

Meno, adresa znalca:
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 145/2014

Zadávateľ: Pro Auctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica

Číslo spisu (objednávky): 145/2014 zo dňa 27.06.2014

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.901 na 9.poschodí, vchod č.42 (ul.Stavbárska) v bytovom dome súp.č.5178 na parc.č.1229, podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu 118/10000, okres Bratislava II, obec Bratislava m.č.Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, ako podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona č.527/2002 Z.z..

Počet listov (z toho príloh): 16 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.901 na 9.poschodí, vchod č.42 (ul.Stavbárska) v bytovom dome súp.č.5178 na parc.č.1229, podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu 118/10000, okres Bratislava II, obec Bratislava m.č.Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa.

2.Účel posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona č.527/2002 Z.z..

3. Dátum vyžiadania posudku: 27.06.2014

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 23.07.2014

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.145/2014 zo dňa 27.06.2014.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3186-čiasťočný, zo dňa 22.07.2014.

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.BA - m.č.Vrakuňa, zo dňa 26.08.2014.

Potvrdenie o veku stavby zo dňa 154.08.2014.

Pôdorysný nákras bytu.

5.2 Obstarané znalcom :

Zameranie skutkového stavu

Fotodokumentácia.

6. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

7. Použité právne predpisy a literatúra :

Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení iných zákonov.

Vyhláška MS SR č.490/2004 ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení iných zákonov.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

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

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

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

Indexy cen stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III.štvrt'rok 2014 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

Príloha č.5 k vyhláške č.490/2004 Z.z. v znení vyhlášky č.50/2005 Z.z., vyhlášky č.534/2008 Z.z. s vyhlášky č.33/2009 Z.z.

Vyhláška 254/2010 Z.z..

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. 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 (ISBN 80-7100-827-3). Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výnosová hodnota nebola použitá, lebo je byt využívaný výlučne na bývanie vlastníkom, to znamená, že je bez výnosu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.3186-čiasťočný, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 22.07.2014, okres Bratislava II, obec Bratislava - m.č.Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa.

A. Majetková podstata:**Stavby:**

Bytový dom súp.č.5178 na parc.č.1229

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5178 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 944.

Byt:

Vchod: Stavbárska 42, 9.poschodie, byt č.901

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 118/10000.

B. Vlastníci:

60. v podiele 1/1 Vincze Peter r.Vincze, Stavbárska 42, Bratislava, PSČ 821 07 SR

Dátum narodenia: 16.12.1974

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Finance4you, a.s. (IČO: 43906915) na byt č.901 na 9.poschodí, vchod Stavbárska 42, formou dobrovoľnej dražby, P-1626/14.

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva podľa rozhodnutia V-17275/10 zo dňa 29.7.2010.

C. Tarchy:

Zapísané na LV č.3168 zo dňa 22.07.2014, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

D. Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom : Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Byt č.901 na 9.poschodí vo vchode č.42, je vybudovaný v bytovom dome s.č.5178na parc.č.1229. Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené. Predložené bolo Potvrdenie o veku stavby zo dňa 15.08.2014. Stavba je užívaná od roku 1978.

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:**Stavby:**

Byt č.901 na 9.poschodí vo vchode č.42 v bytovom dome s.č.5178 na parc.č.1229, ul.Stavbárska, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 118/10000.

e) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.07.2014 za účasti znalca a vlastníka. Zameranie nehnuteľnosti znalcom bolo prevedené dňa 23.07.2014. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 23.07.2014.

f) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:

23.07.2014.

g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Byt č.901, 9.poschodie, vchod č.42, ul.Stavbárska

POPIS

Dvojizbový byt s príslušenstvom (kuchyňa, kúpeľňa, WC, chodba) sa nachádza na 9.poschodí bytového domu súpisného čísla 5178 na parc.1229, vchod č.42, ulica Stavbárska v Bratislave m.č.Vrakuňa, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu 118/10000. Bytový dom je panelový, má 11 nadzemných podlaží. Strecha je plochá, krytinu tvoria natavovacie pásy, klampiarske konštrukcie úplné z pozinkovaného plechu, vonkajšia fasáda je brizolitová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, schody sú z terazzovými nástupnicami, podesty a podlažia schodiska majú povrchovú úpravu dlaždenú, výťahy sú osadené na každom poschodí, elektroinštalácia je svetelná, osadený je elektrický vrátnik na presklených kovových vchodových dverách, každá chodba je s osadenými kovovými mrežami.

Spoločné časti obytného domu sú: základy, strecha, obvodové múry, vchody, schodišťa, chodby, priečelia, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami a príslušenstvom obytného domu sú: STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové a teplotné prípojky, rozvody teplej úžitkovej vody, rozvody teplotného vykurovacieho média, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, bleskozvody, elektrický vrátnik vrátane rozvodov. V obytnom dome prebieha primeraná údržba, je v primeranom technickom stave. Podľa zistenia bol bytový dom daný do užívania v roku 1978, základná životnosť 80 rokov.

Byt je rekonštruovaný. Steny majú vnútorné omietky hladké, stropy sú s rovným podhl'adom, dvere drevené plné a presklené, podlahy obytných miestností tvoria veľkoplošné parkety, ostatné podlahy sú keramické. Kuchynská linka je na báze dreva, drez je nerezový s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou. V kúpeľni je sprchovací kút, smaltované umývadlo, výtokové armatúry sú nerezové pákové. Keramický obklad je za kuchynskou linkou a v kúpeľni. Záchod je splachovací bez umývadla. Elektrická inštalácia je svetelná - ističe. Vykurovanie a príprava teplej úžitkovej vody sú centrálné merané, radiátory sú rebrované. V byte je prevádzaná údržba, je v primeranom technickom stave, bez viditeľných technických porúch.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba: 3,20*5,67	18,14
Izba: 2,80*4,77	13,36
Kuchyňa: 1,50*3,20	4,80
Chodba: 2,45*0,96	2,35
Kúpeľňa : 0,75*1,60+0,90*0,75	1,88
WC : 0,70*0,95	0,67
Vypočítaná podlahová plocha	41,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ EUR/m}^2$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,13
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,48
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,21
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,08
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,13
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,05
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,08
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,05
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,13
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,05
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,05
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,05

19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,03
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,05
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,26
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,10
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,03
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,05
25	Povrchy podláh	2,50	1,05	2,63	2,69
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,57
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,08
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,51
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,05
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,80	1,60	1,64
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,52
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,10
35	Ostatné	2,50	1,05	2,63	2,69
Spolu		100,00		97,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 97,45 / 100 = 0,9745$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ EUR/m}^2 * 2,235 * 1,037 * 0,9745 * 1,02$$

$$VH = 749,41 \text{ EUR/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.901, 9.poschodie, vchod č.42, ul.Stavbárska	1978	36	44	80	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	749,41 EUR/m ² * 41,2m ²	30 875,69
Technická hodnota	55,00% z 30 875,69 EUR	16 981,63

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľností: Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Vrakuňa, okres Bratislava II. Lokalita je považovaná za obytnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Mesto má cca 500000 obyvateľov, komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestské úrady, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplonosná sieť. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta je priemerný, dopyt je v rovnováhe s ponukou. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD s pravidelným cestným spojením. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.901 na 9.poschodí ul.Stavbárska 42. Nevýhodou je výskyt konfliktných skupín v okolí nehnuteľnosti.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je využívaná na účel zriadenia, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená. Nehnuteľnosť je zaťažovaná ťarchami. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

d) 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 (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,80.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PD1}	Váha V _I	Výsledok K _{PD1} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,440	10	4,4000
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,800	30	24,0000
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,2000
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,0000
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,800	6	4,8000
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia nebyt. priestoru, pri bytoch rekonštrukcia jadra a kuchyne	III.	0,800	10	8,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	8	19,2000
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku konfliktné skupiny v bytovom dome	V.	0,080	6	0,4800
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,800	5	4,0000
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží, nebytový priestor v 1.NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,800	9	7,2000
11	Počet bytov vo vchode - v bloku Byt > Počet bytov vo vchode: nad 48 bytov, charakteristika nebytového priestoru: skladové priestory a garáže	V.	0,080	7	0,5600
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,600	7	11,2000
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,800	6	4,8000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,080	4	0,3200

15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	5	8,0000
16	Názor znalca dobrý byt	II.	1,600	20	32,0000
Spolu				145	152,16

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 152,16 / 145$	1,049
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 16\,981,63 \text{ EUR} * 1,049$	17 813,73 EUR

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou (byty a nebyt. priestory) : 17 813,73 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Byt č.901, 9.poschodie, vchod č.42, ul.Stavbárska	17 813,73
Spolu VŠH	17 813,73
Zaokrúhlená VŠH spolu	17 800,00
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 17 800,00 EUR	
Slovom: Sedemnást'tisícosemsto EUR	

V Komárne dňa 26.08.2014

Ing. Oto PISOŇ

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.145/2014 zo dňa 27.06.2014.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3186-čiasť, zo dňa 22.07.2014.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.BA - m.č.Vrakuňa, zo dňa 26.08.2014.
- Potvrdenie o veku stavby zo dňa 15.08.2014.
- Pôdorysný náčrt bytu.
- Fotodokumentácia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA