

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

Objednávka : zo dňa 17.03.2017 (prevzatá osobne 21.03.2017)

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 13/2017

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 3 na prízemí (1.NP) bytového domu súpisné číslo 5222, postaveného na pozemkoch parc. čísel 5402/1, 5402/2, 5403, 5404 a 5405 na Estónskej ulici/vchod číslo 58 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v 6886/334737), zapísaného na LV č. 4051 pre obec Bratislavu – mestskú časť Podunajské Biskupice, kat. územie Podunajské Biskupice, okres Bratislava II na účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh) : 31/11

Počet vyhotovení : 5 (z toho 1x archív znalca)+1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu číslo 3 na prízemí (1.NP) bytového domu súpisné číslo 5222, postaveného na pozemkoch parc. čísel 5402/1, 5402/2, 5403, 5404 a 5405 na Estónskej ulici/vchod číslo 58 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v 6886/334737), zapísaného na LV č. 4051 pre obec Bratislavu – mestskú časť Podunajské Biskupice, kat. územie Podunajské Biskupice, okres Bratislava II na účel dobrovoľnej dražby.

1.2. Dátum vyžiadania posudku (objednávka): 17.03.2017

1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu, dátum obhliadky): 21.03.2017

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 23.03.2017

1.5. Podklady na vypracovanie posudku:

1.5.1. Dodané zadávateľom:

1.5.1.1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku prevzatá 21.03.2017;

1.5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č. 4051, kat. územie Podunajské Biskupice, obec Bratislava-mestská časť Podunajské Biskupice, okres Bratislava II vyhotovený 17.03.2017 cez katastrálny portál ÚGKaK SR;

1.5.1.3. Potvrdenie o veku stavby vydané 01.08.2016 správcom: Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o., Priekopnícka 19, Bratislava;

1.5.1.4. Pôdorys bytu a pivnice.

1.5.2. Získané znalcom:

1.5.2.1. Informatívna kópia z mapy, kat. územie Podunajské Biskupice, obec Bratislava-mestská časť Podunajské Biskupice, okres Bratislava II vyhotovená 22.03.2017 cez katastrálny portál ÚGKaK SR;

1.5.2.2. Obhliadka+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 Z.z. 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. 107/2016 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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;
- 1.7.4. Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
 - 1.7.5. 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.;
 - 1.7.6. 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;
 - 1.7.7. 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.;
 - 1.7.8. Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
 - 1.7.9. Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov;
 - 1.7.10. Zákon č. 162/1995 Z.z. NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon);
 - 1.7.11. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
 - 1.7.12. Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012;
 - 1.7.13. Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľnej dražbe v znení neskorších predpisov.

1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

1.9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:
Dobrovoľná dražba.

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou (vrátane dane z pridanej hodnoty).

Ekvivalentné pojmy k "všeobecnej hodnote" sú: tržná cena/hodnota, trhová cena/hodnota alebo objektívna cena/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.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Opotrebenie stavby (O) - zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Uvádza sa v percentách.
- Vek stavby (V) - počíta sa v rokoch ako rozdiel roku, ku ktorému sa počíta ohodnotenie (posúdenie) a roku vzniku stavby (kolaudácia, začiatok užívania).
- 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.

a) Výber použitej metódy:

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

1. Porovnávacou;
2. kombinovanou (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosovou (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. polohovej diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností 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 zrealizovaných 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, 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 (bytu, nebytového priestoru) vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov.

Ohodnocovanou nehnuteľnosťou je byt, v čase obhliadky (podľa informácií správcu) využívaný výlučne na bývanie vlastníkov, teda bez výnosu z prenájmu. Hoci je možné takýto byt v danej lokalite bezproblémovo prenajať, vstupné údaje potrebné pre výpočet vyššie uvedenou metódou by boli iba odhadované a aj výsledná hodnota by bola iba orientačná. Z tohto dôvodu daná metóda nebola 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. Postupovať budem 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 v čase obhliadky pre 4Q2016 (=2,320).

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

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotená nehnuteľnosť nebola sprístupnená, jej popis v zmysle §12 ods. 3 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov bol vykonaný z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Čiastočný výpis z LV číslo 4051 bol vyhotovený 17.03.2017, teda pre

vypracovanie znaleckého posudku je použiteľný.

Z výpisu vyplýva, že byt číslo 3 na prízemí bytového domu súp. číslo 5222, postaveného na parcelách číslo 5402/1, 5402/2, 5403, 5404 a 5405 na Estónskej ulici, vchod číslo 58 v obci Bratislava-mestská časť Podunajské Biskupice, kat. úz. Podunajské Biskupice, okr. Bratislava II (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v 6886/334737) je v podielovom spoluvlastníctve Oľgy Cichovskej, Estónska 58, Bratislava (podiel ½) a Kataríny Cichovskej, Estónska 58, Bratislava (podiel ½).

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4051

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera	Druh pozemku	Spôs. využ.	Umiest. poz.	Druh ch.n.
5402/1	216	Zast. plochy a nádv.	15	1	,501
5402/2	217	Zast. plochy a nádv.	15	1	,501
5403	216	Zast. plochy a nádv.	15	1	,501
5404	216	Zast. plochy a nádv.	15	1	,501
5405	218	Zast. plochy a nádv.	15	1	,501

Legenda:

- Spôsob využívania pozemku
- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- Druh chránenej nehnuteľnosti
- 501 - Chránená vodohospodárska oblasť
- Umiestnenie pozemku
- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súp. číslo	Na parcele	Druh stavby	Popis stavby	Um. stavby
5222	5402/1	9	Estónska 52,54,56,58,60	1
5222	5402/2	9	Estónska 52,54,56,58,60	1
5222	5403	9	Estónska 52,54,56,58,60	1
5222	5404	9	Estónska 52,54,56,58,60	1
5222	5405	9	Estónska 52,54,56,58,60	1

Legenda:

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

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Byt

Vchod: Estónska 58/prízemie/ byt č. 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: **6886/334737**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

53 Cichovská Oľga, rod. Šomodiová, Estónska 58, Bratislava, PSČ: 821 07, SR

Dátum narodenia: 08.03.1956

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1423/2017

Spoluvlastnícky podiel: ½

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-22371/11 na byt č. 3/prízemie, Estónska 58 v prospech SIMPLEX Business, s.r.o., (IČO 46869565) formou dobrovoľnej dražby, P-2055/14;

Poznámka: Súdne konanie o určenie neplatnosti zmluvy o záložnom práve prebiehajúce na Okresnom súde BA II č. 14C/181/2014 zo dňa 27. 6. 2014, odporca SIMPLEX Business, s. r. o., P-2257/14;

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, na byt č. 3/prízemie, Estónska 58 v prospech Ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Estónska č.52,54,56,58,60, Bratislava, formou dobrovoľnej dražby, P-454/17;

Titul nadobudnutia: Kúpa V-6195/01 zo dňa 30.7.2002, práv. účinky od 18.10.2001 - Vz 2799/02;

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 46D/785/2007, Dnot 93/2007 zo dňa 20.06.2008.

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

65 Cichovská Katarína, rod. Cichovská, Estónska 58, Bratislava, PSČ: 821 07, SR

Dátum narodenia: 04.06.1979

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1423/2017

Spoluvlastnícky podiel: ½

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-22371/11 na byt č. 3/prízemie, Estónska 58 v prospech SIMPLEX Business, s.r.o., (IČO 46869565) formou dobrovoľnej dražby, P-2055/14;

Poznámka: Súdne konanie o určenie neplatnosti zmluvy o záložnom práve prebiehajúce na Okresnom súde BA II č. 14C/181/2014 zo dňa 27. 6. 2014, odporca SIMPLEX Business, s. r. o., P-2257/14;

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, na byt č. 3/prízemie, Estónska 58 v prospech Ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Estónska č.52,54,56,58,60, Bratislava, formou dobrovoľnej dražby, P-454/17;

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 46D/785/2007, Dnot 93/2007 zo dňa 20.06.2008.

Časť C: Ďarchy

- Záložné právo k bytu v prospech ostatných vlastníkov bytov v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov - Vz 622/99;
- 53 - Záložné právo v prospech predávajúceho podľa § 18 písm. b, ods. 4, zák. č.182/1993 Z.z. v znení zák. č.151/1995 Z.z. podľa V 6195/01 z 30.07.2002, práv. úč. od 18.10.2001 - Vz 2799/02;
- 53 - Záložné právo v prospech SIMPLEX Business, s.r.o., Nitra, (IČO: 46869565) na byt č.3 na prízemí, vchod Estónska 58, v podiele 1/2, podľa V-22371/11

zo dňa 06.09.2011, podľa zmluvy o postúpení pohľadávky, Z-11198/14, aktualizácia - oprava IČO;

65 - Záložné právo v prospech predávajúceho podľa § 18 písm. b, ods. 4, zák. č.182/1993 Z.z. v znení zák. č.151/1995 Z.z. podľa V 6195/01 z 30.07.2002, práv. úč. od 18.10.2001 - Vz 2799/02;

65 - Záložné právo v prospech SIMPLEX Business, s.r.o., Nitra, (IČO: 46869565) na byt č.3 na prízemí, vchod Estónska 58, v podiele 1/2, podľa V-22371/11 zo dňa 06.09.2011, podľa zmluvy o postúpení pohľadávky, Z-11198/14, aktualizácia - oprava IČO.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku bytového domu som vykonala 21.03.2017 za účasti zástupcu zadávateľa ZP Mgr. Hargaša, z obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia, ktorá tvorí prílohu číslo 6 znaleckého posudku.

Byt sprístupnený nebol - ohodnotené sú iba viditeľné časti bytu (okná a vchodové dvere).

d) Technická dokumentácia:

Pôdorysy bytu a pivnice, ako aj ich podlahová plocha, boli predložené správcom. Pretože z dôvodu nesprístupnenia nebolo možné byť ani pivnicu zamerať, pri výpočtoch používam údaje z predložených pôdorysov, ktoré tvoria prílohu č. 5 ZP.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnaním dostupných popisných údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom som zistila:

- na LV je umiestnenie bytu na prízemí, čomu zodpovedá 1.nadzemné podlažie.

Porovnaním geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom som nezistila žiadne rozdielnosti, pozemky aj stavba sú riadne zakreslené na katastrálnej mape.

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

- byt číslo 3 na prízemí (1.NP) bytového domu súpisné číslo 5222 na Estónskej ulici číslo 58 v obci Bratislava-mestskej časti Podunajské Biskupice, kat. úz. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II (v 1/1);
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 6886/334737;
- spoluvlastnícky podiel k pozemkom zastavaným bytovým domom súp. číslo 5222 (parcely č. 5402/1, 5402/2, 5403, 5404 a 5405) – v 6886/334737.

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

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1. BYTY

2.1.1. Byt č. 3 na prízemí (1.NP) bytového domu súp. číslo 5222 na Estónskej ulici, vchod č. 58 v Bratislave-mestskej časti Pod. Biskupice, kat. úz. Pod. Biskupice, okr. Bratislava II

Základné údaje:

Bytový dom so súpisným číslom 5222 bol postavený v rámci panelovej bytovej výstavby v roku 1979 na Estónskej ulici v Bratislave – Podunajských Biskupiciach, ostatná časť Medzi jarkami. Situovaný je v rovinatom teréne a pozostáva z piatich samostatne prístupných vchodov (Estónska 52,54,56,58,60). Má jedno čiastočne zapustené podzemné a štyri nadzemné podlažia. Hlavné vstupy do domu sú zo SZ strany.

Ohodnocovaný byt s typovým označením BABC311.1 sa nachádza vo vchode číslo 58. V suteréne (1.PP) sú situované pivnice vlastníkov bytov, kočíkareň a priestory bývalej práčovne, sušiarne a mangľovne, v súčasnosti podľa informácií správcu (p. Szluková) využívané ako skladové priestory. Na medziposchodí suterén-prízemie (1.PP-1.NP) je vchod do domu a zádverie a na prízemí-3.poschodí (1.-4.NP) sú byty, po tri na každom. Celkom je v danom vchode 12 bytov.

Bytový dom je napojený na všetky IS: vodu, elektrinu, plyn, kanalizáciu, ako aj KTV, telefón, internet. Prístupný je po spevnených obecných komunikáciách.

Technické riešenie:

- Základy - základové pásy a pätky s izoláciou proti zemnej vlhkosti;
- Zvislé nosné konštrukcie – obvodový plášť montovaný z dielcov betónových plošných (panely)+zateplenie extrudovaným polystyrénom, deliace konštrukcie taktiež z dielcov betónových plošných (panely);
- Stropy – železobetónové s rovným podhľadom;
- Schody – železobetónová konštrukcia, dvojramenné, nášľapná vrstva z liateho terazza+kovové zábradlie s dreveným madlom;
- Zastrešenie bez krytiny – zateplená plochá strecha;
- Krytina strechy – fatrafólia;
- Klampiarske konštrukcie – úplné strechy a parapetov z pozinkovaného plechu;
- Úpravy vonkajších povrchov – sokel: marmolit, ostatné: omietky na báze umelých látok;
- Úpravy vnútorných povrchov – VC omietky+olejový náter do v. 140cm;
- Dvere - v spoločných priestoroch hladké plné a drevené s presklením v oceľových zárubniach, vstupné: kombinované hliník/sklo+odomykanie na magnetický čip;
- Okná – plastové;
- Povrchy podláh – suterén (1.PP): betónová mazanina, ostatné (podesty a medzipodesty): terazzo dlažba 25*25cm;
- Vykurovanie - teplovodné ústredné z centrálnej výmenníkovej stanice napojenej na teplovod;
- Elektroinštalácia – svetelná;
- 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;
- Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie;
- Vnútorný plynovod – rozvod zemného plynu;
- Výtahy – nie;
- Ostatné - rozvody slaboprúdu (telefón, káblová televízia, internet, optika), požiarne hydranty, mreže na oknách suterénu (1.PP).

Bytový dom prešiel modernizáciou v rozsahu:

- termostatická+hydraulické vyregulovanie systému ÚK+montáž pomerových meračov spotreby tepla v jednotlivých bytoch;
- zateplenie strechy fatrafóliou;
- v rámci odstránenia systémových porúch zateplenie obvodového plášťa extrudovaným polystyrénom+omietky na báze umelých látok, sokel: marmolit;
- výmena okien v spoločných priestoroch + vstupných dverí;
- výmena zvislých a ležatých rozvodov SV a TÚV.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu (v 6886/334737).

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

- základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, chodby, 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:

- kočíkárne, sušiarne, práčovne, mangľovne, sklady, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové a teplonosné prípojky, bleskozvody.

Byt číslo 3 sa nachádza na prízemí (1.NP) v stredovej sekcii bytového domu. Dispozične pozostáva z troch obytných miestností (3x izba) a z príslušenstva (predsieň, šatňa, kuchyňa, WC, kúpeľňa, chodba). Miestnosti bytu sú orientované na severozápad (izba, kúpeľňa, kuchyňa) a juhovýchod (2x izba). K bytu prináleží pivnica, situovaná v suteréne (1.PP) domu a loggia (z izby na JV).

Byt má plastové okná, loggia je opatrená mrežou, vchodové dvere do bytu sú plne bezpečnostné, protipožiarne, do oceľovej zárubne.

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 ²]
Predsieň (č.12)	3,66	3,66
Šatňa (č.10)	3,04	3,04
Izba (č.3)	20,93	20,93
Kuchyňa (č.5)	7,04	7,04
Chodba (č.11)	2,82	2,82
WC (č.9)	1,32	1,32
Kúpeľňa (č.7)	3,19	3,19
Izba (č.1)	11,63	11,63
Izba (č.2)	12,70	12,70
Výmera bytu bez pivnice		66,33
Pivničná kobka (č.3)	2,53	2,53
Vypočítaná podlahová plocha		68,86
Loggia (č.15)	5,54	5,54

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): **6886/334737**

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: $k_{CU} = 2,320$ (4Q2016)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,58
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,48
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,33
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,75
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,58
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,02
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	0,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,57
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,83
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	1,05	0,53	0,48
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,96
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,75
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,83
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92

17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,02
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,83
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,75
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,67
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,92
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,83
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,29
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,52
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,75
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	1,83
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,83
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,67
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	7,33
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,58
Spolu		100,00		109,13	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 109,13 / 100 = 1,0913$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 2,320 * 1,037 * 1,0913 * 1,10$$

$$V_H = 939,48 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 3 na prízemí (1.NP) bytového domu súp. číslo 5222 na Estónskej ulici, vchod č. 58 v Bratislavemestskej časti Pod. Biskupice, kat. úz. Pod. Biskupice, okr. Bratislava II	1979	38	62	100	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	939,48 €/m ² * 68,86m ²	64 692,59
Technická hodnota	62,00% z 64 692,59 €	40 109,41

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľnosti

Ohodnocovaný byt sa nachádza v bytovom dome so súp. číslom 5222 na

Estónskej ulici číslo 58 v mestskej časti Podunajské Biskupice, postavenom na pozemkoch parc. čísel 5402/1, 5402/2, 5403, 5404 a 5405. Dom je situovaný v rovinate teréne v blízkosti ulice Hradská, po ktorej premáva viacero liniek MHD (autobusy), spájajúcich túto mestskú časť s ostatnými mestskými lokalitami. Okolitú zástavbu predstavujú hlavne bytové domy, rodinné domy, polyfunkčné objekty a stavby občianskej vybavenosti. V dostupnej blízkosti sa nachádza sieť obchodov (LIDL, BILLA, TESCO) a služieb. Životné prostredie v okolí domu je ovplyvňované iba bežným hlukom a prachom od dopravy. V lokalite, kde sa byt nachádza, je dostatočný počet parkovacích miest pre autá obyvateľov.



Analýza využitia nehnuteľnosti

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a určený je na bývanie. Svojmu účelu slúži bez obmedzenia. Alternatívne využitie priestorov je málo pravdepodobné. Zmena účelu využitia bytovej časti, 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 čiastočného výpisu z LV číslo 4051, katastrálne územie Podunajské Biskupice, k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný na byte, na spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckom podiele k pozemku viaznu okrem zákonného práva (záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v zmysle §15 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov - Vz 622/99) ťarchy (pre obe spoluvlastníčky rovnaké):

- PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z – 1423/2017;
- Záložné právo v prospech predávajúceho podľa § 18 písm. b, ods. 4, zák. č.182/1993 Z.z. v znení zák. č.151/1995 Z.z. podľa V 6195/01 z 30.07.2002, práv. úč. od 18.10.2001 - Vz 2799/02;

- Záložné právo v prospech SIMPLEX Business, s.r.o., Nitra, (IČO: 46869565) na byt č.3 na prízemí, vchod Estónska 58, podľa V-22371/11 zo dňa 06.09.2011, podľa zmluvy o postúpení pohľadávky, Z-11198/14, aktualizácia - oprava IČO;

Okrem toho je v časti „B – Vlastníci a iné oprávnené osoby“ v poznámke uvedené (pre obe vlastníčky rovnako):

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-22371/11 na byt č. 3/prízemie, Estónska 58 v prospech SIMPLEX Business, s.r.o., (IČO 46869565) formou dobrovoľnej dražby, P-2055/14;
- Súdne konanie o určenie neplatnosti zmluvy o záložnom práve prebiehajúce na Okresnom súde BA II č. 14C/181/2014 zo dňa 27.06.2014, odporca SIMPLEX Business, s. r. o., P-2257/14;
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, na byt č. 3/prízemie, Estónska 58 v prospech Ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Estónska č.52,54,56,58,60, Bratislava, formou dobrovoľnej dražby, P-454/17.

3.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.BYTY

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v Bratislave – mestskej časti Podunajské Biskupice, ostatná časť Medzi jarkami, kde je na trhu s nehnuteľnosťami dlhodobo evidovaná rovnováha medzi dopytom a ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, typ nehnuteľnosti a jej polohu, architektonické stvárnenie a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, vykonanú obnovu bytového domu, miestne zistenia trhových hodnôt porovnateľných bytov s porovnaním podkladov súčasného realitného trhu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,70.

Dopyt po nehnuteľnostiach v mestskej časti Podunajské Biskupice je v rovnováhe s ponukou (III). Lokalita patrí časti obce vhodnej k bývaniu, bežné sídlisko (III). Súčasný stav bytového domu hodnotím ako nehnuteľnosť vyžadujúcu bežnú údržbu (II). V bezprostrednom okolí bytového domu prevládajú objekty na bývanie, šport a park (I). Príslušenstvo bytového domu tvorí práčovňa, sušiareň, kočíkareň/miestnosť pre bicykle (IV). Vzhľadom k tomu, že byt nebol sprístupnený, uvažujem s bytom bez vykonaných rekonštrukcií, s typovým vybavením (IV). Ponuka pracovných možností v mieste je dostatočná, nezamestnanosť je do 5% (I). Hustota obyvateľstva v obytnom dome je vysoká (III). Orientácia obytných miestností je na JV (II). Byt je umiestnený v stredovej sekcii domu na prízemí (III). Vo vchode je 12 bytov (III). V okolí je zastávka MHD: autobusu a trolejbusu, taxi - služby (I). Občiansku vybavenosť mestskej časti tvorí pošta, banka, škola, škôlka, nemocnica, kompletná sieť obchodov a služieb (I). Vo vzdialenosti do 1000m od bytového domu je Vrakunský lesopark (III). Kvalita životného prostredia je ovplyvnená len bežným hlukom a prašnosťou od dopravy (II). Vzhľadom na dostupné informácie o byte/bytovom dome a lokalitu považujem byt za priemerný (III).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,700 + 3,400)	5,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,935
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,700 - 1,530)	0,170

