

**Znalec:** **Ing. Peter Kapusta**  
Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava  
tel.: 0903 404 301 e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com  
evidenčné číslo: 911 517

**Zadávateľ:** MČ Bratislava- Nové Mesto, MÚ Bratislava - Nové Mesto, Junácka č.1, 832  
91 Bratislava

**Číslo spisu/objednávka:** písomná objednávka č. 0487/2022 zo dňa 04.07.2022

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 115/2022**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.49 s príslušenstvom na 3.poschodí (4.nadzemnom podlaží) bytového domu súp.č.7545 na ulici Bojnická č.25, v MČ Bratislava - Nové Mesto, situovanom na pozemku registra "C" KN parc.č.17090/18 v k.ú.Nové Mesto (zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 6345).

**Počet strán (z toho príloh):** 30 ( 17 )

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.49 s príslušenstvom na 3.poschodí (4.nadzemnom podlaží) bytového domu súp.č.7545 na ulici Bojnická č.25, v MČ Bratislava - Nové Mesto, situovanom na pozemku registra "C" KN parc.č.17090/18 v k.ú.Nové Mesto (zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 6345).

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníckych práv.

## 3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

08.07.2022

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

08.07.2022

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania stavby "50 malometrážnych bytov" na Bojníckej ulici v Bratislave, vydané OÚ Bratislava III, Junácka ul.č.1, 832 29 Bratislava - Odbor životného prostredia, pod zn.: 97/06291-150/151-ZVŠ, dňa 30.07.1997 (právoplatnosť nadobudlo dňa 08.08.1997)

- Pôdorys podlažia bytového domu, overený stavebným úradom v stavebnom konaní

### 5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností (čiastočný), z listu vlastníctva č.6345, k.ú.Nové Mesto, zo dňa 12.07.2022, vytvorený cez katastrálny portál

- Výpis z katastra nehnuteľností (čiastočný), z listu vlastníctva č.2382, k.ú.Nové Mesto, zo dňa 12.07.2022, vytvorený cez katastrálny portál

- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Nové Mesto, zo dňa 12.07.2022, vytvorená z IS KN

- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu posudzovaného bytu

- Fotodokumentácia

- Ponuky realitných kancelárií

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, príloha č.3

- 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 SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov 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

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov

- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001

- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012

- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

- Webové stránky: [www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk)

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

- Zákon NR SR č.283/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

## 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 k rozhodujúcemu dátumu.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou 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).

#### **Byty a nebytové priestory**

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_B = TH \cdot k_{PD} \quad [Sk],$$

kde

TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [Sk],

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-].

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva – miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome – na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome,
- počet bytov vo vchode – v bloku,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

### **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

- Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :**

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR, platných k rozhodujúcemu dátumu.

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacjej metódy.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:**

-podľa listu vlastníctva **č.6345**, k.ú. Nové Mesto

**A. Majetková podstata:**

**STAVBY**

- súpisné číslo: 7545 - na parc. 17090/18 - Bojnická 25 9 1

- právny vzťah k pozemku číslo 17090/18 pod stavbou s.č.7545 je evidovaný na liste vlastníctva č.2382

**Legenda:**

Kód druhu stavby

9 - bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 - stavby postavené na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory**

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

**BYT**

**Vchod:** Bojnická 25 3.p. byt č.49

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu,  
na príslušenstve: 3173/144853

**Účastník právneho vzťahu:** Vlastník

49 Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR

IČO: 603317

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:**

- Žiadosť o zápis bytov č.4430/1305/2018/PR/KASK zo dňa 11.04.2018, podielová tabuľka Objekt 2.0, kolaudačné rozhodnutie Zn.: 97/06291-150/151- ZVŠ zo dňa 30.07.1997, projektová dokumentácia, Z-7092/2018

**C. Ťarchy:**

- Bez ťarch

**Iné údaje:**

- Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.07.2022 za účasti užívateľa bytu.

- Zameranie vykonané dňa 08.07.2022.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 08.07.2022.

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

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: kolaudačné rozhodnutie (s vyznačenou právoplatnosťou). Skutočný stav dispozičného usporiadania posudzovaného bytu bol zameraný a je znázornený v prílohe posudku. Pozemok pod bytovým domom nie je predmetom posudzovania.

