

**Znalec :** Ing. Lenka Ďurechová, J. Halašu 1, 911 08 Trenčín, tel.: 0907 111187  
**Zadávateľ:** DUPOS dražobná, spol. s r.o., Tamaškovičova č.17, 917 01 Trnava  
**Číslo (spisu) objednávky :** ústna, zo dňa : 28.8.2023

# ***ZNALECKÝ POSUDOK***

*číslo : 138/2023*

**Vo veci :** stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.7 na 2.poschodí bytového domu súp.č.3265 na Uránovej ulici v Bratislave – m.č. Ružinov spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom na pozemkoch KN p.č. 15677/11, 15677/12,15677/13,15677/14,15677/15, 15677/16, 15677/17 v katastrálnom území Ružinov, pre účel – výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

**Počet strán ( z toho príloh ) :** 32/14  
**Počet vyhotovení :** 5

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.7 na 2.poschodí bytového domu súp.č.3265 na Uránovej ulici v Bratislave – m.č. Ružinov spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom na pozemkoch KN p.č. 15677/11, 15677/12,15677/13,15677/14,15677/15, 15677/16, 15677/17 v katastrálnom území Ružinov, obec Bratislava – Ružinov, okres Bratislava II

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražba

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 13.9.2023

## 4. Podklady na vypracovanie posudku :

### 4.a Podklady dodané zadávateľom :

#### a) Dodané zadávateľom :

- Znalecký posudok č. 419/217 znalkyne Martiny Grexovej

#### Podklady prevzaté z predloženého ZP :

- pôdorys bytu č. 7

- Kúpna zmluva č. 13730/01 o prevode vlastníctva bytu, zo dňa : 23.4.2001

- potvrdenie o veku stavby bytového domu

#### b) Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4233-čiatočný, k.ú. – Ružinov  
zo dňa : 2.10.2023, vytvorený cez katasterportal

- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 15677/11, k.ú. Ružinov, vytvorená cez katasterportál,  
zo dňa : 2.10.2023

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností a porovnanie predloženej právnej dokumentácie so skutkovým stavom.

Fotodokumentácia.

## 5. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, z 23.augusta 2004 v platnom znení;
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;
- Vyhláška č. [228/2018](#) Z.z. ministerstva spravodlivosti SR, 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 v platnom znení;
- Vyhláška č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 228/2018 Z.z., účinná od 1.6.2023
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 platnom znení;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 platnom znení;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z. v platnom znení;
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov;
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov v platnom znení;

- Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v platnom znení;
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v platnom znení;
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy v platnom znení;
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb;
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov o dobrovoľných dražbách.

## 6. Definície dôležitých pojmov :

### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

### Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota 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.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

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 v rokoch.

### **b) Definície použitých postupov**

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2023. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 7. Osobité požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

# 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.

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. Porovnávacia metóda je vyhotovené len porovnaním predávaných nehnuteľností, ktoré boli vybraté z internetovej ponuky RK.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2023 - 3,584.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

k<sub>PD</sub> – 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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\check{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

- HV – výnosová hodnota stavieb [€],  
 TH – technická hodnota stavieb [€],  
 a – váha výnosovej hodnoty [-],  
 b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

#### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_s = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
 $V\check{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) 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 porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

#### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,  
 $V\check{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch 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 (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

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

**List vlastníctva č. :** 4233-čiastočný, zo dňa : 2.10.2023, k.ú. Ružinov

**Vydaný :** vytvorený cez katasterportál

**Vlastníci nehnuteľností a ich podiely :**

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

parc.č. 15677/11                      zastavaná plocha a nádvorie      o      výmere      247m<sup>2</sup>

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3265 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15677/11

parc.č. 15677/12                      zastavaná plocha a nádvorie      o      výmere      240m<sup>2</sup>

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3265 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15677/12

parc.č. 15677/13                      zastavaná plocha a nádvorie      o      výmere      240m<sup>2</sup>

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3265 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15677/13

parc.č. 15677/14                      zastavaná plocha a nádvorie      o      výmere      240m<sup>2</sup>

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3265 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15677/14

parc.č. 15677/15                      zastavaná plocha a nádvorie      o      výmere      240m<sup>2</sup>

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3265 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15677/15

parc.č. 15677/16                      zastavaná plocha a nádvorie      o      výmere      240m<sup>2</sup>

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3265 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15677/16

parc.č. 15677/17                      zastavaná plocha a nádvorie      o      výmere      247m<sup>2</sup>

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3265 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15677/17

#### ***Stavby***

Súp.č. 3265      na parc.č. 15677/11,/12,/13,/14,/15,/16,/17                      Uránová 1,3,5,7,9,11,13

### **B. Vlastníci:**

BYTY .....