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok k_{PDI}*v_I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,700	10	17,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,400	7	23,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, športe, park	I.	5,100	5	25,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň, kočíkareň/ miestnosť pre bicykle	IV.	0,935	6	5,61
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,935	10	9,35
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,100	8	40,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,700	6	10,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JV	II.	3,400	5	17,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí	III.	1,700	9	15,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,700	7	11,90
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba	I.	5,100	7	35,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, nemocnica, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,100	6	30,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	park vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,700	4	6,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				

	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,400	5	17,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,700	20	34,00
	Spolu			145	351,56

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 351,56 / 145$	2,425
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD}$ $= 40\ 109,41 \text{ €} * 2,425$	97 265,32 €

3.1.2. POZEMKY

3.1.2.1. Pozemky, LV č.4051

Ohodnocované pozemky parc. čísel 5402/1, 5402/2, 5403, 5404 a 5405 sa nachádzajú v zastavanom území Bratislavy, v mestskej časti Podunajské Biskupice. Na čiastočnom výpise z LV číslo 4051 sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria – zastavané sú bytovým domom súp. číslo 5222. Pozemky sú rovinnaté, prístupné po spevnených komunikáciách ako pešou chôdzou, tak aj prostriedkami MHD, autom, taxislužbou a železnicou. Napojené sú na všetky IS (voda, plyn, elektrina, kanalizácia)+internet, telefón, káblovú TV.

V súlade s použitým právnym predpisom (1.6.) časť E.3.1. stanovím všeobecnú hodnotu pre skupinu pozemkov vynásobením jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
5402/1	zastavané plochy a nádvoria	216	216,00	6886/334737	4,44
5402/2	zastavané plochy a nádvoria	217	217,00	6886/334737	4,46
5403	zastavané plochy a nádvoria	216	216,00	6886/334737	4,44
5404	zastavané plochy a nádvoria	216	216,00	6886/334737	4,44
5405	zastavané plochy a nádvoria	218	218,00	6886/334737	4,48
Spolu výmera			1 083,00		22,26

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
kv 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

k_D 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
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (napojenie na všetky IS: voda, elektrina, plyn, kanalizácia+KTV, internet, optika, telefón,...)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,15
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (pozemky zastavané bytovým domom – žiadna možnosť ďalšej zástavby, chránená vodo hospodárska oblasť)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,15 * 0,85$	2,8152
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD}$ $= 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8152$	186,90 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ $= 1\,083,00 \text{ m}^2 * 186,90 \text{ €/m}^2$	202 412,70 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parc. č. 5402/1	40 370,40	6886/334737	830,47
parc. č. 5402/2	40 557,30	6886/334737	834,32
parc. č. 5403	40 370,40	6886/334737	830,47
parc. č. 5404	40 370,40	6886/334737	830,47
parc. č. 5405	40 744,20	6886/334737	838,16
Spolu	202 412,70		4 163,89

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 3 na prízemí (1.NP) bytového domu súpisné číslo 5222, postaveného na pozemkoch parc. čísel 5402/1, 5402/2, 5403, 5404 a 5405 na Estónskej ulici/vchod číslo 58 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v 6886/334737), zapísaného na LV č. 4051 pre obec Bratislavu – mestskú časť Podunajské Biskupice, kat. územie Podunajské Biskupice, okres Bratislava II na účel dobrovoľnej dražby.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom

jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 21.03.2017, 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 (byty): 97 265,32 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu: 4 163,89 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č. 3 na prízemí (1.NP) bytového domu súp. číslo 5222 na Estónskej ulici, vchod č. 58 v Bratislave-mestskej časti Pod. Biskupice, kat. úz. Pod. Biskupice, okr. Bratislava II	97 265,32	1/1	97 265,32
Pozemky			
Pozemky, LV č. 4051 - parc. č. 5402/1 (4,44 m ²)	40 370,40	6886/334737	830,47
Pozemky, LV č. 4051 - parc. č. 5402/2 (4,46 m ²)	40 557,30	6886/334737	834,32
Pozemky, LV č. 4051 - parc. č. 5403 (4,44 m ²)	40 370,40	6886/334737	830,47
Pozemky, LV č. 4051 - parc. č. 5404 (4,44 m ²)	40 370,40	6886/334737	830,47
Pozemky, LV č. 4051 - parc. č. 5405 (4,48 m ²)	40 744,20	6886/334737	838,16
Spolu pozemky (22,26 m²)			4 163,89
Spolu VŠH ku dňu 21.03.2017			101 429,21
Zaokrúhlená VŠH spolu	101 000,00		

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **101 000,00 €**

Slovom: **Jedenstojedentisíc Eur**