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

Popisné a geodetické údaje katastra sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Bytový dom súp.č.7545 spolu s posudzovaným bytom je zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. 6345. Pozemok pod bytovým domom je zapísaný v KN na LV č.2382 a zakreslený vo vektorovej mape KN v obrysoch, ktoré korešponujú so skutočným stavom.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :**

1. Byt č.: 49 - *spoluvlastnícky podiel 1/1*
2. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti: - *3173/144853*

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

Pozemok pod bytovým domom-parc.č.17090/18.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.49 s príslušenstvom

##### POPIS

**Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 49 s príslušenstvom je situovaný na 3.poschodí (4. nadzemnom podlaží) v bytovom dome na ulici Bojnická č.25, v Bratislave - mestskej časti Nové Mesto. Dom je situovaný na pozemku registra "C" KN parc.č. 17090/18, v k.ú. Nové Mesto. Dom má pridelené súpisné číslo - 7545.**

Dom bol daný do užívania v roku 1997 (údaj prevzatý z Kolaudačného rozhodnutia o povolení užívania stavby „50 malometrážnych bytov“, vydaného OÚ Bratislava III, Junácka 1, 832 29 Bratislava, pod Zn.: 97/06291-150/151-ZVŠ, dňa 30.07.1997, právoplatnosť nadobudlo dňa 08.08.1997) - rok 1997 zodpovedá charakteru konštrukčného prevedenia ako aj technickému stavu konštrukčných prvkov.

Bytový dom je situovaný v priemyselnej zóne s prevádzkovými areálmi viacerých firiem. Na ulici Bojnická sú situované zástavky MHD-autobus.

Bytový dom, v ktorom sa posudzovaný byt nachádza má 4 nadzemné podlažia a 43 bytových jednotiek (na prízemí 10 b.j., na 1. a 2.NP po 13 b.j. a na 3.NP sa nachádza 7 b.j.). Dom je bez výťahu, pôdorysne v tvare obdĺžnika, prestrešený sedlovou strechou. Vybudovaný je na pásových železobetónových základoch. Obvodové murivo je hrúbky 400mm prevedené z tehly TERMOBRIK 38, nosné steny z tehly TERMOBRIK 24, priečky z tehly TERMOBRIK 11,5. Stropy sú železobetónové POROTHERM, zateplené ŽB Lignopor hr.75mm. Okenné otvory sú vyplnené oknami z plastových profilov s izolačným dvojsklom. Vstupné dvere do domu sú kovové, schodisko je dvojramenné železobetónové, s povrchom z PVC krytiny, na prízemí vo vstupnej chodbe je podlaha z keramickej dlažby, nachádzajú sa tu poštové schránky. Steny sú opatrené vápennou omietkou a maľovkou, sokel je opatrený olejovým náterom. Vykurovanie bytového domu je individuálne, v každom byte sa nachádzajú elektrické vykurovacie telesá, teplá voda je dodávaná z elektrického zásobníka TÚV umiestneného v kuchyni. Proti atmosférickým výbojom je bytový dom opatrený bleskozvodom.

##### **Popis bytu:**

Dispozičné riešenie bytu je prevedené ako voľný, otvorený priestor, vytvorený spojením kuchynskej a obytnej zóny. Úpravy vnútorných povrchov stien sú prevedené vápenno-cementovou omietkou hladkou. Vchodové dvere sú drevené, osadené v oceľovej zárubni + panoramatický priezor, interiérové dvere presklené biele, osadené v oceľovej zárubni. Povrch podlahy v obytnej miestnosti tvoria laminátové veľkoplošné parkety, v kuchni keramickej dlažba, v predsieni a kúpeľni s WC je PVC krytina. Vykurovacie telesá sú elektrické. Elektroinštalácia svetelná s automatickým istením v byte. Prípojky studenej vody od stúpacích rozvodov do kuchyne, kúpeľne s WC z plastových rúr. Prípojky do zvislých zvodov z kuchyne, kúpeľne s WC z plastového potrubia.

Ohodnocovaný byt sa nachádza na 3. poschodí (4.nadzemnom podlaží), v krajnej sekcii a je prístupný po spoločnom schodisku a spoločnej chodbe. Ide o byt s jednou obytňou miestnosťou, príslušenstvo bytu tvorí vstupná predsieň, kuchynský kút v obytnej miestnosti, kúpeľňa s WC. V byte boli prevedené stavebné úpravy: sadrokartónové podhlady s

bodovými svetlami, ktoré boli v čase obhliadky značne znehodnotené. V roku 2005 bola vymenená kuchynská linka, prevedený obklad v predsieni + posuvné drevené dvere. Kúpeľňa s WC je v pôvodnom stave. Okná má orientované na severovýchod-k železničnej trati (situovaná je v bezprostrednej blízkosti bytového domu).

**Dispozičné vybavenie:**

- *kúpeľňa + WC* - murovaný sprchovací kút + sprchová páková batéria, keramické umývadlo + klasická batéria, záchodová misa s dolnou nádržkou vody WC kombi; keramické obklady stien v kúpeľni sú iba v sprchovacom kúte do výšky 1,80m; podlaha z PVC krytiny;
- *kuchyňa* - kuchynská linka dĺžky 3,67m; nerezový dvojdrez + páková vodovodná batéria; zabudovaná automatická práčka zn.: ELECTROLUX; elektrický zásobník TUV zn.: ARISTON; keramický obklad steny pri linke; podlaha keramická dlažba;
- *predsieň* - podlaha PVC krytina; v časť predsieni je prevedený drevený obklad stien tatranským profilom + posuvné dvere; vstupné dvere do bytu pôvodné;

Podlahová plocha bytu s príslušenstvom je – 32,10 m<sup>2</sup>; Podľa podielu v liste vlastníctva je podlahová plocha bytu 31,73m<sup>2</sup>. Pri výpočte hodnoty bytu uvažujem s nameranou plochou bytu - 32,10m<sup>2</sup>.

K ohodnocovanému bytu prináleží spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške - 3173/144853-in.

Pri výpočte bytu som upravoval koeficienty vybavenosti bytu z dôvodu nadštandardu:

- pri dome - fasáda domu, okná, klampiarske konštrukcie
- pri byte - obklady, okná, kuchynská linka

Životnosť bytového domu stanovujem vzhľadom na jeho technický stav a použité materiály na 100 rokov.

**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 <sup>2</sup> ]
izba s kuchynským kútom	3,75m *4,99m-0,69m*0,10m-0,61m*0,14m	18,56
kúpeľňa + WC	1,88m * 1,72m - 0,62m * 0,18m	3,12
predsieň	5,86m*1,21m - 0,08m*0,41m+1,78*1,89m	10,42
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>		<b>32,10</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:**

$$k_{CU} = 3,043$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,05$$

**Počet izieb:**

$$1$$

**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	5,05
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,17
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,08
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,03
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,05
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,22
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,64
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,02

10	Vnútorne keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,51
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,57
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,53
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,02
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,02
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,02
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,02
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,85
23	Vnútorne keramické obklady	1,00	1,05	1,05	1,06
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,02
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	3,03
26	Vykurovanie	2,50	0,50	1,25	1,26
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,33
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,70	1,40	1,41
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,63
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,04
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,04
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,26
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>99,00</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 99,00 / 100 = 0,99$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,043 * 0,939 * 0,9900 * 1,05$$

$$VH = 966,22 €/m^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.49 s príslušenstvom	1997	25	75	100	25,00	75,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	966,22 €/m <sup>2</sup> * 32,1m <sup>2</sup>	31 015,66
Technická hodnota	75,00% z 31 015,66 €	23 261,75

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 49 s príslušenstvom je situovaný na 3. poschodí (4.nadzemnom podlaží) v bytovom dome súp.č.7545 na ul.Bojnická č.25 (v krajnej sekcii), v MČ Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III. Bytový dom je situovaný na pozemku parc.č.: 17090/18, v k.ú.Nové Mesto, v blízkosti železničnej trate. Dopravná infraštruktúra v okolí domu je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie (Račianska,Vajnorská,Tomášikova) je bezproblémové. Prístup k domu je po verejnej spevnenej miestnej komunikácii s asfaltovým kobercom - ulice Bojnická. Inžinierske siete v danej lokalite sú všetky druhy - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprúd. Cesta autom do centra mesta je 7,6 km a trvá cca 16minút. Najbližšie väčšie nákupné centrum VIVO je vzdialené 3,2km a cesta autom trvá 5 minút, Tesco Zlaté piesky je vzdialené cca 3,1km - cesta autom trvá cca 6 minút, Merkur Market na ulici Rožňavská cca 2,1km, vlaková zastávka Bratislava - Predmestie je vzdialená 4,7km cesta autom trvá cca 9 minút. MČ Nové Mesto patrí k lukratívnym lokalitám hlavného mesta - vyhľadávaným častiam na bývanie. Byt je čiastočne zrekonštruovaný, miestnosti má orientované na 1 svetovú stranu - severovýchod . Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.

