

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

---

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

**Objednávka :** z 29.12.2017 (prevzatá 24.01.2018)

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 05/2018**

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 21 na 2.poschodí (3.NP) bytového domu súp. č. 3090, postaveného na pozemku parc. č. 2249 na Beňadickej ulici, vchod č. 1 (v 1/1, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 2087/100000), zapísaného na LV č. 2360 pre obec Bratislavu – mestskú časť Petržalka, kat. územie Petržalka, okres Bratislava V na účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh) :** 25/9

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

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

- 1.1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 21 na 2.poschodí (3.NP) bytového domu súp. č. 3090, postaveného na pozemku parc. č. 2249 na Beňadickej ulici, vchod č. 1 (v 1/1, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 2087/100000), zapísaného na LV č. 2360 pre obec Bratislavu – mestskú časť Petržalka, kat. územie Petržalka, okres Bratislava V na účel dobrovoľnej dražby.
- 1.2. Dátum vyžiadania posudku** (objednávka): 29.12.2017
- 1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu, dátum obhliadky): 24.01.2018
- 1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 25.01.2018
- 1.5. Podklady na vypracovanie posudku:**
- 1.5.1. Dodané zadávateľom:**
- 1.5.1.1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku z 29.12.2017, prevzatá 24.01.2018;
- 1.5.1.2. Doklad o veku bytového domu;
- 1.5.1.3. Pôdorys bytu.
- 1.5.2. Získané znalcom:**
- 1.5.2.1. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 2360, kat. územie Petržalka, obec Bratislava-mestská časť Petržalka, okres Bratislava V vyhotovený 24.01.2018 cez katastrálny portál ÚGKaK SR;
- 1.5.2.2. Informatívna kópia z mapy, kat. územie Petržalka, obec Bratislava-mestská časť Petržalka, okres Bratislava V vyhotovená 24.01.2018 cez katastrálny portál ÚGKaK SR;
- 1.5.2.3. Obhliadka+fotodokumentácia.
- 1.6. Použitý právny predpis:** Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- 1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**
- 1.7.1. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov;
- 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, v znení neskorších predpisov;
- 1.7.3. 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;
- 1.7.4. Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov;

- 1.7.5. Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov;
- 1.7.6. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- 1.7.7. Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012;
- 1.7.8. 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 č. 3 k vyhláske Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. 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. metódou polohovej diferenciacie.

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

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti 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 porovnávaní:

- 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 podobné byty v danej lokalite možné 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 diferenciacie***

Metóda polohovej diferenciacie spočíva v úprave technickej hodnoty bytu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 16 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciacie 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 3Q2017 (=2,397).

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

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotená nehnuteľnosť nebola prístupná, 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 (informácie poskytnuté zadávateľom ZP a správcom).

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

Čiastočný výpis z LV č. 2360 bol vyhotovený 24.01.2018, teda pre vypracovanie znaleckého posudku je použiteľný.

Z výpisu vyplýva, že byt č. 21 na 2.p. bytového domu súp. č. 3090, postaveného na parcele č. 2249 na Beňadickej ulici, vchod č. 1 v Bratislave-mestskej časti Petržalka, kat. úz. Petržalka, okr. Bratislava V (v 1/1, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 2087/100000) je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov Ing. Dušana a Ľubomíry Slovákovcov, Beňadická 1, Bratislava.

#### Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2360

#### **Časť A: Majetková podstata**

##### Stavby

Súp. číslo	Na parcele	Druh stavby	Popis stavby	Um. stavby
3090	2249	9	Beňadická 1	1

Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 3090 je evidovaný na LV č.3895.

