/2	1117	Zast. pl. a nád.	15	1

Legenda:

- Kód spôsobu využívania pozemku:
- 15 – Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- Kód umiestnenia pozemku:
- 1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

##### Stavby

Súp. číslo	Na parcele	Druh stavby	Popis stavby	Um. stavby
1111	13173/2	9	Nám. Biely kríž	1

Legenda:

- Kód druhu stavby
- 9 – Bytový dom
- Kód umiestnenia stavby
- 1 – Stavba postavená na zemskom povrchu

##### **Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby**

##### Nebytové priestory

Vchod: Biely kríž 4/suterén/ Iný nebytový priestor č. NP1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: **2762/293285**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

**2 Lukáč Miroslav**, Nám. Biely kríž 4  
 Dátum narodenia: 23.12.1964  
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpa V-2658/01 zo dňa 31.10.2001

Poznámka informatívna:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 09.05.2011 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov – správa BYTOSPRÁVA, s.r.o., IČO: 31357407 v zastúpení CREDITORS, s.r.o. (IČO: 43891870) na nebyt. priestor č. 12-NP1, suterén, vchod Biely kríž 4 na podiel na spol. častiach a zariadeniach domu a pozemku 3982/293285 a 2762/293285, P2-340/2011.

### Časť C: Ľarchy

Záložné právo podľa §15 zákona 182/1993 Z. z. v znení zákona 151/1995 Z. z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

Por. č. 2:

- Zákonné záložné právo v zmysle §15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na nebyt. priestor č. 12-NP1, suterén, vchod Biely kríž 4 a na spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku vo veľkosti 3982/293285 a 2762/293285 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Z-8305/11;
- Exekučné záložné právo na nebytový priestor č. NP1 v suteréne, Biely kríž 4 v prospech MVDr. Františka Zezulu (27.05.1979) podľa exekučného príkazu EX 340/2011-25 zo dňa 19.10.2011 (súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner), Z-18005/11.

### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku bytového domu som vykonala 24.04.2012 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku Mgr. Hargaša. Keďže vlastník nebol prítomný a nebytový priestor nebol sprístupnený, hodnotím iba jeho viditeľné vybavenie (okná). Ostatné po dohovore so zadávateľom hodnotím ako štandard (§12 ods.3 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľnej dražbe v znení neskorších predpisov). Z obhliadky domu bola vyhotovená fotodokumentácia, ktorá tvorí prílohu číslo 7 znaleckého posudku.

### d) Technická dokumentácia:

Pôdorys nebytového priestoru bol predložený správcom nehnuteľnosti a tvorí prílohu číslo 6 znaleckého posudku.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní údajov predložených zadávateľom a správcom nehnuteľnosti s údajmi vedenými v katastri nehnuteľností som zistila:

- iný nebytový priestor č. NP1 je na liste vlastníctva evidovaný vo vchode Nám. Biely kríž 4, v skutočnosti je situovaný vo vchode Nám. Biely kríž 2 (potvrdené aj správcom);

- podlahová plocha nebytového priestoru uvedená na liste vlastníctva je 27,62m<sup>2</sup>, podlahová plocha podľa pôdorysu dodaného správcom je 26,89m<sup>2</sup>. Iné rozdielnosti zistené neboli.

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

- *Iný nebytový priestor číslo NP1 v suteréne bytového domu súpisné číslo 1111 na Nám. Biely kríž číslo 4 v Bratislave – mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Nové Mesto, okres Bratislava III, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 2762/293285;*
- *Spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. číslo 13173/2 (výmera 1117m<sup>2</sup>), kat. úz. Nové Mesto v 2762/293285.*

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

Neboli zistené pri obhliadke ani identifikované zadávateľom.

## **2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1. NEBYTOVÉ PRIESTORY**

#### **2.1.1. Iný nebytový priestor č. NP1 v suteréne bytového domu súp. číslo 1111 na Nám. Biely kríž 4 v Bratislave - mestskej časti Nové Mesto, kat. úz. Nové Mesto, okres Bratislava III**

Základné údaje:

Ohodnocovaný nebytový priestor sa nachádza v suteréne (1.PP) tehlového bytového domu so súpisným číslom 1111, postavenom na Nám. Biely kríž v Bratislave – Novom Meste. Dom má tri vchody (Nám. Biely kríž 2,4,6), pozostáva z jedného podzemného a troch nadzemných podlaží a je situovaný v rovinatom teréne. V suteréne (1.PP) sa nachádzajú pivnice prislúchajúce k bytom, spoločné priestory (práčovne, sušiarne, mangľovne – využívané ako nebytové priestory), z ktorých mnohé neslúžia svojmu účelu, CO kryt a kotolňa, na medzipodlaží (1.PP-1.NP) sú hlavné vchody do domu so zádverím a na ostatných nadzemných podlažiach (1.-3.NP) sú byty, po 4 na každom. Celkom je v dome 36 bytov, v každom vchode po 12.

Technický popis domu:

- Základy: z betónu, základové pásy opatrené izoláciou proti zemnej vlhkosti;
- Zvislé konštrukcie: murované z tehál;
- Stropy: železobetónové s rovným podhľadom, omietnuté VC omietkou;
- Schodisko: dvojramenné železobetónové s kovovým zábradlím a dreveným madlom, schodiskové ramená s nášľapnou vrstvou z liateho terazza;
- Zastrešenie: plochá strecha so živičnou krytinou;
- Klampiarske konštrukcie: z pozinkovaného plechu ;
- Úprava vonkajších povrchov: brizolit;
- Úprava vnútorných povrchov: VC omietky (1.PP), VC omietka+olejový náter do v. 145cm (nadzemné podlažia);



- Dvere: vchodové-kombinované (kov+sklo), opatrené domovým telefónom a uzamykaním na kľúč, interiérové-plné hladké v oceľových zárubniach, v zádverí drevené kývavé s presklením, v drevenej zárubni;
- Okná: jednoduché oceľové (1.PP), plastové (kotolňa a nadzemné podlažia), sklobetónové tvárnice (nadzemné podlažia);
- Povrchy podláh: betónové (1.PP), terazzo dlažba 20\*20cm (ostatné nadzemné podlažia);
- Vykurovanie: centrálné teplovodné, vlastná plynová kotolňa v suteréne;
- Elektroinštalácia: svetelná;
- Výťah: nie;
- Napojenie na IS (voda, plyn, elektrina, kanalizácia), káblová televízia, internet.

Prístup k bytovému domu je z mestskej komunikácie. Predpokladaná životnosť domu je 100 rokov, v užívaní je od roku 1955.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.

*Spoločnými časťami domu* sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie. Sú to:

- základy domu, strecha, chodby, obvodové steny, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

*Spoločnými zariadeniami domu* sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú:

- spoločné vstupné priestory, práčovňa, sušiareň, mangľovňa, STA, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Nebytový priestor č. NP1 sa nachádza v suteréne (1.PP). Dispozične pozostáva z dvoch miestností, ktoré majú pôvodné jednoduché kovové okná orientované na sever. Prístup do nebytového priestoru je cez vchod Nám. Biely kríž 2.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

Podlahová plocha

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Miestnosť 1 4,20*3,95+1,15*1,00	17,74
Miestnosť 2 1,50*3,95+1,15*2,80	9,15
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>26,89</b>

Veľkosť podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (určený podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome):

**2762/293285**

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ EUR/m}^2$   
 Koeficient konštrukcie:  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,193$  (4Q2011)  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$   
 Počet miestností: 2

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 [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	7,20
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,60	28,80	27,61
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	8,45
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,80
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,92
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,88
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,92
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,48
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,28
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	3,00	6,00	5,76
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,84
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,96
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,92
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,40
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hyg. zariad. vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00

35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,40
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>104,20</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_v = 104,20 / 100 = 1,042$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ EUR/m}^2 * 2,193 * 0,939 * 1,0420 * 1,10$$

$$VH = 767,80 \text{ EUR/m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Iný nebytový priestor č. NP 1 v suteréne bytového domu súp. číslo 1111 na Nám. Biely kríž 4 v Bratislave - mestskej časti Nové Mesto, kat. úz. Nové Mesto, okres Bratislava III	1955	57	43	100	57,00	43,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$767,80 \text{ EUR/m}^2 * 26,89\text{m}^2$	20 646,14
Technická hodnota	$43,00\% \text{ z } 20\ 646,14 \text{ EUR}$	8 877,84

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### Analýza polohy nehnuteľnosti



Ohodnocovaný nebytový priestor sa nachádza v Bratislave, v tehlovom bytovom dome na Nám. Biely kríž číslo 4, ktorý bol postavený v rámci niekdajšej komplexnej bytovej výstavby v 50-tych rokoch uplynulého storočia. Okolitú

zástavbu predstavujú hlavne bytové domy so stavbami občianskej vybavenosti. Nebytové priestory slúžia najmä ako sklady, maloobchodné predajne a priestory pre služby. Obchody a služby sú dostupné blízko domu, v ktorom sa nebytový priestor nachádza. Dostupnosť prostriedkov MHD (električky, autobusy) od domu je chôdzou v rozmedzí do 10 minút, s následným časom potrebným na presun do centra mesta do 20 minút. Životné prostredie v okolí domu je ovplyvňované iba bežným hlukom a prachom od dopravy. Konfliktne skupiny či už priamo v dome, alebo v jeho bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené neboli. V okolí domu, kde sa nebyť nachádza, je dostatočný počet parkovacích miest pre autá obyvateľov. Pracovné príležitosti obyvateľstva Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšíe z celého územia republiky.

### ***Analýza využitia nehnuteľnosti***

Predmetný nebytový priestor sa nachádza v bytovom dome, využiteľný je ako skladový priestor alebo dielňa. Podľa údajov správcu je nevyužívaný. Alternatívne využitie priestoru je možné, ale málo pravdepodobné. Zmena účelu využitia priestoru, resp. spoločných častí a zariadení domu je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

### ***Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti***

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 4119, katastrálne územie Nové Mesto k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný, na nebytovom priestore (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu) a na spoluvlastníckom podiele k pozemku viaznu ťarchy:

- Záložné právo podľa §15 zákona číslo 182/1993 Z. z. V znení zákona číslo 151/1995 Z. z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov;
- Zákonné záložné právo v zmysle §15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na nebyt. priestor č. 12-NP1, suterén, vchod Biely kríž 4 a na spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku vo veľkosti 3982/293285 a 2762/293285 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Z-8305/11;
- Exekučné záložné právo na nebytový priestor č. NP1 v suteréne, Biely kríž 4 v prospech MVDr. Františka Zezulu (27.05.1979) podľa exekučného príkazu EX 340/2011-25 zo dňa 19.10.2011 (súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner), Z-18005/11.

Okrem toho je v časti „B – Vlastníci a iné oprávnené osoby“ v informatívnej poznámke uvedené oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 09.05.2011 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov – správa BYTOSPRÁVA, s.r.o., IČO: 31357407 v zastúpení CREDITORS, s.r.o. (IČO: 43891870) na nebyt. priestor č. 12-NP1, suterén, vchod Biely kríž 4 na podiel na spol. častiach a zariadeniach domu a pozemku 3982/293285 a 2762/293285, P2-340/2011.

Ďalšie riziká, ktoré by obmedzovali možnosť užívania nebytového priestoru a nakladania s ním zistené neboli.

