

Meno, adresa znalca:

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

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 131/2015

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

Číslo spisu (objednávky): 131/2015 zo dňa 25.06.2015

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.21 na 2.poschodí, vchod č.2 (ul.Zimná) v bytovom dome súp.č.3271 na parc.č.15670/17, 18, 19, 20, podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu 1230/10000, okres Bratislava II, obec Bratislava m.č.Ružinov, katastrálne územie Ružinov, ako podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona č.527/2002 Z.z...

Počet listov (z toho príloh): (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.21 na 2.poschodí, vchod č.2 (ul.Zimná) v bytovom dome súp.č.3271 na parc.č.15670/17, 18, 19, 20, podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu 1230/10000, okres Bratislava II, obec Bratislava m.č.Ružinov, katastrálne územie Ružinov.

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

3. Dátum vyžiadania posudku: 25.06.2015

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.07.2017

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.131/2015 zo dňa 25.06.2015.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4611-čiastočný, zo dňa 23.07.2015, okres Bratislava II, obec Bratislava m.č.Ružinov, katastrálne územie Ružinov..

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.BA - m.č.Ružinov, zo dňa 23.07.2015, okres Bratislava II, obec Bratislava m.č.Ružinov, katastrálne územie Ružinov..

Potvrdenie o veku stavby zo dňa 29.07.2015.

Pasport bytu

5.2 Obstarané znalcom :

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 2015 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 diferenciácie. 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.4611-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 23.07.2014, zo dňa 23.07.2015, okres Bratislava II, obec Bratislava m.č.Ružinov, katastrálne územie Ružinov..

A. Majetková podstata:**Stavby:**

Bytový dom súp.č.3271 na parc.č.15670/17, 18, 19, 20

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3271 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6945.

Byt:

Vchod: Zimná 2, 2.poschodie, byt č.21

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 1230/10000.

B. Vlastníci:

38. v podiele 1/1 Prachařová Viera r.Baumgartnerová, Zimná 2, Bratislava, SR

Dátum narodenia: 09.08.1967

Poznámky

Zapísané na LV č.4611 zo dňa 23.07.2015, ktorý je súčasťou prílohovej časti

Titul nadobudnutia

Osvedčenie o dedičstve 38D/1609/2004, Dnot 176/04 zo dňa 15.3.2005.

C. Ľarchy:

Zapísané na LV č.4611 zo dňa 23.07.2015, ktorý je súčasťou prílohovej časti

D.Iné údaje:

Zapísané na LV č.4611 zo dňa 23.07.2015, ktorý je súčasťou prílohovej časti

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.21 na 2.poschodí vo vchode Zimná 2, je vybudovaný v bytovom dome s.č.3271 na parc.č.15670/17, 18, 19, 20. Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené. Predložené bolo Potvrdenie o veku stavby zo dňa 29.07.2015. Stavba je užívaná od roku 1965. Byt nebol v čase obhliadky prístupný pre znalca (vlastníčka nebola v čase obhliadky v byte). Všetky nezrovnalosti v posudku žiadam riešiť umožnením prístupu do bytu (zameranie a fotodokumentácia) anásledné riešenie doplnením znaleckého posudku č.131/2015.

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

Byt č.21 na 2.poschodí vo vchode č.2 v bytovom dome s.č.3271 na parc.č.15670/17, 18, 19, 20, ul.Zimná, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 1230/10000.

e) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.07.2015 za účasti znalca. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 24.07.2015.

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

24.07.2015.

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

Neboli zistené.

..

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.21, 2.poschodie, vchod č.2, ul.Zimná

POPIS

Byt so štyrmi miestnosťami spríslušenstvom (kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň, loggia a pivnica) sa nachádza na 2.poschodí bytového domu súpisného čísla 3271 na parc.15670/17, 18, 19, 20, vchod č.2, ulica Zimná v Bratislave m.č.Ružinov, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu 1230/10000. Bytový dom je panelový, má 7 nadzemných podlaží. Strecha je plochá, krytinu tvoria natavovacie pásy, klampiarske konštrukcie úplné z pozinkovaného plechu, vonkajšia fasáda je opravená s nástrekovou povrchovou úpravou, 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 nových vchodových dverách.

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

Spoločnými zariadeniami a príslušenstvom obytného domu sú: STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové a teplonosné prípojky, rozvody teplej úžitkovej vody, rozvody teplonosného 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 1965, základná životnosť 80 rokov.

Predpoklad: Popis bytu

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 centrálne 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]
miestnosť: 14,29	14,29
miestnosť: 14,29	14,29
miestnosť: 21,79	21,79
miestnosť: 7,03	7,03
kuchyňa: 7,03	7,03
predsieň: 10,19	10,19
Kúpeľňa : 2,52	2,52
WC : 0,816	0,82
pivnica: 3,71	3,71
Vypočítaná podlahová plocha	81,67

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,281$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

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	4,98
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,85
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,96
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,99
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,98
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	2,09
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,05	3,15	3,13
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,99
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,05	5,25	5,22
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,99
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,99
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,99
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,99
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,19
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,98
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,99
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,99
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,49
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,99
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,59
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,30	5,20	5,17
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,98
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,99

Spolu	100,00	100,50	100,00
Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 100,50 / 100 = 1,005$		
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$		
	$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,281 * 1,037 * 1,0050 * 1,05$		
	$VH = 811,98 \text{ €/m}^2$		

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.21, 2.poschodie, vchod č.2, ul.Zimná	1965	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$811,98 \text{ €/m}^2 * 81,67 \text{ m}^2$	66 314,41
Technická hodnota	$37,50\% \text{ z } 66\,314,41 \text{ €}$	24 867,90

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 Ružinov, 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 teplotná 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 zaťažované 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.21 na 2.poschodí ul.Zimná 2.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je využívaná na účel zariadenia, 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 nehnuteľností.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie: Priemerný koeficient polohovej diferenciacie 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 diferenciacie 2,50.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,500 + 5,000)	7,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	5,000
III. trieda	Priemerný koeficient	2,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,375
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,500 - 2,250)	0,250

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	2,500	10	25,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	2,500	30	75,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	5,000	7	35,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	7,500	5	37,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	2,500	6	15,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	2,500	10	25,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	7,500	8	60,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,500	6	15,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	5,000	5	25,00

10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	7,500	9	67,50
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	2,500	7	17,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	2,500	7	17,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	7,500	6	45,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,500	4	10,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	7,500	5	37,50
16	Názor znalca				
	dobrá byt	II.	5,000	20	100,00
Spolu				145	607,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 607,5 / 145$	4,19
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 24\,867,90 \text{ €} * 4,190$	104 196,50 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 104 196,50 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 0,00 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.21, 2.poschodie, vchod č.2, ul.Zimná	104 196,50
Spolu VŠH	104 196,50
Zaokrúhlená VŠH spolu	104 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **104 000,00 €**

Slovom: **Jedenstoštyritisíc Eur**

V Komárne 05.09.2015.

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA