

Ing. Jarmila **LEŠOVÁ**  
znalkyňa z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností  
☒ Jedľová ulica 4, 821 07 Bratislava  
☎ 0903 788 096, e-mail: jarmilalesova@stonline.sk

---

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

**Číslo objednávky** : objednávka z 11.03.2013

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 23/2013**

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 12 na 1.poschodí (2.NP) bytového domu súpisné číslo 3249, postaveného na parcelách číslo 15674/5, 15674/6, 15674/7, 15674/8, 15674/37 a 15674/38 na Rovníkovej ulici, vchod číslo 6 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 674/100000), zapísaného na čiastočnom výpise z listu vlastníctva číslo 4319 pre obec Bratislavu – mestskú časť Ružinov, katastrálne územie Ružinov, okres Bratislava II na účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh)** : 27/10

**Počet vyhotovení** : 3+1x CD+1x archív znalca

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

- 1.1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu číslo 12 na 1.poschodí (2.NP) bytového domu súpisné číslo 3249, postaveného na parcelách číslo 15674/5, 15674/6, 15674/7, 15674/8, 15674/37 a 15674/38 na Rovníkovej ulici, vchod číslo 6 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 674/100000), zapísaného na čiastočnom výpise z listu vlastníctva číslo 4319 pre obec Bratislava – mestskú časť Ružinov, katastrálne územie Ružinov, okres Bratislava II na účel dobrovoľnej dražby.
- 1.2. Dátum vyžiadania posudku:** 11.03.2013
- 1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 11.04.2013
- 1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 14.04.2013
- 1.5. Podklady na vypracovanie posudku:**
- 1.5.1. Dodané zadávateľom:**
- 1.5.1.1. Objednávka znaleckého posudku z 11.03.2013;
- 1.5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4319 – čiastočný, kat. úz. Ružinov, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, vyhotovený 20.03.2013, číslo objednávky 9/1677/2013;
- 1.5.1.3. Potvrdenie správcu (BYTOKOMPLET, s.r.o., Ružinovská 1, 821 02 Bratislava) o veku bytového domu z 09.04.2013;
- 1.5.1.4. Pasport bytu.
- 1.5.2. Získané znalcom:**
- 1.5.2.1. Informatívna kópia z mapy, kat. úz. Ružinov, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, vytvorená 12.04.2013 cez katastrálny portál GKÚ Bratislava;
- 1.5.2.2. Pôdorys bytu;
- 1.5.2.3. Obhliadka + fotodokumentácia;
- 1.5.2.4. Prehľad realitného trhu ([www.reality.sk](http://www.reality.sk)).
- 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 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. 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. Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;
- 1.7.14. 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 (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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

*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.

#### **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. porovnávacia 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.

V čase obhliadky bol hodnotený byt podľa informácií zástupkyne vlastníkov bytov vlastníkom neobývaný, neprenajímaný ďalšej osobe, teda nedosahoval výnos z prenájmu. Z toho dôvodu výnosová metóda nebola pri výpočtoch použitá.

### **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 4Q2012 (2,211).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem 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 závädy, 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:**

Výpis z listu vlastníctva č. 4319 - čiastočný bol vyhotovený 20.03.2013, teda pre vypracovanie znaleckého posudku je použiteľný. Z výpisu z listu vlastníctva vyplýva, že byt číslo 12 na 1.poschodí (2.NP) bytového domu súpisné číslo 3249 na Rovníkovej ulici číslo 6 v Bratislave – mestskej časti Ružinov (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 674/100000) je vo výlučnom vlastníctve Branislava Slezáčka, Rovníková 6, Bratislava.

#### Výpis z listu vlastníctva č. 4319 - čiastočný:

#### **Časť A: Majetková podstata**

##### Stavby

Súp. číslo	Na parcele	Druh st.	Popis stavby	Um. st.
3249	15674/5	9	Rovníková 2,4,6,8	1
3249	15674/6	9	Rovníková 2,4,6,8	1
3249	15674/7	9	Rovníková 2,4,6,8	1
3249	15674/8	9	Rovníková 2,4,6,8	1
3249	15674/37	9	Rovníková 2,4,6,8	1
3249	15674/38	9	Rovníková 2,4,6,8	1

Iné údaje:

Parcely 15674/5, 15674/6 a 15674/37 pod stavbami sú evidované na LV č. 6945. K pozemkom pod stavbami č. 3249 (15674/7), 3249 (15674/8) a 3249 (15674/38) nie je evidovaný právny vzťah na LV.

Legenda:

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

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

##### Byty

Vchod: Rovníková 6/1.p./ byt č. 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu:

**674/100000**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

**49 Slezáček Branislav**, rod. Slezáček, Rovníková 6, Bratislava, PSČ: 821 02, SR

Dátum narodenia: 02.08.1949

Spoluvlastnícky podiel: **1/1**

Titul nadobudnutia:

- Kúpa V-8002/99 zo dňa 12.07.2001

Poznámka:

- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti – byt č.12, 1.p., vchod Rovníková 6, v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava, IČOP. 30807484, podľa EX 2865/12 zo dňa 12.07.2012 (JUDr. Martin Hermanovský, súdny exekútor, P-2234/12.
- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na byt č. 12 na 1.p., vchod Rovníková 6, v prospech Sociálnej poisťovne, pobočka Bratislava, IČO: 30807484 podľa EX 2865/12 z 08.02.2013 /súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský), P-593/13.

### Časť C: Ťarchy

- K pozemku parc. č. 15674/5,6,7,8, na ktorom je postavený obytný dom uvedený v čl. 1 ods. 1 sa zriaďuje podľa §23 zákona č. 151/95 Zb. z. právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech nadobúdateľa bytu, ktoré spočíva v práve stavby na pozemku.
- Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 zákona č. 182/93 Zb. z. v znení zákona č. 151/95 Zb. z..

Por. č.: 49

- Exekučné záložné právo v prospech Sociálnej poisťovne, pobočka Bratislava (IČO: 30807484) na byt č. 12 na 1.p., vchod Rovníková 6 podľa exekučného príkazu č. EX 2865/12 z 08.02.2013 (súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský), Z-3204/13.

Iné údaje: Nevyžiadané.

### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku bytového domu som vykonala 11.04.2013 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku Mgr. Zemana a zástupkyne vlastníkov bytov, ktorá nám zabezpečila vstup do bytového domu a podala základné informácie o dome a hodnotenom byte. Byt nebol z dôvodu neprítomnosti vlastníka (dlhodobo mimo Bratislavy) prístupný, s dispozičným riešením bytu som sa oboznámila na základe obhliadky takého istého bytu na prízemí (1.NP). Pretože obhliadka bytu č. 12 nebola umožnená, hodnotím iba jeho viditeľné prvky (vstupné dvere, okná), ostatné po dohovore so zadávateľom a na základe informácií zástupkyne vlastníkov hodnotím ako štandard. Z obhliadky domu bola vyhotovená fotodokumentácia, ktorá tvorí prílohu číslo 7 znaleckého posudku.

### d) Technická dokumentácia:

Správca poskytol informácie o veku domu (príloha č. 4 ZP) a pasport bytu (príloha č. 5 ZP), pôdorys som zakreslila podľa bytu na prízemí (byt identický s hodnoteným bytom). Pretože byt č. 12 nebol prístupný, pri výpočtoch používam údaje z predloženého pasportu bytu.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností s dostupnými informáciami o skutočnom stave neboli zistené žiadne rozdielnosti.

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

- *Byt číslo 12 na 1.poschodí (2.NP) bytového domu súpisné číslo 3249 na Rovníkovej ulici číslo 6 v Bratislave – mestskej časti Ružinov, v katastrálnom území Ružinov, okres Bratislava II, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 674/100000.*

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

- Pozemky parc. čísel 15674/5,6,7,8,37,38 - zastavané bytovým domom.

## **2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1. BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY**

**2.1.1. Byt číslo 12 na 1.poschodí (2.NP) bytového domu súp. číslo 3249 na Rovníkovej ulici, vchod číslo 6 v Bratislave - mestskej časti Ružinov, kat. úz. Ružinov, okr. Bratislava II**

Základné údaje:

Bytový dom so súpisným číslom 3249 bol postavený v rámci panelovej bytovej výstavby v roku 1966 na Rovníkovej ulici v Bratislave – Ružinove, ostatná časť Ostredky. Situovaný je v rovinnom teréne a pozostáva zo štyroch samostatne prístupných vchodov (Rovníková 2,4,6,8). Má jedno čiastočne zapustené podzemné a sedem nadzemných podlaží. Hlavné vstupy do domu sú zo severnej strany.

Ohodnocovaný byt sa nachádza vo vchode číslo 6. V suteréne (1.PP) je situované technické vybavenie domu, na medziposchodí suterén-prízemie (1.PP-1.NP) je hlavný vchod do domu, na prízemí (1.NP) je kočíkareň a štyri byty a na ostatných šiestich poschodiach (2.-7.NP) sú byty, po štyri na každom. Celkom je v danom vchode 28 bytov. Pivnice prislúchajúce k bytom sú situované na medzipodlažiach, na každom po štyri pivnice.

Technické riešenie:

- Základy - základové pásy a pätky s izoláciou proti zemnej vlhkosti;
- Zvislé nosné konštrukcie – obvodový plášť montovaný z dielcov betónových plošných (panely), deliace konštrukcie taktiež z dielcov betónových plošných (panely);
- Stropy – železobetónové s rovným podhľadom;
- Schody – železobetónová konštrukcia, dvojramenné, nášlapná vrstva z liateho terazza+kovové zábradlie s kovovým madlom;
- Zastrešenie bez krytiny – plochá strecha;
- Krytina strechy – z natavovacích pásov;
- Klampiarske konštrukcie – úplné strechy a parapetov z pozinkovaného plechu;
- Úpravy vonkajších povrchov – zateplenie extrudovaným polystyrénom a nobasilom+omietky na báze umelých látok, pri vchode kamenný obklad;
- Úpravy vnútorných povrchov – VC omietky+olejový náter do v. 150cm;



- Dvere - v spoločných priestoroch hladké plné a z 1/3 presklené (pivnice) v oceľových zárubniach, vstupné: kombinované hliník/sklo+odomykanie na magnetický čip;
- Okná - na medzipodlažiach pôvodné oceľové zdvojené+prekrytie konštrukciou z lexanu (pre vetranie);
- Povrchy podláh - suterén: betónová mazanina, medzipodlažie 1.PP-1.NP: keramická dlažba 30\*30cm, ostatné (podesty a medzipodesty): keramická dlažba 10\*10cm;
- Vykurovanie - teplovodné ústredné z centrálnej výmenníkovej stanice napojenej na teplovod;
- Elektroinštalácia - svetelná, motorická;
- Bleskozvod - kompletný rozvod;
- Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z rúr s tepelnou izoláciou, meranie spotreby teplej aj studenej vody pre jednotlivé byty a nebytové priestory;
- Vnútorná kanalizácia - kompletné rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie;
- Vnútorný plynovod - rozvod zemného plynu;
- Výtahy - áno (1x osobný);
- Ostatné - rozvody slaboprúdu (telefón, káblová televízia, internet).

Bytový dom prešiel modernizáciou v rozsahu:

- termostataizácia+hydraulické vyregulovanie systému ÚK+montáž pomerových meračov spotreby tepla v jednotlivých bytoch;
- oprava strechy (bez zateplenia);
- v rámci odstránenia systémových porúch zateplenie obvodového plášťa extrudovaným polystyrénom/nobasilom+omietky na báze umelých látok;
- výmena vstupných dverí+nové lexanové konštrukcie pred oknami na medzipodlažiach;
- výmena zvislých a vodorovných rozvodov TÚV a SV.

Byt číslo 12 sa nachádza na 1.poschodí (2.NP) v strednej sekcii bytového domu. Dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností (obývacia izba, izba) a z príslušenstva (predsieň, WC, kúpeľňa, kuchyňa). Miestnosti bytu sú orientované na juh. K bytu prináleží pivnica, situovaná na medzipodlaží pred bytmi a loggia (z obývacej izby). Okná bytu sú pôvodné drevené zdvojené, vchodové dvere pôvodné, v oceľovej zárubni, bytové jadro je pôvodné murované.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu (v 674/100000).

*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 múry, priečelia, vchody, schodišťa, 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:

- výťah, kočíkáraň, spoločná televízna anténa, bleskozvod, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a vstupnými dverami do príslušenstva bytu, umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní, hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami (ističmi) pre byt.

### 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 [m <sup>2</sup> ]
Obývacia izba	21,62	21,62
Izba	7,03	7,03
Kuchyňa	7,03	7,03
Predsieň	3,10	3,10
Kúpeľňa	2,55	2,55
WC	0,85	0,85
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>		<b>42,18</b>
Pivnica	1,20	1,20
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>		<b>43,38</b>
Loggia	4,50	4,50

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): **674/100000**

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,211(4Q2012)$

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

Počet izieb: 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	1,00	5,00	4,61
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,61
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,37
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,76
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,61

6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,03
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	0,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,15
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,84
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,55
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,61
13	Povrchy podláh	0,50	1,05	0,53	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	2,99
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,84
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,03
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,84
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,84
21	Ostatné	2,00	1,80	3,60	3,32
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,68
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,92
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,84
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,30
26	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,42
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,76
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,84
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,68
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	7,37
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,30
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>108,55</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 108,55 / 100 = 1,0855$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,211 * 1,037 * 1,0855 * 1,15$$

$$VH = 931,06 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt číslo 12 na 1.poschodí (2.NP) bytového domu súp. číslo 3249 na	1966	47	53	100	47,00	53,00

Rovníkovej ulici, vchod číslo 6 v Bratislave - mestskej časti Ružinov, kat. úz. Ružinov, okr. Bratislava II						
--	--	--	--	--	--	--

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$931,06 \text{ €/m}^2 * 43,38\text{m}^2$	40 389,38
Technická hodnota	53,00% z 40 389,38 €	21 406,37

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### *Analýza polohy nehnuteľnosti*

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v Bratislave-mestskej časti Ružinov, ostatná časť Ostredky, v bytovom dome na Rovníkovej ulici číslo 6, v rovinatom teréne. Okolitú zástavbu predstavujú hlavne bytové domy so stavbami občianskej vybavenosti. Nebytové priestory slúžia väčšinou ako maloobchodné predajne a priestory pre služby. Byt je situovaný v blízkosti nákupného strediska Budúcnosť, s množstvom škôl, škôlok, bánk, detských ihrísk, a pod.. Neďaleko sa nachádza nemocnica Ružinov, v časovom horizonte cca 20 minút pešou chôdzou je dostupné jazero Štrkovec. Dopravné spojenie s centrom mesta zabezpečuje MHD (električky a autobusy), so zastávkami na Ružinovskej ceste alebo Tomášikovej ulici, s následným presunom do centra do 25minút. V mestskej časti Ružinov možno na trhu s bytmi badať aj počas krízy zvýšený dopyt v porovnaní s ponukou. V danej lokalite záujem o nehnuteľnosti ovplyvňuje vyhovujúce dopravné spojenie s centrom mesta, ako aj dobrá vybavenosť obchodmi a službami a množstvom zelene.



### **Analýza využitia nehnuteľnosti**

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a určený je na bývanie. Aj keď v čase obhliadky bol nevyužívaný, svojmu účelu môže slúžiť bez obmedzenia. Byt je možné prenajať – záujem v tejto lokalite je vysoký. Zmena účelu využitia je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

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

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, z čiastočného výpisu z listu vlastníctva číslo 4319, katastrálne územie Ružinov, k dátumu, ku ktorému sa byt ohodnocuje, viazne na byte a na spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu farcha:

- Exekučné záložné právo v prospech Sociálnej poisťovne, pobočka Bratislava (IČO: 30807484) na byt č. 12 na 1.p., vchod Rovníková 6 podľa exekučného príkazu č. EX 2865/12 z 08.02.2013 (súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský), Z-3204/13.

Okrem toho je nehnuteľnosť zafixovaná:

- K pozemku parc. č. 15674/5,6,7,8, na ktorom je postavený obytný dom uvedený v čl. 1 ods. 1 sa zriaďuje podľa §23 zákona č. 151/95 Zb. z. právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech nadobúdateľa bytu, ktoré spočíva v práve stavby na pozemku.
- Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 zákona č. 182/93 Zb. z. v znení zákona č. 151/95 Zb. z..

V časti „B“ – Vlastníci a iné oprávnené osoby je v poznámke uvedené:

- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti – byt č.12, 1.p., vchod Rovníková 6, v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava, IČOP. 30807484, podľa EX 2865/12 zo dňa 12.07.2012 (JUDr. Martin Hermanovský, súdny exekútor, P-2234/12.
- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na byt č. 12 na 1.p., vchod Rovníková 6, v prospech Sociálnej poisťovne, pobočka Bratislava, IČO: 30807484 podľa EX 2865/12 z 08.02.2013 /súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský), P-593/13.