Legenda:

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

## Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

### Byt

Vchod: Beňadická 1/2.p./ byt č. 21

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu:

**2087/100000**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

**22 Slovák Dušan, Ing.**, narodený 19.06.1953 a **Ľubomíra Slováková**, narodená 15.04.1954, Beňadická 1, Bratislava, PSČ: 851 06, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka: Rozhodnutie Daňového úradu Bratislava V o zriadení záložného práva č.604/340/9266/11/6287/Rad zo dňa 25.01.2011, P1-475/11

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Beňadická č.1, 851 06 Bratislava zastúpení Bytové družstvo Bratislava, IČO: 00169765 formou dobrovoľnej dražby na byt č.21, 2.p., vchod Beňadická 1, P-2742/17

Titul nadobudnutia: 22-Kúpa V-2381/98 z 03.12.1998

## Časť C: Ťarchy

- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa §15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

22- Exekučné záložné právo v prospech Bytové družstvo Petržalka, IČO: 00169765, na byt č.21, na 2.p., Beňadická 1, podľa exekučného príkazu Ex 147/2009-44 zo dňa 29.05.2009, súdny exekútor Mgr.Vladimír Cipár, Z-5941/09

22- Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa v Bratislave, IČO:30807484 na byt č.21 na 2.p., vchod Beňadická 1 podľa exekučného príkazu č. EX 260/10 zo dňa 14.12.2010 (súdny exekútor JUDr. Estera Verešová), Z-19009/10

22- Daňové záložné právo v prospech Daňového úradu Bratislava V na byt č.21, 2.p., Beňadická 1, podľa rozhodnutia č.604/340/9266/11/6287/Rad zo dňa 25.01.2011, Z-4159/11

Iné údaje: Právo stavby na parc. č. 2249 podľa §23, ods.5 zákona č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov

Poznámka: Bez zápisu.

## c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku bytového domu som vykonala 24.01.2018 za účasti zástupcu zadávateľa ZP Mgr. Belaja a zástupcu správcu p. Mydliara. Poskytnuté boli podklady k vypracovaniu ZP (doklad o veku domu, pôdorys bytu) a informácie o bytovom dome. Z obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia, ktorá tvorí prílohu č. 6 znaleckého posudku.

Byt nebol sprístupnený a preto je posudok spracovaný v zmysle dostupných informácií poskytnutých zadávateľom a správcom.

## d) Technická dokumentácia:

Pôdorys bytu bol predložený, porovnanie so skutočným stavom nebolo možné, pretože byt nebol vlastníckmi sprístupnený. Pri výpočtoch používam údaje z predloženého pôdorysu.

#### **e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Porovnaním popisných údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom som zistila:

- na LV je umiestnenie bytu na 2.p., z čoho nie je zrejmé, či ide o 2.poschodie alebo 2.nadzemné podlažie. Pri obhliadke som zistila, že byt je umiestnený na 3.poschodí, čomu zodpovedá 3.nadzemné podlažie.

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

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

- byt č. 21 na 2.posch. (3.NP) bytového domu súp. č. 3090 na Beňadickej ulici č. 1 v Bratislave-mestskej časti Petržalka, kat. úz. Petržalka, okres Bratislava V (v 1/1);
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 2087/100000.

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

- spoluvlastnícky podiel k pozemku zastavanému bytovým domom súp. č. 3090 (parcela č. 2249) – nie je vo vlastníctve vlastníkov bytu.

## **2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1. BYTY**

#### **2.1.1. Byt č. 21 na 2.poschodí (3.NP) bytového domu súp. č. 3090 na Beňadickej ulici, vchod č. 1 v Bratislave - mestskej časti Petržalka, kat. úz. Petržalka, okr. Bratislava V**

##### Základné údaje

Ohodnocovaný byt sa nachádza v bytovom dome súp. č. 3090, postavenom v rámci panelovej bytovej výstavby s typovým označením BA-NKS P1.15p na Beňadickej ulici č. 1 v Bratislave – mestskej časti Petržalka, ostatná časť Lúky. Dom má jeden vchod a pozostáva z trinástich nadzemných podlaží: na prízemí (1.NP) je situovaný zo severozápadnej strany hlavný vstup do domu so zádverím, z juhovýchodu zadný vchod domu so zádverím, spoločná chodba a murované pivnice prislúchajúce k bytom (okrem pivnice k ohodnocovanému bytu, ktorá je latková), na ostatných dvanástich poschodiach (2.NP-13.NP) sú byty, po štyri na každom. Celkom je vo vchode 48 bytov.

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

##### Technické riešenie

- Základy – ŽB pilóty, pásy a pätky;

- Zvislé konštrukcie – montované z dielcov betónových plošných (panely);
- Stropy – železobetónové s rovným podhľadom;
- Schodisko – dvojramenné ŽB, nášľapná vrstva: liate terazzo, zábradlie: kov;
- Zastrešenie bez krytiny – zateplená plochá strecha;
- Krytina strechy – fatrafólia;
- Klampiarske konštrukcie – úplné strechy a parapetov z pozinkovaného plechu;
- Úpravy vonkajších povrchov – zateplenie extrudovaným polystyrénom/nobasilom+omietky na báze umelých látok;
- Úpravy vnútorných povrchov – 1.NP: keramický obklad 25\*6cm do v.175cm+VC omietka, ostatné podlažia: olejový náter do v.125cm+VC omietka;
- Dvere – vchodové: hliník s presklením+magnetický čip, v spoločných priestoroch: kovové plné/s presklením - v oceľových zárubniach;
- Okná – plastové;
- Povrchy podláh – 1.NP: keramická dlažba30\*30cm (zádveria, spoločné chodby) a betónový poter (pivničné kobky), ostatné podlažia: keramická dlažba 30\*30cm (chodby pred bytmi), ostatné: PVC (schodiskové chodby, podesty, medzipodesty);
- Vykurovanie – centrálné teplovodné;
- Elektroinštalácia – svetelná;
- Bleskozvod – kompletný rozvod;
- Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, meranie spotreby pre jednotlivé byty a nebytové priestory;
- Vnútorná kanalizácia - kompletné rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie;
- Vnútorný plynovod – rozvod zemného plynu;
- Výťah – 1x osobný, 1x nákladný;
- Ostatné - rozvody slaboprúdu (telefón, internet, optický kábel), STA.

Bytový dom prešiel modernizáciou v rozsahu:

- zateplenie strechy+fatrafólia (2012);
- v rámci odstránenia systémových porúch zateplenie obvodového plášťa extrudovaným polystyrénom/nobasilom+omietky na báze umelých látok (2016);
- odstránenie kopilitov na schodisku, domurovanie a osadenie plastových okien (2016);
- výmena okien v spoločných priestoroch za plastové (2016);
- výmena vstupných dverí + magnetické čipy (2016);
- výmena zvislých rozvodov (stúpačiek) SV a TUV (2016),
- vymurovanie pivníc (pôvodne latkové).

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu (v 2087/100000).

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



- základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, chodby, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie, zádveria.

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:

- výťahy, STA, bleskozvod, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové rozvody a prípojky, prízemné priestory.

Byt č. 21 sa nachádza na 2.poschodí (3.NP) v stredovej sekcii bytového domu. Podľa predloženého pôdorysu a informácií správcu pozostáva z troch obytných miestností (obývacia izba, 2x spálňa) a z príslušenstva (kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň, hala). Miestnosti sú orientované na juhozápad (kuchyňa, spálňa, obývacia izba) a na severovýchod (spálňa). Pivnica prislúchajúca k bytu je latková, situovaná na prízemí (1.NP). K bytu prislúcha loggia z kuchyne.

Pretože byt nebol sprístupnený, hodnotím iba jeho viditeľné prvky, ostatné uvažujem ako štandard:

Vchodové dvere do bytu sú bezpečnostné plné, osadené v oceľovej zárubni. Okná sú pôvodné drevené zdvojené, s interiérovými žalúziami. Loggia je uzatvorená zasklením v kovových rámoch.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

Podlahová plocha (podľa správcom predloženého pôdorysu)

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	
Predsieň	1,27*2,85	3,62
WC	0,90	0,90
Kúpeľňa	1,85*1,595	2,95
Hala	4,12*2,85	11,74
Spálňa	4,05*2,97	12,03
Obývacia izba	4,05*4,00	16,20
Spálňa	2,85*2,85	8,12
Kuchyňa	(2,85*3,23)-(0,60*0,20)	9,09
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>		<b>64,65</b>
Pivnica (výmera podľa informácie správcu)	1,00	1,00
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>		<b>65,65</b>
Loggia	1,405*2,71	3,81

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): **2087/100000**

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m<sup>2</sup>

Koeficient konštrukcie: k<sub>K</sub> = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,397$  (3Q2017)

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

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 [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,30	6,50	6,21
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,21
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,64
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,86
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,77
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,10
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,44
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,91
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,48
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,53
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,25
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,57
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,86
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,91
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,05	2,10	2,01
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,91
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,91
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,86
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,82
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,95
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,91
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,39
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,39
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,86
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,91
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,91
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,82
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,82
35	Ostatné	2,50	1,05	2,63	2,51
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>104,73</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 104,73 / 100 = 1,0473$   
 Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$   
 $VH = 325,30 €/m^2 * 2,397 * 1,037 * 1,0473 * 1,15$   
 $VH = 973,87 €/m^2$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

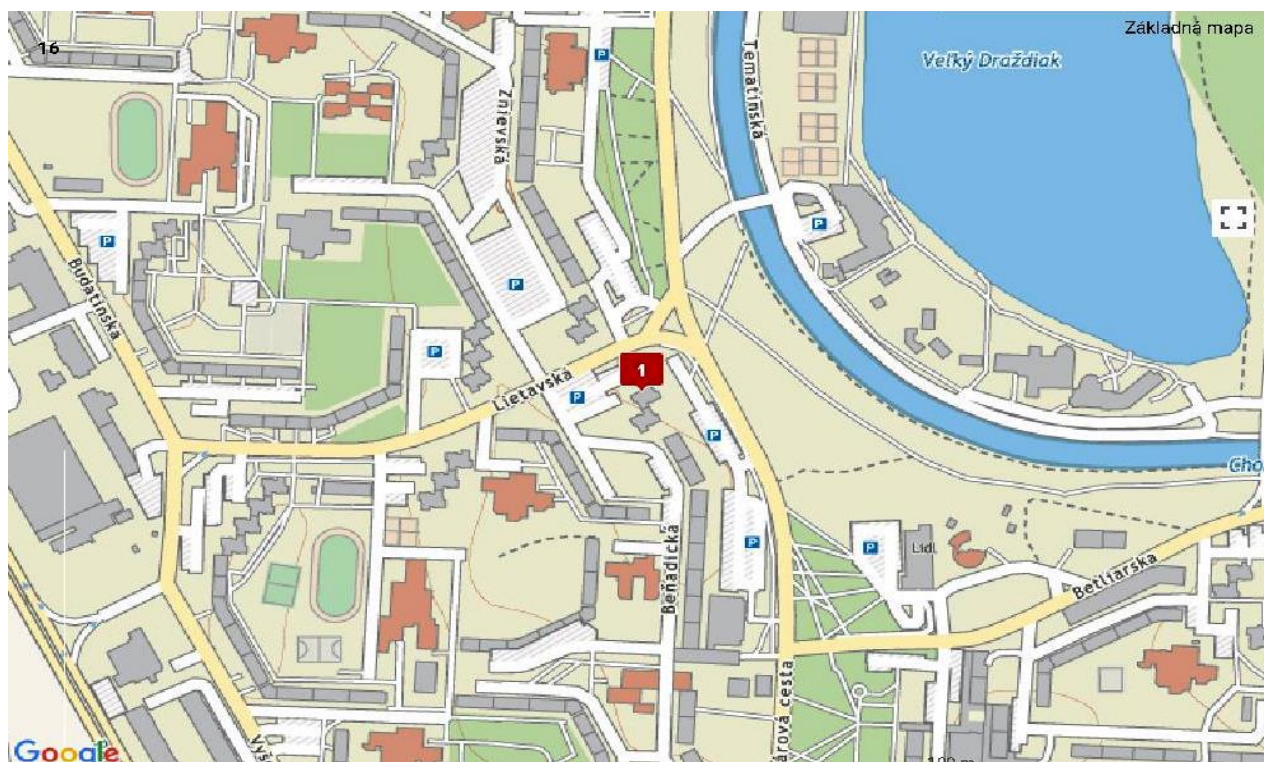
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.21 na 2.poschodí (3.NP) bytového domu súp. č. 3090 na Beňadickej ulici, vchod č. 1 v Bratislave - mestskej časti Petržalka, kat. úz. Petržalka, okr. Bratislava V	1982	36	64	100	36,00	64,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$973,87 €/m^2 * 65,65m^2$	63 934,57
Technická hodnota	64,00% z 63 934,57 €	40 918,12

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### Analýza polohy nehnuteľnosti



Ohodnocovaný byt sa nachádza v Bratislave-mestskej časti Petržalka, v panelovom bytovom dome na Beňadickej ulici č. 1, ostatná časť Lúky, ktoré bolo postavené v rámci niekdajšej komplexnej bytovej výstavby v 80-tych rokoch uplynulého storočia. Okolitú zástavbu predstavujú hlavne bytové domy so

stavbami občianskej vybavenosti. Nebytové priestory slúžia väčšinou ako maloobchodné predajne a priestory pre služby. Obchody sú dostupné blízko domu, v ktorom sa byt nachádza (TESCO, CARREFOUR, BILLA, LIDL). Na sídlisku je vybudovaných viacero škôl, predškolských zariadení, pošta, banka, kostol, zdravotné stredisko, taktiež Nemocnica sv. Cyrila a Metoda na Antolskej ulici. Dostupnosť prostriedkov MHD od domu je chôdzou v rozmedzí do 5 minút, s následným časom potrebným na presun do centra mesta do 25 minút. Vo vzdialenosti do 200m sa nachádza vodná plocha Veľký Draždiak. 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 byt nachádza, je dostatočný počet parkovacích miest pre autá obyvateľov. Pracovné príležitosti obyvateľstva Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia republiky.

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

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a určený je na bývanie. Svojmu účelu podľa informácií správcu 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 LV č. 2360, kat. úz. Petržalka, k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný, je byt okrem zákonného záložného práva (v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa §15 zákona číslo 182/1993 Z.z. v znení zákona číslo 151/1995 Z.z.) zaťažený ťarchami:

- Exekučné záložné právo v prospech Bytové družstvo Petržalka, IČO: 00169 765, na byt č.21, na 2.p., Beňadická 1, podľa exekučného príkazu Ex 147/2009-44 zo dňa 29.05.2009, súdny exekútor Mgr.Vladimír Cipár, Z-5941/09;
- Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa v Bratislave, IČO:30807484 na byt č.21 na 2.p., vchod Beňadická 1 podľa exekučného príkazu č. EX 260/10 zo dňa 14.12.2010 (súdny exekútor JUDr. Esterá Verešová), Z-19009/10;
- Daňové záložné právo v prospech Daňového úradu Bratislava V na byt č.21, 2.p., Beňadická 1, podľa rozhodnutia č.604/340/9266/11/6287/Rad zo dňa 25.01.2011, Z-4159/11.

V časti „Iné údaje“ je zapísané:

- Právo stavby na parcele číslo 2249 podľa §23 ods. 5 zákona č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov.

