

Znalec: Ing. Varga Ľubor, Súbežná 7/A, 811 04 Bratislava
tel. 0905614230, 0254793229, mail:vavos.ba@gmail.com

Zadávatel: Aukcionár, s.r.o., Veľká Okružná 17, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 20.02.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 23/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 1 na 1 posch., č. súp. 3012, podiel na pozemku parc.č. 1669/193, na Ľ. Fullu 4, zapísaného na LV č. 2868, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava – m.č. Karlova Ves – podklad na organizovanie dobrovoľnej dražby

Počet listov posudku (z toho príloh): 27 (z toho 14 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 1 na 1 posch., č. súp. 3012, podiel na pozemku parc.č. 1669/193, na Ľ. Fullu 4, zapísaného na LV č. 2868, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava – m.č. Karlova Ves

2. Účel znaleckého posudku: Podklad na organizovanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 18.03.202
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.03.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka
- Kúpna zmluva
- Vek domu

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2868, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a náčrt skutočného stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV. štvrťrok 2024 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície 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 neprímeranou 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.

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 4. štvrťrok 2024.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 m² 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné 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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline .

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov najoptimálnejšieho hodnotenia faktorov vplývajúcich na hodnotu nehnuteľnosti. Výnosová metóda nie je použitá, lebo byt neprináša výnos.

Porovnávacia metóda nie je použitá, preto že k spracovaniu posudku nemám k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia cca jedného roku o cenách dosahovaných na trhu nehnuteľností u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 4 Q/2024.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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:

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

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:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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:

- 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 (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávacia metóda nie je použitá, nakoľko nie je k dispozícii súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite zastavaných podobnou stavbou, výnosová hodnota nie je počítaná, využitie na prenájom je problematické, nakoľko sa jedná o pozemok zastavaný stavbou, nie je to samostatný pozemok bez stavby.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

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:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² 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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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 :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2868 v k. ú. Karlova Ves

Pozemky

Parc.č. 1669/193 zastavané plochy a nádvoria o ploche 756 m²

A. Majetková podstata:

Stavby

Byt č. 1, 1 posch., č.súp. 3012

B. Vlastníci:

v podiele 1/1 Jurášová Beata Ing.

C. Ťarchy:

Vid' LV 2868

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.03.2025

Zameranie vykonané dňa 18.03.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.03.2025

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Zadávateľom nebola poskytnutá stavebná dokumentácia stavby. Dom bol daný do užívania podľa vyjadrenia

správcu bytu v roku 1990. Nehnutel'nosť nebola sprístupnená súdnemu znalcovi napriek predchádzajúcej výzve

v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Posudok je vypracovaný na základe dostupných podkladov. Podklady k vypracovaniu znaleckému posudku som čerpal aj zo ZP č. 122/2019 zo dňa 20.12.2019, kde som vypracoval posudok pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra nie sú. Údaje uvedené z katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočnosťou.

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

Stavby:

Byt č. 1, 1 posch., č.súp. 3012

Parc.č. 1669/193

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

Stavby: Neboli zistené

Pozemky: Neboli zistené

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 (internetová stránka):

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 1, 1 posch., č.súp. 3012, L. Fullu 4, k.ú. Karlova Ves

Dispozičné riešenie:

Byt je 3-izbový, I. kategórie. Za vstupnými dverami je hala z ktorej je prístupná 3 x izba a predsieň. Z predsiene je prístupná kúpeľňa, WC a kuchyňa. Z kuchyne je prístupná loggia.

Konštrukčno - materiálový popis :

Bytový dom bol daný do užívania v r. 1990. Má 8 nadzemných obytných podlaží a 1 podzemné podlažie. Ohodnocovaný byt č.1 sa nachádza v 1 nadzemnom podlaží (najvyššie 8.poschodie) v krajnej sekcii. Nosná konštrukcia domu je panelová zo stenových prefabrikovaných prvkov. Bytový dom je zateplený (obvodový plášť aj strecha). Strecha je plochá, krytinu tvoria natavované hydroizolačné pásy. Byty sú prístupné schodiskom a výťahom. Dom je zateplený, vchodové dvere do domu sú na čip. Popis bytu je podľa obhliadky zo dňa 13.12.2019, predpokladám podobné vybavenie.

Byt: Byt je rekonštruovaný. Vstupné dvere sú bezpečnostné. Okná sú plastové v celom byte, vybavené vonkajšími plastovými roletami, plastovými vnútornými parapetmi. Vnútorné povrchové úpravy bytu - steny sú vápenné štukové. Nášlapná vrstva podlahy v izbách, kuchyni, v predsiene a hale je plávajúca, v kúpeľni a kuchyni na podlahe keramická dlažba. Bytové jadro je vymurované. V kúpeľni je osadená plastová vaňa a keramické umývadlo. Batérie sú pákové. Obklad stien v kúpeľni keramickým obkladom do v 1,8 m, obklad vane, podlaha keramická dlažba. Kuchynská linka, drez nerezový, batéria páková, sporák plynový, elektrická rúra, obklad steny za linkou keramický obklad. Vykurovanie bytu je ústredné teplovodné s diaľkovou dodávkou tepla, radiátory KORADO. Bytový dom má vyregulovanú vykurovaciu sústavu, na radiátoroch sú osadené pomerové merače tepla. V byte je vybudovaný rozvod teplej a studenej vody, elektroinštalácie, káblovej televízie. Byt má samostatné meranie teplej a studenej vody a elektriny.

Vlastník bytu má podiel aj na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a podiel na pozemku vo veľkosti 8262/463010.

Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva.

Príslušenstvo tvorí: hala, predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a loggia.

Spoločné časti domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie: najmä základy domu, zvislé a vodorovné konštrukcie, strecha, obvodové múry, vchod, schodisko, priečelia.

Spoločné zariadenia domu sú určené na spoločné užívanie: výťahy, kočíkárne, žehliarne, sušiarne, miestnosti pre mopedy a bicykle, miestnosti pre upratovačku, ventilačné komíny, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky vzduchotechnika a spoločné suterénne priestory.

Príslušenstvom bytového domu

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba 2,85*4,70	13,40
Izba 4,05*4,70	19,04
Obývacia izba 4,05*4,80	19,44
Hala 2,85*4,05	11,54
Kuchyňa 3,83*2,85	10,92
WC 0,8*1,25	1,00
Kúpeľňa 1,6*1,85	2,96
Predsieň 1,0*2,42	2,42
Výmera bytu bez pivnice	80,72
Pivnica 1,90	1,90
Vypočítaná podlahová plocha	82,62
Loggia 3,47	3,47

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:** $k_{CU} = 3,831$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,15$ **Počet izieb:** 3**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,55
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,35
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,27
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,73
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,55
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,82
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,91
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,73
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,82
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,45
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,45
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,55
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,27
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,82
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,82
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,82
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,91
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,82
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	3,64

	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,36
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,09
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,36
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,73
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,27
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,91
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,82
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,36
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,73
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,73
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,55
	Spolu	100,00		110,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 110,00 / 100 = 1,1$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 1,037 * 1,1000 * 1,15$$

$$VH = 1\,634,80 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 1, 1 posch., č.súp. 3012, Ľ. Fullu 4, k.ú. Karlova Ves	1990	35	65	100	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 634,80 €/m ² * 82,62m ²	135 067,18
Technická hodnota	65,00% z 135 067,18 €	87 793,67

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Byt sa nachádza v mestskej časti Karlova Ves na 1 posch. obytného domu na ulici Ľ. Fullu 4. Je prístupný po spevnenej komunikácii, napojený na všetky inž. siete. V blízkosti sa nenachádza priemyselná zóna, ktorá by negatívne ovplyvnila účel stavby.

Jedná sa o časť pozostávajúcu prevažne z bytovej a občianskej výstavby.

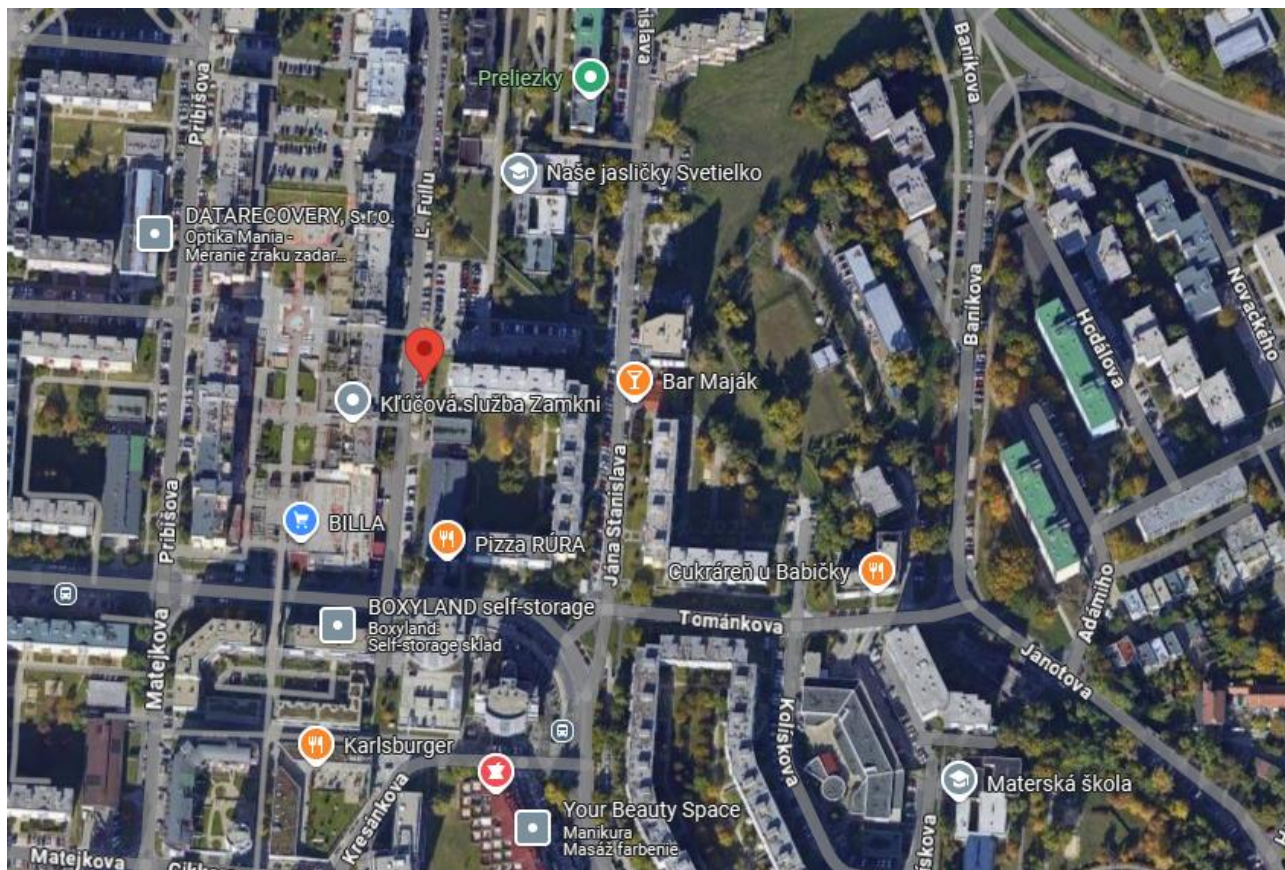
b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť je využívaná výlučne na bývanie, bez výrazných rušivých vplyvov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Neboli zistené a nie sú známe riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti. Na LV je vyznačené záložné právo.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**



Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške a vzhľadom na vek 1,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,300 + 2,600)	3,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,715
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,300 - 1,170)	0,130

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,300	10	13,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,600	30	78,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,600	7	18,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,900	5	19,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,300	6	7,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,600	10	26,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,900	8	31,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,300	6	7,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,300	5	6,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,300	9	11,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,300	7	9,10
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,900	7	27,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,900	6	23,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,300	4	5,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,600	5	13,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,600	20	52,00
	Spolu			145	349,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 349,7 / 145$	2,412
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 87\,793,67 \text{ €} * 2,412$	211 758,33 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku), 13,49 m²
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku, 66,39 €/m²
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, 4,3875

3.2.1.1 LV č. 2868 - k.ú. Karlova Ves

Pozemok zastavaný obytným domom Fullu 4, 6, 8, 10.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1669/193	zastavaná plocha a nádvorie	756,00	1/1	8262/463010	13,49

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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	1,50
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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,3875
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,3875$	291,29 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 8262/463010 * 220 215,24 \text{ €}$	3 929,54 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1669/193	$756,00 \text{ m}^2 * 291,29 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8262/463010$	3 929,54
Spolu		3 929,54

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 1 na 1 posch., č. súp. 3012, podiel na pozemku parc.č. 1669/193, na Ľ. Fullu 4, zapísaného na LV č. 2868, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava – m.č. Karlova Ves

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 1, 1 posch., č.súp. 3012, Ľ. Fullu 4, k.ú. Karlova Ves	1/1	211 758,33
Pozemky		
LV č. 2868 - k.ú. Karlova Ves - parc. č. 1669/193 (13,49 m ²)	1/1 z 8262/463010	3 929,54
Všeobecná hodnota celkom		215 687,87
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		216 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestošestnásťtisíc Eur		

V Bratislave, dňa 19.03.2025

Ing. Varga Ľubor

IV. PRÍLOHY

- Objednávka
- LV
- Kópia z KM
- Kúpna zmluva
- Vek domu
- Náskres bytu
- Fotodokumentácia