

**Meno znalca : Ing. Anna Juhos Kukučínova 479/24 929 01 Dunajská Streda  
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností  
Tel.: 0903/ 525 495, Evidenčné číslo znalca : 911 441**

**Zadávatel' :** Finlegal Services, s.r.o.  
Gajova 4  
Bratislava

**Objednávka zo dňa :** zo dňa 23.05.2016

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 077/2016



**Vo veci :** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor, na LV č. 3264 ako byt č.209 na 2.p. vo vchode č. Stavbárska 40 bytového domu s.č.5178 nachádzajúceho sa na parc.č. 1230 v k.ú. Vrakuňa, za účelom organizovania dobrovoľnej dražby

**Počet listov (z toho príloh):** ( )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3 x pre zadávateľa  
1 x pre znalca

**Miesto a dátum vyhotovenia posudku :** V Dunajskej Strede, dňa 27.06.2016

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti zapísanej Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor, na LV č. 3264 ako byt č.209 na 2.p. vo vchode č. Stavbárska 40 bytového domu s.č.5178 nachádzajúceho sa na parc.č. 1230 v k.ú. Vrakuňa, obec Bratislava - mestská časť Vrakuňa, okres Bratislava II

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 23.05.2016- objednávkou

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 16.06.2016 - dátum miestneho šetrenia

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 16.06.2016- dátum miestneho šetrenia

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka znaleckého posudku zo dňa 23.05.2016

### 5.2. Získané znalcom

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3264, k.ú. Vrakuňa, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 15.06.2016

Informatívna kópia katastrálnej mapy, k.ú. Vrakuňa, vytvorená cez katastrálny portál dňa 27.6.2016

Potvrdenie o veku stavby - vydané správc. spoločnosťou - Spokojné bývanie

Informácia od správc.spoločnosti - Spokojné bývanie o podlahovej plochy bytu č.209

Miestne šetrenie - vlastníkom bytu neumožnená

Fotodokumentácia

Indexy vývoja cien v stavebníctve - I.Q.2016

Aktuálna ponuka realitných kancelárií v danej lokalite

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č.527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č.323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov .

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

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 STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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.

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. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Zákon o dobrovoľných dražbách č.527/2002 a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

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

Vypracovať znalecký posudok aj napriek neprípustnosti nehnuteľností na základe ods.3 §12 zákona č.527/2002, z dostupných dokladov.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a) Výber použitej metódy:**

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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. Zvolená metodika pre výpočet všeobecnej hodnoty bola metódou polohovej diferenciácie vzhľadom na charakter nehnuteľnosti a dostupnosťou podkladov pre výpočet. Výpočet bol zrealizovaný pomocou programu Hypo firmy Kros Žilina s použitím metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline. Kombinovaná metóda nebola použitá, nakoľko nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda nebola použitá z dôvodov nedostupnosti dostatočných podkladov súboru nehnuteľnosti v danej lokalite s evidovanými reálnymi kúpno-predajnými cenami.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj ÚSI Žilina v roku 2001.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I. štvrtrok 2016 spracovaný pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

#### **POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB**

##### **A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE**

###### **1. 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.

###### **2. Východisková hodnota stavieb (VH)**

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

### 3. Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

### 4. Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

### 5. Stavby

podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

## B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

## C. TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB

### C.1 Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [EUR],$$

kde

M – počet merných jednotiek.

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľ na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

$k_{CU}$  – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe.

$k_V$  – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu.

Vo výnimočných prípadoch možno koeficient stanoviť zdôvodneným odborným odhadom. V prípade zhodného výberu porovnateľného objektu oproti hodnotenému objektu sa koeficient rovná 1,0.

$k_{ZP}$  – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých reprezentatívnych podlaží.

$k_{VP}$  – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.

$k_K$  – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v  $k_V$ . Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

$k_M$  – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Pri stavbách, ktoré majú vo zvislom alebo vodorovnom členení časť, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. dielne s kanceláriami na hornom podlaží, bytové domy s obchodmi na prvom nadzemnom podlaží, výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.), východisková hodnota sa môže vypočítať ako súčet ohodnotení jednotlivých častí. Pri vodorovnom delení sa obstavaný priestor základov a strechy, t. j. spoločných častí stavby, rozdelí podľa pomerov obstavaného priestoru vrchnej stavby jednotlivých častí.

Obdobným spôsobom sa postupuje pri vstavbách v halových objektoch. Obstavaný priestor halového objektu sa neznižuje o obstavaný priestor vstavby, výnimku tvorí zvisle oddeliteľná (samostatná) časť. V koeficiente vybavenosti halového objektu sa nezohľadňuje vybavenie vstavby a naopak.

Ak obstavaný priestor časti stavby, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb, tvorí nevýrazný podiel z celkového obstavaného priestoru stavby, ohodnotenie sa vykoná podľa prevažujúcej časti.

Pri inžinierskych stavbách, bytoch a nebytových priestoroch sa koeficienty vplyvu zastavanej plochy a vplyvu výšky podlaží spravidla nepoužijú.

## C.2 Výpočet technického stavu (TS) a hodnoty vyjadrujúcej opotrebenie stavby (HO)

**Technický stav** sa vypočíta podľa vzťahu

$$TS = 100 - O \quad [\%],$$

kde

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavby sa vypočíta

- lineárnou metódou,
- analytickou metódou.

Opotrebenie nadstavieb, prístavieb a samostatne ohodnocovaných častí stavby sa pri lineárnej metóde vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, ale ukončenie predpokladanej životnosti sa určí vždy pre celú stavbu k rovnakému roku.

Celkové opotrebenie stavby sa pri lineárnej metóde môže vypočítať ako vážený priemer opotrebení jednotlivých častí stavby, kde váhou je merná jednotka použitá pri výpočte východiskovej hodnoty.

Opotrebenie nedokončených stavieb určí znalec odborným odhadom.

**Pri výpočte opotrebenia sa používajú tieto pojmy:**

**Vek stavby (V)** – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

**Základná životnosť stavby (ZZ)** – rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

**Životnosť stavby (Z)** – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Na určenie životnosti stavby možno použiť vzťah

$$Z = V + T \quad [\text{rok}],$$

kde

V – vek stavby [rok],

T – znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok].

**Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO)** sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby podľa vzťahu

$$HO = \sum_{i=1}^n \frac{O_i}{100} V_{H_i} \quad [\text{EUR}],$$

kde

$O_i$  – opotrebenie i-tej časti stavby [%],

$V_{H_i}$  – východisková hodnota i-tej časti stavby [EUR],

n – počet častí stavby [-].

### C.3 Výpočet technickej hodnoty (TH)

Výpočet sa vykoná podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} V_H \quad [\text{EUR}]$$

alebo

$$TH = V_H - HO \quad [\text{EUR}],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [EUR],

TS – technický stav stavby [%],

VH – východisková hodnota stavby [EUR],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [EUR].

## D. VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB (VŠH<sub>S</sub>)

### D.1 Porovnávací metóda

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.

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.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

### D.2 Kombinovaná metóda

Vypočíta sa podľa vzťahu

$$V\dot{S}H = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [\text{EUR}],$$

kde

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

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov.

V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb a pozemkov približne rovná súčtu alebo je vyššia ako súčet technickej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

### Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota stavieb a pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

### D.3 Metóda polohovej diferenciacie

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre

- stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- byty a nebytové priestory,

#### D.3.1 Byty a nebytové priestory

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

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

kde

- TH - technická hodnota bytu, nebytového priestoru [EUR],  
 $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-].

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie 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.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- popisné údaje podľa výpisu z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3264 - čiastočného, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 15.06.2016

### ČASŤ A : Majetková podstata

#### Stavby

Stavbárska 40 - Obytný dom s.č.5178 na parc.č.1230

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5178 je evidovaný na LV č.944

#### Byty a nebytové priestory

**ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby****Byt**

Vchod : Stavbárska 40

2. p.

Byt č. 209

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu : 66/10000

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

95 Rigó Viliam r. Rigó , Stavbárska 42, Bratislava, 821 07, SR

Dátum narodenia : 06.05.1962

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

**Poznámka :**

nadobudnuté dobrovoľnou dražbou

Oznámenie č.D12/2016 zo dňa 23.05.2016 o začatí výkonu záložného práva a to predajom na dražbe v prospech SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., IČO: 35815329, na základe ustanovenia §15 zákona č.182/1993 Z.z., P-1444/16

Titul nadobudnutia :

Osvedčenie o priebehu dražby N 603/2014 Nz 38916/2014 zo dňa 20.10.2014, Z-20891/14.

**ČASŤ C : Ťarchy**

Por.č.:

Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov podľa §15 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z.(neplatí pre vl. č.74)

**Iné údaje:**

Právo stavby na parc.č. 1230 podľa § 23, ods.5 zákona č.182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.06.2016, pri ktorej bol obhliadnutý bytový dom, t.j. spoločné priestory a zariadenia,okolie bytového domu, ale k predmetnému bytu č.209 znalec nemal prístup , nakoľko vlastník bytu napriek viacerým výzvam v termíne miestnej obhliadky sa nezdržiavali na mieste. Fotodokumentácia obytného domu a spoločných priestorov vyhotovená dňa 16.06.2016.

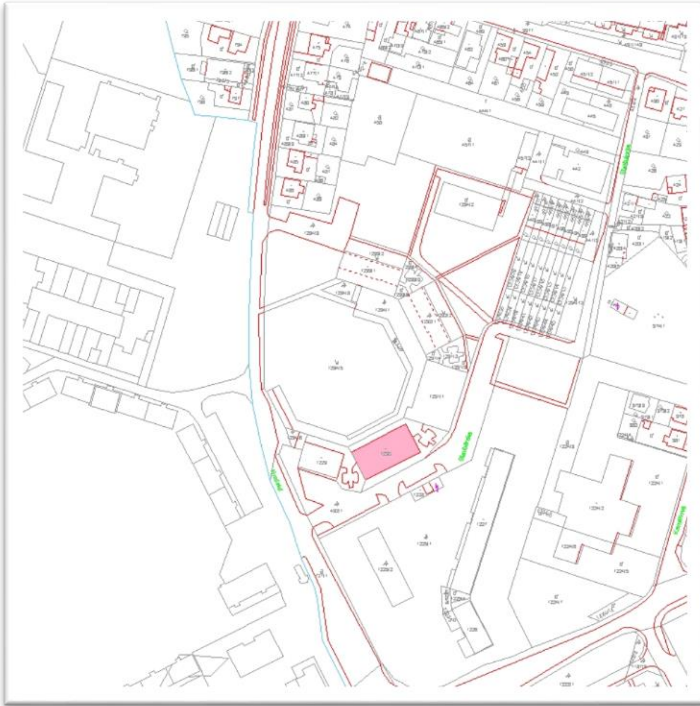
**d) Technická dokumentácia**

Projektová dokumentácia stavby nebola predložená, pôdorys bytu bol získaný pomocou Správcovskej spoločnosti Spokojné bývanie, s.r.o.

Nakoľko miestna obhliadka samotného bytu nebola umožnená, porovnanie so skutkovým stavom som nemohla vykonať. Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Stavebná dokumentácia stavby nebola poskytnutá. Podľa informácie získanej od pracovníka správc. spoločnosti Spokojné bývanie, s.r.o. , obytný dom s.č.5178 v ktorom sa nachádza ohodnocovaný byt č.209, je užívaný od roku 1978.



**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Znalcom získané údaje vytvorené cez katastrálny portál [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk) boli porovnané so skutočným stavom - v rámci možností. Neboli zistené rozdiely ani v popisných ani v geodetických údajoch katastra.

Predmetná nehnuteľnosť v k.ú. Vranka vedená na Okresnom úrade Bratislava II, katastrálny odbor na LV č.3264 ako byt č. 209 na 2. p. v bytovom dome s.č.5178 nachádzajúceho sa na p.č.1230 je vo výlučnom vlastníctve Rigó Viliama.

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

Stavby:

- Byt č. 209 na 2.p. vo vchode č. Stavbárska 40 v bytovom dome s.č.5178 na parc. KN č. 1230 v k.ú. Vranka

Pozemky:

- nie sú predmetom ohodnotenia

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

Bez zápisu

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 209 na 2.p. vo vchode č. Stavbárska 40 v obytn. dome s.č.5178 na p.č.1230

##### POPIS

Ohodnocovaný byt č.209 sa nachádza na 2.p. v 11 podlažnom obytnom dome s.č.5178 na Stavbárskej ulici (vchod Stavbárska 40) v sídliskovej zástavbe (na východnej strane) hlavného mesta Bratislava II., mestská časť Vrakuňa, na parc.č. 1230. Predmetný vchod č.40 je jeden z dvoch najproblematickejších v danom obytnom dome tzv. "Pentagon". Pred samotným obytným domom sa nachádza malý park - so zeleňou. V bezprostrednej blízkosti obytného domu je autobusová zastávka. Na predmetnú lokalitu je charakteristická sídlisková zástavba hlavne viacpodlažnými panelovými bytovými domami . Obytný dom je bez podpivničenia a celkom má 11 podlaží. Predmetný obytný dom je situovaný v obytnej zóne mesta, kde v blízkosti sa nachádzajú škôlky, základná škola, detské ihriská, a je tu kompletná občianska vybavenosť.

V Pentagóne pôsobí od roku 1998 aj Detský fond SR s projektami Mixklub – nízkoprahové centrum pre deti a mládež a nízkoprahové rodinné centrum Mixáčik.