## **3.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

### **3.1.1.BYTY**

Posudzovaný byt sa nachádza v Bratislave – mestskej časti Ružinov, kde je na trhu s podobnými nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou vyšší. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, typ nehnuteľnosti a jej polohu, architektonické stvárnenie a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, vykonanú rekonštrukciu bytového domu, miestne zistenia trhových hodnôt porovnateľných bytov s porovnaním podkladov súčasného realitného trhu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,60, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov v danej lokalite.

Dopyt po nehnuteľnostiach obdobného charakteru v danej lokalite je v porovnaní s ponukou vyšší (II). Bytový dom sa nachádza mimo obchodného centra, hlavných

ulíc a vybraných sídlisk (II) a vyžaduje iba bežnú údržbu (II). V bezprostrednom okolí prevládajú objekty na bývanie, šport, parky (I). Príslušenstvo domu tvorí kočíkáraň/miestnosť pre bicykle a výťah (III). Byt je v pôvodnom stave, bez vykonaných rekonštrukcií, s typovým vybavením (IV). V mieste je dostatočná ponuka pracovných možností, nezamestnanosť je do 5 % (I). Hustota obyvateľstva je vysoká, bytové domy majú do 48 bytov (III). Orientácia hlavných miestností je na juh (I). Byt je umiestnený na 2.NP (I). V dome je 28 bytov (IV). Dopravu v okolí domu zabezpečuje železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút (I). Občiansku vybavenosť tvorí pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb (I). V blízkosti sa nachádza jazero Štrkovec (III). Kvalita životného prostredia je ovplyvnená len bežným hlukom a prašnosťou od dopravy (II). Vzhľadom na pôvodný stav považujem byt za priemerný (III).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,200	10	32,0000
<b>2</b>	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,200	30	96,0000
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,200	7	22,4000
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,800	5	24,0000
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	Kočikáraň/miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,600	6	9,6000
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,880	10	8,8000
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,800	8	38,4000
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,600	6	9,6000

<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % na J	I.	4,800	5	24,0000
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2 NP	I.	4,800	9	43,2000
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: 28	IV.	0,880	7	6,1600
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,800	7	33,6000
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,800	6	28,8000
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	vodná nádrž, park - vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,600	4	6,4000
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,200	5	16,0000
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerný byt	III.	1,600	20	32,0000
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>430,96</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 430,96 / 145$	2,972
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 21\,406,37 \text{ €} * 2,972$	<b>63 619,73 €</b>

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 12 na 1.poschodí (2.NP) bytového domu súpisné číslo 3249, postaveného na parcelách číslo 15674/5, 15674/6, 15674/7, 15674/8, 15674/37 a 15674/38 na Rovníkovej ulici, vchod číslo 6 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 674/100000), zapísaného na čiastočnom výpise z listu vlastníctva číslo 4319 pre obec Bratislavu – mestskú časť Ružinov, katastrálne územie Ružinov, okres Bratislava II na účel dobrovoľnej dražby.

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Zb. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 11.04.2013, ktorú by mala 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.

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 diferenciacie.

### **Rekapitulácia :**

#### **Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou (byty): 63 619,73 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

### **3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

<b>Názov</b>	<b>Všeobecná hodnota [€]</b>
<b>Stavby</b>	
Byt číslo 12 na 1.poschodí (2.NP) bytového domu súp. číslo 3249 na Rovníkovej ulici, vchod číslo 6 v Bratislave - mestskej časti Ružinov, kat. úz. Ružinov, okr. Bratislava II	63 619,73
<b>Spolu VŠH ku dňu 11.04.2013</b>	<b>63 619,73</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>63 600,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **63 600,00 €**  
Slovom: **Šestdesiattritisícšesťsto Eur**

V Bratislave 14.04.2013

Ing. Jarmila Lešová

### **IV. PRÍLOHY**

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku z 11.03.2013;
2. Výpis z LV číslo 4319-čiastočný z 20.03.2013;
3. Informatívna kópia z mapy z 12.04.2013;
4. Potvrdenie o veku bytového domu z 09.04.2013;
5. Pasport bytu;
6. Pôdorys bytu;
7. Fotodokumentácia;
8. Ponuky realitných kancelárií.