Vchod : Uránová 13                      2.poschodie, byt č.7

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :                      6274/493814

3 Šáriová Dana r. Šáriová, Miletičova 595/72, Bratislava, PSC 821 09, SR,  
spoluvlastnícky podiel : 1/1

#### **Titul nadobudnutia :**

Kúpa V-2840/01 zo dňa 23.7.02, práv. účinky od 14.5.01

#### **Poznámka :**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, formou dobrovoľnej dražby na byt č. 7 na 2.p., vchod Uránová 13, P-353/2022

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO:00151653, formou dobrovoľnej dražby na byt č. 7 na 2.p., vchod Uránová 13, P-601/2023

### **C. Ďarchy:**

Vecné bremeno-umožnenie dodávky tepla a teplej užitkovej vody cez teplovodný kanál

Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa § 15 zák.č. 182/93 Z.z. v znení zák.č. 151/95 Z.z. - Vz 1287/99

Por.č.: 3

Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO: 00151653) na byt č.7 na 2.p., vchod Uránová 13, podľa V-29590/2017 zo dňa 16.11.2017

### **Iné údaje:**

Bez zápisu.

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

Oceňovaný byt č.7 nebol znalcovi na obhliadku a zameranie sprístupnené. Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa: 13.9.2023 o 15,45 hodine. Vlastníčka nehnuteľností nehnuteľnosť nesprístupnila. Pred domom čakala jej sestra, vlastníčka byt č.3 v tom istom bytovom dome. Vlastníčka odmietla nehnuteľnosť na zameranie a obhliadku sprístupniť. Nakoľko predmetná nehnuteľnosť – oceňovaný byt č. 7, umiestnený vo vchode č.13 v bytovom dome s.č. 3265 na Uránovej ulici v Bratislave, m.č. Ružinov, nebol znalcovi na zameranie a obhliadku sprístupnený, nehnuteľnosť je oceňovaná v zmysle §12 odst.3 Zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov o dobrovoľných dražbách. V zmysle Zákona o dobrovoľných dražbách môže znalec vyhotoviť znalecký posudok v prípade, ak nie je nehnuteľnosť sprístupnená z dostupných materiálov. K vypracovaniu znaleckého posudku bol znalcovi predložený ZP č. 419/2017 znalkyne Martiny Grexovej.

Fotodokumentácia je vyhotovená len z vonkajšej strany byt.domu.

### **d) Technická dokumentácia:**

Technická dokumentácia – pôdorys oceňovaného bytu č. 7 je prevzatý z predloženého – Znaleckého posudku č. 419 /2017, ktorý bol vypracovaný znalkyňou Ing. Martinou Grexovou.

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

Popisné a geodetické údaje nebolo možné porovnať nakoľko byt nebol sprístupnený na obhliadku a zameranie. Umiestnenie stavby bytového domu súhlasí so zákresom na katastrálnej mape.

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

- byt č.7 na 2.poschodí v bytovom dome s.č.3265, k.ú. Ružinov
- spoluvlastnícky podiel na pozemkoch KN p.č. 15677/11./12./13./14./15./16./17 – k.ú. Ružinov

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

nie sú žiadne

### **h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný.**

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemkoch KN p.č. 15677/11./12./13./14./15./16./17 – k.ú. Ružinov. Prístup k pozemkom je priamo z miestnej prístupovej komunikácie – Uránovej ulice. Na pozemkoch je postavený tehlový bytový dom s.č. 3265 . Bytový dom je súčasťou bytovej zóny - sídlisko Ostredky

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 BYT č. 7

**Technický popis bytu je prevzatý z predloženého ZP, nakoľko byt nebol znalcovi na zameranie a obhliadku sprístupnený. Výmera bytu je tiež prevzatá.**

Oceňovaný byt je 7 je trojizbový, evidovaný na LV č. 4233, k.ú. Ružinov na 2.poschodí v bytovom dome s.č. 3265 na Uránovej ulici , vchod č.13 v Bratislave v mestskej časti Ružinov, sídlisko Ostredky.

Bytový dom bol podľa predloženého potvrdenia daný do užívania v roku 1965.

Bytový dom je postavený na betónových základoch s obvodovým murivom z tehál, zastrešenie je riešené plochou strechou, stropy sú rovné. Vonkajšie omietky sú vyhotovené na báze umelých látok s kontaktným zatepl'ovacím systémom. Klampiarске konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Okná sú v spoločných častiach bytového domu plastové, vnútorné omietky sú vápenné hladké.