### Poloha bytového domu súp.č.7544 na ulici Bojnická č.25, v MČ Bratislava - Nové Mesto:



#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt bol v čase obhliadky neobývaný, využívaný bude na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z LV č.6345 nie je na posudzovaný byt zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno. Pozemok pod bytovým domom je podľa údajov z LV č.2382 vo vlastníctve Hl.mesta SR Bratislavy. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného bytu z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 BYTY

##### Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Pri výpočte VŠH bytu je zvolený priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 3,3 s ohľadom na predajnosť najbližšie porovnateľných nehnuteľností v porovnateľnej lokalite. V posudku stanovená VŠH bytu s príslušenstvom - 83.500,-Eur (v prepočte na 1 m<sup>2</sup> PP 2.601,-Eur) je reálna trhová hodnota oceňovaného bytu, zohľadňujúca jeho prevedenie, prevedenie bytového domu, lokalitu, situovanie bytu v dome-orientácia k železničnej trati (veľká hlučnosť), ako aj súčasnú situáciu na trhu s nehnuteľnosťami. Podľa mojich poznatkov reálného trhu s nehnuteľnosťami v predmetnej lokalite ako aj informácií, získaných z internetovej stránky [www.reality.sk](http://www.reality.sk) a [www.trhnehnuteľnosti.sk](http://www.trhnehnuteľnosti.sk) sa pohybujú ponukové predajné ceny bytov s najbližšie porovnateľnou výmerou v MČ Nové Mesto a Podunajské Biskupice (jedná sa o lokality s najbližšie porovnateľným prostredím) v reláciách od 109.000,- do 154.990,-Eur (v prepočte na 1 m<sup>2</sup> PP rozpätie 2.868,- Eur až 4.697,-Eur). K uvedeným cenovým ponukám bytov je potrebné uviesť, že vo väčšine prípadov sú v nich zahrnuté aj provízie reálnych maklérov, ktoré sa zvyknú pohybovať v reláciách cca 1-2%



z predajnej ceny bytu. Na predajnú cenu vplýva aj časový faktor rizika z predaja nehnuteľnosti. Preto ponukové predajné ceny znížené v priemere do 5% (v závislosti od konkrétneho prípadu) sú potom reálnejšími trhovými cenami predávaných bytov v inzercii.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 3,3**

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (3,300 + 6,600)	9,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	6,600
III. trieda	Priemerný koeficient	3,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,815
V. trieda	III. trieda - 90 % = (3,300 - 2,970)	0,330

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	3,300	10	33,00
<b>2</b>	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	3,300	30	99,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	6,600	7	46,20
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	1,815	5	9,08
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,815	6	10,89
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	3,300	10	33,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	9,900	8	79,20
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	3,300	6	19,80
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	1,815	5	9,08
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	6,600	9	59,40
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,815	7	12,71
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	3,300	7	23,10
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	žiadna	V.	0,330	6	1,98
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,330	4	1,32
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	3,300	5	16,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				

	priemerný byt	III.	3,300	20	66,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>520,25</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 520,25 / 145$	3,588
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 23\,261,75 \text{ €} * 3,588$	<b>83 463,16 €</b>

# III. ZÁVER

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Byt č.49 s príslušenstvom	83 463,16
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>83 463,16</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>83 500,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiattritisícpäťsto Eur</b>	

V Bratislave, dňa: 20.07.2022

Ing. Peter Kapusta  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. List vlastníctva číslo 6345, 2382
5. Kolaudačné rozhodnutie
6. Pôdorys bytu
7. Fotodokumentácia
8. Ponuky realitných kancelárií

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 v odbore 370000 stavebníctvo, odvetví 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 115/2022.

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

Ing. Peter Kapusta