

**Znalec:** Ing. Silvia Garabášová  
Znalec z odboru: Stavebníctvo  
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností  
E.č. znalca 914683

Medená 10/H, 811 02 Bratislava  
mobil: 0905 530 792  
mail: silvia.garabasova@gmail.com

**Zadávateľ:** FINLEGAL services s.r.o.  
Štefánikova 23  
811 05 Bratislava

Číslo objednávky: 37/2020  
Zo dňa 03.02.2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **č. 37/2020**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 922 v bytovom dome súp. č. 10191 na ulici Rybníčná 61/B, na pozemkoch reg. C-KN parc. č. 2166/7 a 2166/8 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemkoch parc. č. 2166/7 a 2166/8 o veľkosti 2341/564012 v k.ú. Vajnory, obec BA - m.č. Vajnory, okres Bratislava III.

Počet strán (z toho príloh): 22 (8)  
Počet vyhotovení: 3 + 1CD + 1 archív znalca

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého úkonu:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti na LV č. 3234: byt č. 922 v bytovom dome súp. č. 10191 na ulici Rybníčná 61/B, na pozemkoch reg. C-KN parc. č. 2166/7 a 2166/8 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemkoch parc. č. 2166/7 a 2166/8 o veľkosti 2341/564012 v k.ú. Vajnory, obec BA - m.č. Vajnory, okres Bratislava III.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Organizovanie dobrovoľnej dražby.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 03.03.2020

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 03.03.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom :

1. Objednávka znaleckého posudku.
2. Pôdorys.

b) podklady získané znalcom:

1. Zameranie a obhliadka nehnuteľnosti.
2. Čiastočný výpis z LV č. 3234, k.ú. Rača, vytvorené cez katastrálny portál dňa 16.03.2020.
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rača, vytvorené cez zgbis.skgeodesy.sk dňa 16.03.2020.
4. Fotodokumentácia.
5. Inzerca z webových portálov.

## 6. Použitý právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. zo dňa 27. júna 1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Aktuálne indexy cien stavebných prác - časopis ZNALECTVO; ÚSI ŽU Žilina.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava, 2012

**7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:**

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

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 opotrebovania.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Neboli

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu a príslušenstva je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2019 ( $k_{cu}=2,581$ ).

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

$VH_{MJ}$  – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie

**b) Vlastnícké a evidenčné údaje :**

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3234 v k. ú. Vajnory, obec BA - m.č. Vajnory, okres Bratislava III, v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

katastrálne územie: Vajnory, obec BA - m.č. Vajnory, okres Bratislava III

**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3234****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia p.	Umiest.p.	Pr.v.	D.ch.n.
2166/7	1124	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
2166/8	789	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
10191	2166/7	9	Rybničná 61/B	1	

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory****ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

**Byt**

Vchod : Rybničná 61/B 9.p. byt č. 922

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach

domu a na príslušenstve :

2341/564012

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

160 Ulrichová Alžbeta r.Luknišová, B-M.Marečka 2

Dátum narodenia: 04.04.1951

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.S 98/2019 (formou dobrovoľnej dražby) v prospech záložného veriteľa: ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov (SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV Rybničná 61/B) na byt č.922/9p., Rybničná 61/B, P-42/2020.

Titul nadobudnutia Kúpa V-198/02 zo dňa 16.10.2002

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

Vecné bremeno - právo vstupu na pozemok parc.č. 2166/8 z dôvodu umiestnenia elektroenergetických stavieb a zariadení distribučnej sústavy transformačná stanica, rozvodov elektrických vedení a prípojok, káblového NN a VN vedenia, vzdušného NN a VN vedenia, v prospech ZSE Distribúcia a.s., IČO: 36361518, v zmysle znenia §

10

a § 36 Zákona č. 656/2004 Z.z. zákona o energetike v súlade GP č. 692/2011, Z-14131/11

Iné údaje:

Poznámka:

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.03.2020 bez sprístupnenia bytu. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 03.03.2020.

V zmysle ust. §12 ods 3 zákona č. 527/202 Z.z. o dobrovoľných dražbách: " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii."

**d) Technická dokumentácia:**

Zadáateľom bol poskytnutý pôdorys, rozmery bytu neboli overené pri obhliadke, nakoľko byt nebol sprístupnený.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Bol zistený súlad medzi údajmi z katastra nehnuteľností a skutočnosťou.

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

- byt č. 922 v bytovom dome súp. č. 10191 na ulici Rybničná 61/B, na pozemkoch reg. C-KN parc. č. 2166/7 a 2166/8 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 2341/564012 v k.ú. Vajnory, obec BA - m.č. Vajnory, okres Bratislava III
- spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. č. 2166/7 a 2166/8 o veľkosti 2341/564012 v k.ú. Vajnory, obec BA - m.č. Vajnory, okres Bratislava III

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

Žiadne.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 922, Rybničná 61/B, BAIII.

##### POPIS

Ohodnocovaný byt č. 922 sa nachádza v bytovom dome so súp. č. 10191, na ulici Rybničná 61/B, Bratislava III v mestskej časti Vajnory. Bytový dom je súčasťou dvoch bytových domov, pôvodne ubytovne pre pracovníkov BEZ, Rybničná 61/A a Rybničná 61/B.

Obytný (bytový) dom je dom, v ktorom zo súčtu podlahovej plochy všetkých miestností v dome pripadajú aspoň dve tretiny na byty, vrátane bytov, ktoré sú užívané na iné účely ako na bývanie, ako aj vedľajšie miestnosti a príslušenstvo patriace k bytom. Pri zisťovaní tohoto pomeru podlahových plôch sa neprihliada na priestory prístupné všetkým obyvateľom domu a iným osobám, na iné vedľajšie miestnosti a vedľajšie priestory ako napr. schodište, chodby, práčovne a sušiarne, pôjdové a pivničné priestory, ani na vedľajšie stavby postavené na pozemku napr. garáže, malé prevádzky, kôlne atď.

Bytový dom je panelový 10 podlažný, na podzemnom podlaží sa nachádzajú pivničné kobky a kotolňa, na 1. NP sa nachádzajú vstupy ( predný a zadný) do domu a spoločný priestor pri schránkach. Od 2. NP po 9. NP sa nachádzajú byty, rovnaké garzónky.

Bytový dom je založený na základoch s hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti. Vstup z exteriéru je betónovým predloženým schodiskom prekrytým kovovou strieškou. Konštrukčne je zhotovený ako panelový, so sendvičovými obvodovými múrmi a železobetónovými stropmi, schodišťami a výťahovými šachtami. Schodisko je dvojramenné s liatym terazzom a kovovým zábradlím. Povrchová úprava fasády je silikátová omietka na zateplení, interiérové omietky sú štukové s olejovým náterom do výšky 1 m, vyššie s vodou riediteľnou maľovkou. Nášľapná vrstva podláh na 1. NP je keramická dlažba, na ostatných podlažiach na chodbách PVC, naschodiskových podestách liate terazzo. V dome sa nachádzajú 3 výťahy, 2 osobné, 1 nákladný. Vstupné dvere sú plastové s vstupom na elektromagnetický čip. Dvere v spoločných priestoroch a okná sú plastové. Zadný vstup je oceľovými predloženými schodmi, s murovaným závetrím so stieškou z Lexanu. Byty sú orientované na východ, alebo na západ. V dome sa nachádza vlastná kotolňa.

Dom bol v roku 2014 modernizovaný na úrovni: zateplenie fasády so silikátovou omietkou, zateplenie strechy, výmena zábradlí a dlažieb na loggiách, výmena dverí a okien, výmena rozvodov vody a kanalizácie, inštalácia nových schránok a výmena dvoch výťahov.