Vstupné dvere do bytového domu sú hliníkové s presklením. Vyhotovený je bleskozvod.

Dom je podpivničený a má 4 nadzemné podlažia

Dom je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie, plynu a NN.

**Popis spoločných častí a zariadení bytového domu je prevzatý z predloženej "Kúpnej zmluvy"**

**Spoločnými častí domu sú** základy domu, strecha , obvodové múry, vchody, schodiská, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie..

**Spoločnými zariadeniami domu sú,** kočíkarene, práčovne, sušiarene, žehliarne, WC, miestnosť pre upratovačky, STA, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, plynové, kanalizačné, elektrické a teplovodné prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne domu, v ktorom sa oceňovaný byt nachádza.

**Technický popis bytu prevzatý z predloženého ZP :**

Oceňovaný byt č.7 je trojizbový v pôvodnom stave z obdobia výstavby so štandardným vyhotovením. Je umiestnený na 2.poschodí (III.NP). Byt dispozične pozostáva z nasledovných miestností : chodba, kúpeľňa, WC, kuchyňa, izba, izba, izba. Príslušenstvo bytu tvorí pivnica, umiestnená v suteréne domu. Podlahy sú vyhotovené v izbách – parkety, v kúpeľni a vo WC – keramická dlažba, v kuchyni a v predsieni – PVC

Vnútorné omietky v byte sú vápenné hladké, okná sú pôvodné drevené zdvojené, dvere hladké plné aj s čiastočným presklením. Vykurovanie bytu je liatinovými radiátormi z kotolne , ktorá je umiestnená mimo domu..

V kuchyni sa nachádza kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom s vodovodnou batériou, kombinovaný sporák s rúrou. Vyhotovený je keramický obklad dookola celej kuchynskej linky a sporáka. Bytové jadro je murované.

V kúpeľni sa nachádza smaltovaná vaňa a keramické umývadlo. Vo WC sa nachádza WC so spodnou nádržkou bez umývadla. Keramický obklad je vyhotovený dookola celej kúpeľne aj okolo WC.

Okná sú v celom byte pôvodné zdvojené v drevenom ráme, dvere hladké plné ( zárubne oceľové).

Vykurovanie bytu je z centrálného zdroja- radiátory oceľové. Elektroinštalácia – svetelná

Byt je napojený na verejný rozvod vody, elektro, kanalizáciu a plyn.

Technický stav bytu nebolo možné preveriť vzhľadom na skutočnosť, že byt nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený,

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy



## PODLAHOVÁ PLOCHA

| Názov miestnosti a výpočet         | Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| chodba: 1,08*3,51+1,01*0,6+1,0*0,6 | 5,00                               |
| WC: 0,83*1,08                      | 0,90                               |
| kúpeňa: 1,68*1,4                   | 2,35                               |
| izba: 3,32*3,89                    | 12,91                              |
| izba: 4,95*1,90                    | 9,41                               |
| izba: 6,53*3,33-0,45*0,5           | 21,52                              |
| kuchyňa: 2,31*3,48+0,77*1,54       | 9,22                               |
| <b>Výmera bytu bez pivnice</b>     | <b>61,31</b>                       |
| pivnica : 2,89                     | 2,89                               |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>64,20</b>                       |

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,584$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,15$$