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

- Rozhodnutie Daňového úradu Bratislava V o zriadení záložného práva č.604/340/9266/11/6287/Rad zo dňa 25.01.2011, P1-475/11;
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Beňadická č.1, 851 06

Bratislava zastúpení Bytové družstvo Bratislava, IČO: 00169765 formou dobrovoľnej dražby na byt č.21, 2.p., vchod Beňadická 1, P-2742/17.

### 3.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1. BYTY

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v Bratislave-mestskej časti Petržalka, kde na trhu s podobnými nehnuteľnosťami možno dlhodobo evidovať rovnováhu medzi ponukou a dopytom. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, typ nehnuteľnosti a jej polohu, architektonické stvárnenie a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, 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 podobných nehnuteľnostiach v mestskej časti Petržalka je v porovnaní s ponukou v rovnováhe (III). Lokalita patrí časti obci vhodnej na bývanie – bežné sídlisko (III). Bytový dom vyžaduje iba bežnú údržbu (II). V bezprostrednom okolí domu prevládajú objekty na bývanie (I). Príslušenstvo domu tvoria 2 výťahy (III). 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 najmä na JZ (II). Byt je umiestnený v stredovej sekcii domu na 3.NP (I). Vo vchode je 48 bytov (IV). V mestskej časti sú zastávky MHD (autobus, električka), železničná stanica Bratislava - Petržalka a taxi (I). Občiansku vybavenosť lokality tvorí pošta, banka, škola, škôlka, nemocnica, dom kultúry, kompletná sieť obchodov a služieb (I). V blízkosti domu sú vo vzdialenosti do 1000 metrov vodné nádrže Malý a Veľký Draždiak a Chorvátske rameno (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 $k_{PDI} \cdot v_i$
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,700	10	17,00
<b>2</b>	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,700	30	51,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytového domu</b>				

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,400	7	23,80
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie	I.	5,100	5	25,50
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	2x výťah	III.	1,700	6	10,20
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,935	10	9,35
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,100	8	40,80
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,700	6	10,20
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ	II.	3,400	5	17,00
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	5,100	9	45,90
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,935	7	6,55
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba	I.	5,100	7	35,70
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,100	6	30,60
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	vodná nádrž vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,700	4	6,80
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,400	5	17,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerný byt	III.	1,700	20	34,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>381,40</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 381,4 / 145$	2,63
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD}$ $= 40\,918,12 \text{ €} * 2,630$	<b>107 614,66 €</b>

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 21 na 2.poschodí

(3.NP) bytového domu súp. č. 3090, postaveného na pozemku parc. č. 2249 na Beňadickej ulici, vchod č. 1 (v 1/1, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 2087/100000), zapísaného na LV č. 2360 pre obec Bratislavu – mestskú časť Petržalka, kat. územie Petržalka, okres Bratislava V 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 24.01.2018, 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**.

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Byt č.21 na 2.poschodí (3.NP) bytového domu súp. č. 3090 na Beňadickej ulici, vchod č. 1 v Bratislave - mestskej časti Petržalka, kat. úz. Petržalka, okr. Bratislava V	107 614,66
<b>Spolu VŠH ku dňu 24.01.2018</b>	<b>107 614,66</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>108 000,00</b>

Všeobecná hodnota bytu (bez podielu na pozemku) je: **108 000,00 €**

Slovom: **Jedenstoosemtisíc Eur**

V Bratislave 25.01.2018

Ing. Jarmila Lešová

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku z 29.12.2017; (2A4)
2. Výpis z KN – výpis z LV č. 2360 z 24.01.2018; (2A4)
3. Informatívna kópia z mapy z 24.01.2018; (1A4)
4. Potvrdenie o veku bytového domu; (1A4)
5. Pôdorys bytu; (1A4)
6. Fotodokumentácia. (2A4)

Spolu príloh: (9A4)

## **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 - stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 - odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914006.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 05/2018.

V Bratislave 25.01.2018