Hodnotený byt sa nachádza na 9. NP v stredovej sekcii. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, príslušenstvo bytu tvorí predsieň s kuchynským kútom a kúpeľňa s WC. Byt je napojený na rozvod vody, kanalizácie, elektrickej energie a káblový rozvod TV a internetu. Loggia je prístupná z obývacej izby. Nakoľko byt nebol sprístupnený, predpokladám kv všetkých konštrukcií na úrovni 1.

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody a elektrickými poistkami pre byt. Priečka oddeľujúca byt od susedného bytu je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody (SV TÚV), rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenie predmety, káblové pripojenie TV a internetu.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie: základy, obvodové múry, zvislé a vodorovné konštrukcie, deliace steny, schodišťa, strecha, priečelia, vchody, chodby, izolácie a izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia na spoločné užívanie: hlavný vstup, schodiskový priestor, spoločné priestory, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, plynové, elektrické prípojky, STA, káblové pripojenie, domové rozvody a ich hlavné uzávery, dažďové žľaby a zvody, prízemné priestory. Plynová kotolňa na 1. PP.

Príslušenstvom domu sú: kanalizačná a vodovodná šachta.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1979. Objekt nevykazuje známky, že by počas jeho existencie boli na ňom realizované zásahy do prvkov dlhodobej životnosti, majúce negatívny vplyv na jeho celkovú životnosť. Celkový stavebnotechnický stav je veľmi dobrý a zodpovedá veku. Údržba je na výbornej úrovni.

## 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> ]
Chodba: 1,55 * 2,36	3,66
Kúpeľňa s WC : 1,73 * 1,754 + 0,606 * 1,033	3,66
Izba: 3,455 * 4,779	16,51
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>23,83</b>
Balkón: 3,6 * 0,85	3,06

## 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:**  $k_{CU} = 2,581$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$   
**Počet izieb:** 1

## 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	4,82
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,35
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,89
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,82

6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,31
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,47
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	2,12
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,58
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,27
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,40	3,50	3,37
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,93
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,93
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,93
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,31
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,31
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,86
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,96
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,93
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,41
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,41
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,89
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,93
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,93
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,86
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,86
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,41
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>103,75</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 103,75 / 100 = 1,0375$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,581 * 1,037 * 1,0375 * 1,08$$

$$VH = 975,58 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 922, Rybničná 61/B, BAIII.	1979	41	59	100	41,00	59,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$975,58 \text{ €/m}^2 * 23,83 \text{ m}^2$	23 248,07
Technická hodnota	59,00% z 23 248,07 €	13 716,36

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetný byt sa nachádza na ulici Rybníčná, v bytovom dome so súp. č. 10191 v kat. území Vajnory v Bratislave. Pôvodne priemyselná časť Bratislavy sa postupne mení aj na obytnú časť. V tesnej blízkosti je výstavba polyfunkčného domu Diamant Vajnory (viac o projekte v prílohách) a pripravuje sa aj ďalšia výstavba podobných domov. V tesnej blízkosti sa nachádza obchod s potravinami, reštaurácia a benzínová pumpa. Väčšia občianska vybavenosť sa nachádza vo Vajnoroch (vzdialenosť asi 2 km) a v Rači vzdialenej asi 1,5 km. Zastávka MHD, autobusy 59 a 65, sa nachádza do 5 min. pešej chôdze. Vo vzdialenosti asi 200 m sa nachádza malý les s Vajnorským rybníkom, iné prírodné lokality - les Malých Karpát je vo vzdialenosti asi 2 km. Nezamestnanosť v BA III je na úrovni 3,24 %, v Bratislavskom kraji 2,83 % (zdroj UPSVAR dec. 2019). Byt sa nachádza sa na 4. NP v stredovej sekcii.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti

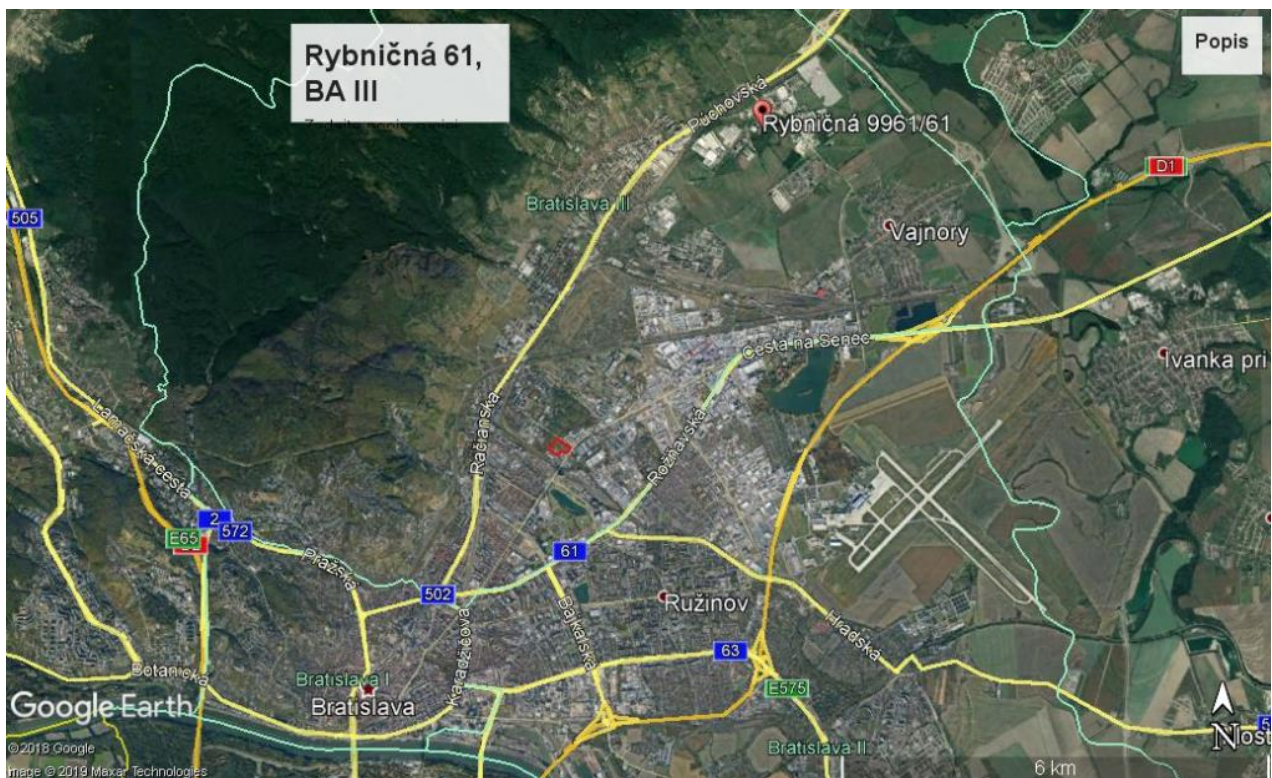
Byt je využívaný v súlade s účelom, na ktorý bol postavený, t.j. na trvalé bývanie.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Na LV č. 3234 sa nachádza:

Poznámka           Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV  
Rybníčná 61/B, (IČO: 31811434) formou dobrovoľnej dražby, P-41/2020

Riziká sú primerané výkonu záložného práva. Iné riziká nie sú známe.



### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:



Priemerný koeficient polohovej diferenciacie uvažujem v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSIŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

Voľba priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňuje aktuálny stav na trhu podobných nehnuteľností v čase a mieste ohodnotenia. Pri jeho voľbe som vychádzala z cien inzercie, ktoré sú v prílohe ZP.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2,25**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,250 + 4,500)	6,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,500
III. trieda	Priemerný koeficient	2,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,238
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,250 - 2,025)	0,225

**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 vyšší	II.	4,500	10	45,00
<b>2</b>	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	2,250	30	67,50
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	6,750	7	47,25
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,750	5	33,75
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	4,500	6	27,00
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,238	10	12,38
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,750	8	54,00
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,250	6	13,50
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,250	5	11,25
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	2,250	9	20,25
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,225	7	1,58
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,750	7	47,25
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	4,500	6	27,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				

	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,250	4	9,00
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,500	5	22,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry byt	II.	4,500	20	90,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>529,21</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 529,21 / 145$	3,65
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 13\,716,36 \text{ €} * 3,650$	<b>50 064,71 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

#### POPIS

Pozemky parc. č. 2166/7 a 2166/8 sa nachádzajú v k.ú Vajnory. Pozemok parc. č. 2166/7 je zastavaný bytovým domom so súp. č. 10191, na pozemku parc. č. 2166/8 sa nachádzajú parkovacie státi a vstup do domu. Pozemky sú rovinaté, napojené na všetky inžinierske siete a optický kábel TV a internetu. Podiel bytu na pozemkoch je 2341/564012.

Východiskovú jednotkovú cenu za pozemok uvažujem v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSIŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená ako súčin jednotkovej východiskovej hodnoty a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota je podľa vyhlášky pre Bratislavu stanovená na úroveň 66,39 EUR/ m<sup>2</sup>.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
2166/7	zastavané plochy a nádvorcia	1124	1124,00	2341/56401 2	4,67
2166/8	zastavané plochy a nádvorcia	789	789,00	2341/56401 2	3,27
<b>Spolu výmera</b>			<b>1 913,00</b>		<b>7,94</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,8200
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8200$	120,83 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,913,00 \text{ m}^2 * 120,83 \text{ €/m}^2$	<b>231 147,79 €</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 2166/7	$1\,124,00 \text{ m}^2 * 120,83 \text{ €/m}^2 * 2341 / 564012$	563,71
parcelsa č. 2166/8	$789,00 \text{ m}^2 * 120,83 \text{ €/m}^2 * 2341 / 564012$	395,70
<b>Spolu</b>		<b>959,41</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. byt č. 922 v bytovom dome súp. č. 10191 na ulici Rybníčná 61/B, na pozemkoch reg. C-KN parc. č. 2166/7 a 2166/8 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemkoch parc. č. 2166/7 a 2166/8 o veľkosti 2341/564012 v k.ú. Vajnory, obec BA - m.č. Vajnory, okres Bratislava III.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
<b>Byt č. 922, Rybníčná 61/B, BAIII.</b>	<b>1/1</b>	<b>50 064,71</b>
<b>Pozemky</b>		
Podiel bytu na pozemkoch. - parc. č. 2166/7 (4,67 m <sup>2</sup> )	2341/564012	563,71
Podiel bytu na pozemkoch. - parc. č. 2166/8 (3,27 m <sup>2</sup> )	2341/564012	395,70
<b>Spolu pozemky (7,94 m<sup>2</sup>)</b>		<b>959,41</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>51 024,12</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>51 000,00</b>

Slovom: Päťdesiatjedentisíc Eur

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 3234 sa nachádza:

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.S 98/2019 (formou dobrovoľnej dražby) v prospech záložného veriteľa: ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov (SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV Rybníčná 61/B) na byt č.922/9p., Rybníčná 61/B, P-42/2020.

Riziká sú primerané výkonu záložného práva.

V Bratislave dňa 17.3.2020

Ing. Silvia Garabášová

## IV. PRÍLOHY

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Objednávka znaleckého posudku   | počet strán 1 |
| 2. Čiastočný výpis z LV č. 3234, k.ú. Vajnory, vytvorené cez katastrálny portál dňa 16.03.2020 | počet strán 2 |
| 3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vajnory, vytvorené cez zgbis.skgeodesy.sk dňa 16.03.2020    | počet strán 1 |
| 4. Pôdorys bytu  | počet strán 1 |
| 5. Potvrdenie o veku domu zo SVB Rybníčná 61   | počet strán 1 |
| 6. Fotodokumentácia  | počet strán 1 |
| 7. Inzercia podobných bytov v okolí  | počet strán 1 |

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval 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 914683

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 37/2020

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.