### 3.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1. NEBYTOVÉ PRIESTORY

Posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v mestskej časti Nové Mesto, v lokalite, kde je na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami dopyt nižší ako ponuka. Z tohto dôvodu, ako aj v súlade s použitou metodikou stanovujem priemerný koeficient predajnosti v hodnote = 0,70.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,70

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>1</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,385	10	3,8500
<b>2</b>	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,0000
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	7	9,8000
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,5000
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,385	6	2,3100
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt (nebyt. priestor) bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,385	10	3,8500
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	8	16,8000
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,400	6	8,4000
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností k SSZ - S - SSV	V.	0,070	5	0,3500
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				

	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží, nebytový priestor v 1.PP	IV.	0,385	9	3,4650
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	Byt > Počet bytov vo vchode: nad 48 bytov, charakteristika nebytového priestoru: skladové priestory a garáže	V.	0,070	7	0,4900
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,100	7	14,7000
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	6	12,6000
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	2,100	4	8,4000
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,0000
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	problematický byt	IV.	0,385	20	7,7000
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>152,22</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 152,22 / 145$	1,05
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 8\ 877,84 \text{ EUR} * 1,050$	<b>9 321,73 EUR</b>

### 3.1.2. POZEMKY

#### 3.1.2.1. Pozemok podľa LV č.4119

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v zastavanom území Bratislavy, v mestskej časti Nové Mesto. Na liste vlastníctva číslo 4119 je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria, zastavaný je bytovým domom. Pozemok je rovinný, s možnosťou napojenia na všetky IS.

V súlade s použitým právnym predpisom (1.6.) časť E.3.1. stanovím všeobecnú hodnotu pre pozemok vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m<sup>2</sup>.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
13173/2	zastavaná plocha a nádvorie	1117	1117,00	2762/293285	10,52 m <sup>2</sup>

Obec: Bratislava  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 66,39 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>ks</b> koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
<b>kv</b> koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
<b>kd</b> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
<b>kp</b> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
<b>ki</b> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť	1,50
<b>kz</b> koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
<b>kr</b> koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (pozemok zastavaný bytovým domom, CO kryt pod domom)	0,90

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,10 * 0,90$	3,5640
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ EUR/m}^2 * 3,5640$	236,61 EUR/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 10,52 \text{ m}^2 * 236,61 \text{ EUR/m}^2$	<b>2 489,14 EUR</b>

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty iného nebytového priestoru číslo NP1 v suteréne (1.PP) bytového domu súpisné číslo 1111 na Nám. Biely kríž číslo 4 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 2762/293285) a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. číslo 13173/2 (v 2762/293285), zapísané na liste vlastníctva číslo 4119 pre obec Bratislava – mestskú časť Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, okres Bratislava III pre účel dobrovoľnej dražby.

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

**Rekapitulácia :****Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou (byty a nebyt. priestory) :  
9 321,73 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie : 2 489,14 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

**2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>Stavby</b>	
Iný nebytový priestor č. NP1 v suteréne bytového domu súp. číslo 1111 na Nám. Biely kríž 4 v Bratislave - mestskej časti Nové Mesto, kat. úz. Nové Mesto, okres Bratislava III	9 321,73
<b>Pozemky</b>	
Pozemky podľa LV č. 4119 - parc. č. 13173/2 (10,52 m <sup>2</sup> )	2 489,14
<b>Spolu VŠH ku dňu 24.04.2012</b>	<b>11 810,87</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>11 800,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **11 800,00 EUR**

Slovom: **Jedenásťtisícosemsto EUR**

V Bratislave 30.04.2012

Ing. Jarmila Lešová

**IV. PRÍLOHY**

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku z 03.04.2012;
2. Výpis z katastra nehnuteľností – čiastočný výpis z LV č. 4119 z 11.04.2012;
3. Kópia katastrálnej mapy z 25.04.2012;
4. Potvrdenie správcu o veku bytového domu z 27.04.2011;
5. Situačný plán bytového domu;
6. Pôdorys nebytového priestoru;
7. Fotodokumentácia.