**Počet izieb:**

3

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

| Číslo                     | Názov                      | Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub> | Koef. štand. ks <sub>i</sub> | Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub> | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------------|
| <b>Spoločné priestory</b> |                            |                                      |                              |  |                                     |
| 1                         | Základy vrát. zemných prác | 5,00                                 | 1,00                         | 5,00   | 4,52                                |
| 2                         | Zvislé konštrukcie         | 18,00                                | 1,20                         | 21,60  | 19,50                               |
| 3                         | Stropy                     | 8,00                                 | 1,00                         | 8,00   | 7,23                                |
| 4                         | Schody                     | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00   | 2,71                                |
| 5                         | Zastrešenie bez krytiny    | 5,00                                 | 1,00                         | 5,00   | 4,52                                |
| 6                         | Krytina strechy            | 2,00                                 | 1,50                         | 3,00   | 2,71                                |
| 7                         | Klampiarske konštrukcie    | 1,00                                 | 1,20                         | 1,20   | 1,08                                |
| 8                         | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00                                 | 1,50                         | 4,50   | 4,07                                |
| 9                         | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00                                 | 1,50                         | 3,00   | 2,71                                |
| 10                        | Vnútorné keramické obklady | 0,50                                 | 0,00                         | 0,00   | 0,00                                |
| 11                        | Dvere                      | 0,50                                 | 1,50                         | 0,75   | 0,68                                |
| 12                        | Okná                       | 5,00                                 | 1,25                         | 6,25   | 5,65                                |
| 13                        | Povrchy podláh             | 0,50                                 | 1,00                         | 0,50   | 0,45                                |
| 14                        | Vykurovanie                | 2,50                                 | 1,00                         | 2,50   | 2,26                                |
| 15                        | Elektroinštalácia          | 2,00                                 | 1,20                         | 2,40   | 2,17                                |
| 16                        | Bleskozvod                 | 1,00                                 | 1,00                         | 1,00   | 0,90                                |
| 17                        | Vnútorný vodovod           | 2,00                                 | 1,20                         | 2,40   | 2,17                                |
| 18                        | Vnútorná kanalizácia       | 2,00                                 | 1,20                         | 2,40   | 2,17                                |
| 19                        | Vnútorný plynovod          | 1,00                                 | 1,20                         | 1,20   | 1,08                                |
| 20                        | Výťahy                     | 2,00                                 | 0,00                         | 0,00   | 0,00                                |
| 21                        | Ostatné                    | 2,00                                 | 1,50                         | 3,00   | 2,71                                |
| <b>Zariadenie bytu</b>    |                            |                                      |                              |  |                                     |
| 22                        | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00                                 | 1,00                         | 4,00   | 3,61                                |
| 23                        | Vnútorné keramické obklady | 1,00                                 | 1,00                         | 1,00   | 0,90                                |

|              |   |               |      |               |               |
|--------------|---|---------------|------|---------------|---------------|
| 24           | Dvere                                     | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,81          |
| 25           | Povrchy podláh                            | 2,50          | 1,00 | 2,50          | 2,26          |
| 26           | Vykurovanie                               | 2,50          | 1,00 | 2,50          | 2,26          |
| 27           | Elektroinštalácia                         | 3,00          | 1,00 | 3,00          | 2,71          |
| 28           | Vnútorný vodovod                          | 1,00          | 1,00 | 1,00          | 0,90          |
| 29           | Vnútorná kanalizácia                      | 1,00          | 1,00 | 1,00          | 0,90          |
| 30           | Vnútorný plynovod                         | 0,50          | 1,00 | 0,50          | 0,45          |
| 31           | Ohrev teplej vody                         | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,81          |
| 32           | Vybavenie kuchýň                          | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,81          |
| 33           | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00          | 1,00 | 4,00          | 3,61          |
| 34           | Bytové jadro bez rozvodov                 | 4,00          | 1,50 | 6,00          | 5,42          |
| 35           | Ostatné                                   | 2,50          | 1,00 | 2,50          | 2,26          |
| <b>Spolu</b> |   | <b>100,00</b> |      | <b>110,70</b> | <b>100,00</b> |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 110,70 / 100 = 1,107$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,584 * 0,939 * 1,1070 * 1,15$$

$$VH = 1\,393,68 €/m^2$$

## TECHNICKÝ STAV

*Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom*

| Názov   | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| BYT č.7 | 1965              | 58      | 62      | 120     | 48,33 | 51,67  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | 1 393,68 €/m <sup>2</sup> * 64,2m <sup>2</sup> | 89 474,26   |
| Technická hodnota    | 51,67% z 89 474,26 €                           | 46 231,35   |

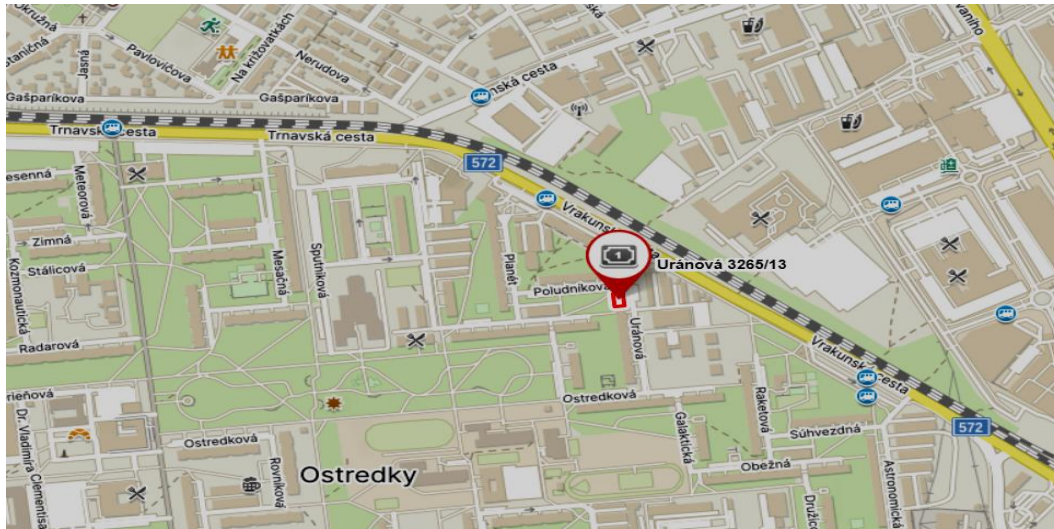
## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom súp.č. 3265 je postavený na Uránovej ulici v Bratislave v mestskej časti hlavného mesta Bratislavy II. – Ružinov, sídlisko Ostredky. Prístup k bytovému domu je priamo z miestnej prístupovej komunikácie – Uránovej ulice. Bytový dom bol postavený v roku 1965 z tehlového muriva. Oceňovaný byt č.7 sa nachádza na 2.poschodí v strednej sekcii bytového domu vo vchode č. 13. V blízkosti domu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť - nákupné centrum Avion, Ikea, Hornbach, XXLLutz . V blízkosti je zástavka MHD.

Centrum hlavného mesta je v dosahu do 15 minút cesty autom, do 30 minút cesty MHD.

V danej lokalite je možnosť napojenia sa na všetky verejné inžinierske siete a to konkrétne : voda, plyn, kanalizácia, elektro, telefón, káblová televízia.



### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt č.7 sa predpokladá, že sa využíva k účelu, ku ktorému bol skolaudovaný - na bývanie. Iné využitie sa nemá predpokladať.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

#### Riziká vyplývajúce z predloženého listu vlastníctva č.2367-čiastočný v časti – C Ťarchy :

Vecné bremeno-umožnenie dodávky tepla a teplej užitkovej vody cez teplovodný kanál

Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa § 15 zák.č. 182/93 Z.z. v znení zák.č. 151/95 Z.z. - Vz 1287/99

Por.č.: 3

Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO: 00151653) na byt č.7 na 2.p., vchod Uránová 13, podľa V-29590/2017 zo dňa 16.11.2017

Iné riziká spojené s využitím nehnuteľnosti neboli zmluvní v deň obhliadky známe.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (2,000 + 4,000) | 6,000   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 4,000   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 2,000   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 1,100   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (2,000 - 1,800)  | 0,200   |

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností stavieb ÚSI ŽU v Žiline odporúčaný pre bytové budovy v hlavnom meste v rozmedzí medzi 0,60-0,70, s možnosťou jeho zvýšenia o hodnotu 0,15. Zmluvní stanovený na hodnotu 2,00 vzhľadom na dosiahnutie cenovej úrovne v danej lokalite ponúkaných nehnuteľností na realitných serveroch a vzhľadom na vhodné umiestnenie byt. domu.

## Porovnateľné nehnuteľnosti podľa internetovej ponuky realitných kancelárií :

### BYT č.1 – pôvodný stav, výmera : 77,70 209.990, 4p/6, inzerovaná cena : 145.000 EUR, 2702 EUR/m2

**Na predaj 3,5 izbový byt na Ostredkoch - RUŽINOV , 4/6 p., 80m2, v top**



|                     |   |
|---------------------|---|
| Cena:               | <b>209 990 €</b>                          |
| Lokalita:           | Bratislava II - Ružinov, okres Bratislava |
| Typ / Druh:         | Predaj / 3 izbový byt                     |
| Stav:               | Pôvodný stav                              |
| Dátum aktualizácie: | 27. 09. 2023                              |
| Číslo inzeratu:     | 5251308                                   |



#### Popis nehnuteľnosti:

Na predaj 3,5 izbový byt na Polárnej ulici v Bratislave - Ružinov - Ostredky v lokalite s najväčším podielom zelene VÝMERA: 80m2 z toho podlahová plocha bez komory a loggie je 77.70m2. POSCHODIE ideálne: 4/6 - samozrejme v dome je nový výťah s bezbariérovým prístupom. STAV BYTU: v top technickom aj keď pôvodnom stave: - plastové okná v celom byte, - murovaná kúpeľňa, samostatné WC, - pôvodné drevené parkety v obytných miestnostiach v zachovalom stave - stačí prebrúsiť a prelakovať, DISPOZÍCIA: - pre človeka, ktorý hľadá naozaj priestraný byt v Ružinove, - na 2 SVETOVÁ STRANY - priečne prevetrávaný, - loggia z obývačky, - možnosť dispozičných úprav jednoduchou zmenou, - priestrané izby pravidelných tvarov BYTOVÝ DOM po rekonštrukcii: - zateplený, - nový zväčšený výťah s bezbariérovým prístupom priamo po vstupe do vchodu, - 4 byty na poschodí, - slušný čistý vchod, - slušní, prevažne starší susedia, - v susedstve so základnou školou Ostredková, - verejnosti prístupné bežecká dráha, športové ihriská v areáli školy, - výborné parkovanie PARKOVANIE s dostatkom miest : -verejnú, - pri a v dostupnosti bytového domu, zadarmo, ...

### BYT č.2, výmera : 61,5 m2, inzerovaná cena : 199.900,-EUR, 3250 EUR/m2, čiast.rek.3p/4

**MIKELSSSEN - Na predaj sľečný 3 izbový byt s balkónom v tichej časti**



|                     |   |
|---------------------|---|
| Cena:               | <b>199 900 €</b>                                      |
| Lokalita:           | Poludníková Bratislava II - Ružinov, okres Bratislava |
| Typ / Druh:         | Predaj / 3 izbový byt                                 |
| Stav:               | Čiastočná rekonštrukcia                               |
| Dátum aktualizácie: | 02. 10. 2023  |
| Číslo inzeratu:     | 5254521   |



#### Popis nehnuteľnosti:

Realitná kancelária MIKELSSSEN ponúka exkluzívne na predaj 3 izbový byt na Poludníkovej ulici na Ostredkoch, v obľúbenej časti Ružinova. Táto nehnuteľnosť sa nachádza na 3. nadzemnom podlaží 4 podlažného tehlového domu bez výťahu. Nehnuteľnosť sa predáva kompletne zariadená. Súčasťou príslušenstva k bytu je murovaná pivničná kobka na -1. podlaží. Byt je vzhľadom na nízke prevádzkové náklady vhodný aj ako investícia pre účely prenájmu. BYT 3 izbový byt celková podlahová plocha: 66 m2 (byt 61,5 m2 + balkón 2,0 m2 + pivničná kobka 2,5 m2) orientácia na 2 svetové strany: juh a sever mesačné zálohové platby pre 2 osoby: 190 Eur VÝHODY sľečný byt v tichom a príjemnom prostredí nízke prevádzkové náklady samostatná kuchyňa samostatné WC drevené parkety v obytných miestnostiach kompletná občianska vybavenosť výborná dopravná dostupnosť blízky výjazd na diaľnicu BYTOVÝ DOM tehlový dom zateplenie obvodového plášťa a vnútorných spoločných priestorov, hydroizolácia a zateplenie strechy, výmena vchodových dverí, sanácia balkónov, výmena spoločných vnútorných rozvodov (vodovod, kanalizácia, plynovod a elektrické rozvody NN). DISPOZÍCIA vstupná chodba so vs...

### BYT č.3, výmera : 68m2, inzerovaná cena: 238000,-EUR, 3500 EUR/m2, 1p, čiast.rek.

**Na predaj 3 izbový byt na Uránovej ulici v Ružinove**



|                     |   |
|---------------------|---|
| Cena:               | <b>238 000 €</b>                                  |
| Lokalita:           | Uránová Bratislava II - Ružinov, okres Bratislava |
| Typ / Druh:         | Predaj / 3 izbový byt                             |
| Stav:               | Čiastočná rekonštrukcia                           |
| Dátum aktualizácie: | 01. 10. 2023                                      |
| Číslo inzeratu:     | 5165946   |

#### Popis nehnuteľnosti:

Ponúkame Vám na predaj 3izbový byt na Uránovej ulici v Ružinove. Byt má rozlohu 68m2. Nachádza sa na 1.poschodí v tehlovom dome. Byt prešiel vkusnou rekonštrukciou nová sanita, nové okná, podlahy, kuchyňa, dvere, rozvody. Stačí sa nastáňovať. K bytu prislúcha pivnica a má taktiež balkón. V okolí je kompletná občianska vybavenosť a výborná dostupnosť.

**Cena za byt v pôvodnom stave 2702 EUR/m2 z porovnania (4p/6)**

**Oceňovaný byt : výmera : 64,20 m2, pôvodný stav – cena : 184.000 EUR – t.j. 2866 EUR/m2 ( stred, 2p.)**

### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

| Číslo     | Popis   | Trieda | k <sub>PD</sub> I | Váha<br>v <sub>I</sub> | Výsledok<br>k <sub>PD</sub> I*v <sub>I</sub> |
|-----------|---|--------|-------------------|------------------------|--|
| <b>1</b>  | <b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>   |        |                   |                        |  |
|           | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe  | III.   | 2,000             | 10                     | 20,00  |
| <b>2</b>  | <b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>                            |        |                   |                        |  |
|           | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk                     | II.    | 4,000             | 30                     | 120,00                                       |
| <b>3</b>  | <b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>  |        |                   |                        |  |
|           | nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu  | II.    | 4,000             | 7                      | 28,00  |
| <b>4</b>  | <b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>                                  |        |                   |                        |  |
|           | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                                       | I.     | 6,000             | 5                      | 30,00  |
| <b>5</b>  | <b>Príslušenstvo bytového domu</b>  |        |                   |                        |  |
|           | práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle                               | IV.    | 1,100             | 6                      | 6,60   |
| <b>6</b>  | <b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>  |        |                   |                        |  |
|           | byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením                                      | IV.    | 1,100             | 10                     | 11,00  |
| <b>7</b>  | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>                             |        |                   |                        |  |
|           | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %                     | I.     | 6,000             | 8                      | 48,00  |
| <b>8</b>  | <b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>                                     |        |                   |                        |  |
|           | priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov                       | II.    | 4,000             | 6                      | 24,00  |
| <b>9</b>  | <b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>                                  |        |                   |                        |  |
|           | orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná                      | III.   | 2,000             | 5                      | 10,00  |
| <b>10</b> | <b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>  |        |                   |                        |  |
|           | byt v stredovej sekcii na 2-6 NP  | I.     | 6,000             | 9                      | 54,00  |
| <b>11</b> | <b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>  |        |                   |                        |  |
|           | počet bytov vo vchode: do 20 bytov  | III.   | 2,000             | 7                      | 14,00  |
| <b>12</b> | <b>Doprava v okolí bytového domu</b>  |        |                   |                        |  |
|           | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút                     | I.     | 6,000             | 7                      | 42,00  |
| <b>13</b> | <b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>   |        |                   |                        |  |
|           | pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I.     | 6,000             | 6                      | 36,00  |
| <b>14</b> | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>                             |        |                   |                        |  |
|           | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m   | III.   | 2,000             | 4                      | 8,00   |
| <b>15</b> | <b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>                          |        |                   |                        |  |
|           | bežný hluk a prašnosť od dopravy  | II.    | 4,000             | 5                      | 20,00  |
| <b>16</b> | <b>Názor znalca</b>   |        |                   |                        |  |
|           | dobry byt   | II.    | 4,000             | 20                     | 80,00  |
|           | <b>Spolu</b>  |        |                   | <b>145</b>             | <b>551,60</b>                                |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov                              | Výpočet   | Hodnota             |
|------------------------------------|---|---------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | k <sub>PD</sub> = 551,6/ 145                                  | 3,804               |
| Všeobecná hodnota                  | VŠH <sub>B</sub> = TH * k <sub>PD</sub> = 46 231,35 € * 3,804 | <b>175 864,06 €</b> |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

Oceňovaný je spoluvlastnícky podiel na pozemkoch KN p.č. 15677/11, 15677/12, 15677/13, 15677/14, 15677/15, 15677/16, 15677/17 prináležiaci oceňovanému bytu č.7, Na týchto pozemkoch je postavený bytový dom s.č. 3265. Pozemky sú rovinnaté, umiestnené v zastavanom území hlavného mesta Bratislavy v k.ú. Ružinov. Pozemky majú priame napojenie na miestnu prístupovú komunikáciu ulicu Uránovú. V lokalite je možnosť napojenia sa na verejný rozvod NN, vodu, kanalizáciu, plyn, internet.

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| 15677/11            | zastavaná plocha a nádvorie | 247,00                         | 1/1                    | 6274/493814                                  | 3,14                             |
| 15677/12            | zastavaná plocha a nádvorie | 240,00                         | 1/1                    | 6274/493814                                  | 3,05                             |
| 15677/13            | zastavaná plocha a nádvorie | 240,00                         | 1/1                    | 6274/493814                                  | 3,05                             |
| 15677/14            | zastavaná plocha a nádvorie | 240,00                         | 1/1                    | 6274/493814                                  | 3,05                             |
| 15677/15            | zastavaná plocha a nádvorie | 240,00                         | 1/1                    | 6274/493814                                  | 3,05                             |
| 15677/16            | zastavaná plocha a nádvorie | 240,00                         | 1/1                    | 6274/493814                                  | 3,05                             |
| 15677/17            | zastavaná plocha a nádvorie | 247,00                         | 1/1                    | 6274/493814                                  | 3,14                             |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        |  | <b>21,53</b>                     |

**Obec:**

*Bratislava*

**Východisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie  | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| $k_S$<br>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 | 1,40                |
| $k_V$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením                  | 1,00                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy  | 1,00                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)  | 1,30                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)   | 1,50                |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote  | 2,00                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa   | 1,00                |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet  | Hodnota                       |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie   | $k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$    | 5,4600                        |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,4600$ | <b>362,49 €/m<sup>2</sup></b> |

## VYHODNOTENIE

| Názov               | Výpočet   | Všeobecná hodnota [€] |
|---------------------|---|-----------------------|
| parcels č. 15677/11 | 247,00 m <sup>2</sup> * 362,49 €/m <sup>2</sup> * 1/1*6274/493814 | 1 137,56              |
| parcels č. 15677/12 | 240,00 m <sup>2</sup> * 362,49 €/m <sup>2</sup> * 1/1*6274/493814 | 1 105,32              |
| parcels č. 15677/13 | 240,00 m <sup>2</sup> * 362,49 €/m <sup>2</sup> * 1/1*6274/493814 | 1 105,32              |
| parcels č. 15677/14 | 240,00 m <sup>2</sup> * 362,49 €/m <sup>2</sup> * 1/1*6274/493814 | 1 105,32              |
| parcels č. 15677/15 | 240,00 m <sup>2</sup> * 362,49 €/m <sup>2</sup> * 1/1*6274/493814 | 1 105,32              |
| parcels č. 15677/16 | 240,00 m <sup>2</sup> * 362,49 €/m <sup>2</sup> * 1/1*6274/493814 | 1 105,32              |
| parcels č. 15677/17 | 247,00 m <sup>2</sup> * 362,49 €/m <sup>2</sup> * 1/1*6274/493814 | 1 137,56              |
| <b>Spolu</b>        |   | <b>7 801,72</b>       |

### III. ZÁVER

Byt č.7 na 2.poschodí bytového domu súp.č.3265 na Uránovej ulici v Bratislave – m.č. Ružinov spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom na pozemkoch KN p.č. 15677/11, 15677/12,15677/13,15677/14,15677/15, 15677/16, 15677/17 v katastrálnom území Ružinov.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pre stanovenie VŠH nehnuteľností bola znalcom použitá metóda polohovej diferenciacie.

| Názov  | Spoluvl. podiel   | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-------------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>  |                   |                       |
| <b>BYT č.7</b>   | <b>1/1</b>        | <b>175 864,06</b>     |
| <b>Pozemky</b>   |                   |                       |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 15677/11 (3,14 m <sup>2</sup> ) | 1/1 z 6274/493814 | 1 137,56              |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 15677/12 (3,05 m <sup>2</sup> ) | 1/1 z 6274/493814 | 1 105,32              |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 15677/13 (3,05 m <sup>2</sup> ) | 1/1 z 6274/493814 | 1 105,32              |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 15677/14 (3,05 m <sup>2</sup> ) | 1/1 z 6274/493814 | 1 105,32              |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 15677/15 (3,05 m <sup>2</sup> ) | 1/1 z 6274/493814 | 1 105,32              |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 15677/16 (3,05 m <sup>2</sup> ) | 1/1 z 6274/493814 | 1 105,32              |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 15677/17 (3,14 m <sup>2</sup> ) | 1/1 z 6274/493814 | 1 137,56              |
| <b>Spolu pozemky (21,53 m<sup>2</sup>)</b>                             |                   | <b>7 801,72</b>       |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>  |                   | <b>183 665,78</b>     |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                   |                   | <b>184 000,00</b>     |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemdesiatštyritisíc Eur</b>      |                   |                       |

V Trenčíne, dňa : 2.10.2023

Ing. Lenka Ďurechová



## IV. PRÍLOHY

- objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4233-čiatočný, k.ú. – Ružinov  
zo dňa : 2.10.2023, vytvorený cez katasterportal
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 15677/11, k.ú. Ružinov, vytvorená cez katasterportál,  
zo dňa : 2.10.2023
- Schematický náčrt bytu č.7
- Fotodokumentácia
- Kúpna zmluva č. 13730/01 o prevode vlastníctva bytu, zo dňa : 23.4.2001
- potvrdenie o veku stavby bytového domu