Venujú sa mladým ľuďom a rodinám, ktoré v hodnotenom bytovom dome žijú. Poskytujú bezpečný, otvorený a podnetný priestor pre deti, mladých ľudí a rodiny, aby netrúvali svoj čas na ulici.

Predmetný bytový dom s.č.5178 tzv.Pentagón, hlavne vchody č.40 a 42 sú obývané väčšinou tzv. konfliktými skupinami, nakoľko dom pôvodne slúžil ako ubytovňa, neskôr sa bytové jednotky odpredali ako lacné dvojgaržónky do osobného vlastníctva, čím sa zvýšil počet vandalizmu, kriminalizmu, a predaju omamných látok v samotnom bytovom dome.

Vo februári 2007 sa vykonali prvé bezp.opatrenia - na technickej úrovni – hlavné vchody a iné ľahko zraniteľné miesta sa zabezpečili prístupovým systémom "DEK SIETĽ" a spoločné priestory v dome sa umiestnili pod dohľad kamier. Tieto opatrenia vytvorili predpoklady jednak pre elimináciu nárastu pohybu nepovolaných osôb podieľajúcich sa na distribúcii a užívaní drog priamo v obytnom dome a osôb neoprávnene užívajúcich priestory bytového domu – „čiernych nájomníkov“ a bezdomovcov, jednak pri odhaľovaní osôb, ktoré sa dopúšťali vandalizmu na zariadeniach spoločných priestorov domu (sklenených tabuliach, výťahoch, hlavných bránach, poštových schránkach a pod.).

##### Popis obytného domu :

Bytový dom na Stavbárskej ulici v Bratislave, v mestskej časti Vrakuňa, je skôr známy pod prezývkou "Pentagon" podľa svojho 5-uholníkového tvaru. Obytný dom je postavený v netypovej panelovej stavebnej sústave.Konštrukčne je vytvorený ako 11-podlažný so stenami z liateho betónu. Pôdorysne tvorí jeden dilatačný celok.

Zakladanie objektu je na betónovej základovej doske. Zvislé konštrukcie : monolitické steny majú hr. 150 mm, sú slabo vystužené z betónu. Stropy sú monolitické ocel'obetónové, sú vystužené sieťovou výstužou. Obvodový plášť je tvorený silikátovými obvodovými panelmi . Vonkajšie omietky sú z dikoplastového nástreku. Strecha je plochá, krytina je z privarovaných asfaltových pásov. Klampiarske konštrukcie nie sú spravené. Objekt má bleskozvod. Dom je vykurovaný z centrálnej kotolne sídliska cez strojovňu ÚK ústredným kúrením ocel'ovými plochými radiátormi. Rozvod vody je studenej a teplej z centrálnej kotolne. Inžinierske siete sú napojené na mestské rozvody vody, kanalizácie, elektriny a zemného plynu. Rozvod vody je zabezpečený cez ocel'ové potrubia, kanalizačné prípojky a rozvody z PVC potrubia. Schody sú železobetónové prefabrikované s PVC povrchom, miestami značne poodtrhávané,zábradlie ocel'ové. Podlaha pri vstupe do domu je z terazzo dlažieb, v ostatných spoločných priestoroch je lepená PVC, značne poškodená. V obytnom dome sú vybudované 2 osobné výťahy, jeden trvale nefunkčný. Vchodové dvere do bytového domu sú ocel'ové, vstup do domu aj výťah je vybudovaný na chipový systém, z bezpečnostných dôvodov, kvôli nadmernej návšteve nežiaducimi jednotlivcami. Okná na schodištiach sú v ocel'ovom ráme, miestami rozbité. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, do výšky 1,5m je nanesený umývateľný

náter. Steny spoločných priestorov (schodísk a chodieb) sú počmárané. Niektoré podlažia sú z bezpečnostných dôvodov samostatne uzatvorené oceľovými mrežami, ku ktorým majú prístup iba obyvatelia daného podlažia.

Obytný dom má bytové jednotky situované na juhovýchod aj na severozápad. V obytnom dome sa nachádzajú jedno- a dvojgaržónky, niektoré aj s loggiou. Na prízemí sa nachádzajú spoločné priestory, a nebytové priestory - obchody s priamym vstupom z verejného priestranstva.

Spoločnými časťami domu sa na účely zákona rozumejú časti nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, ako : základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sa na účely zákona rozumejú : výťahy, spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

**Popis bytu č. 209** : vzhľadom na skutočnosť, že obhliadka bytu nebola umožnená vychádzam zo štandardného vybavenia byt. domu. Štandard som v tomto prípade stanovila na základe prieskumu aktuálnej ponuky real. kancelárií v danom obytnom dome, v danom schodisku. Fotodokumentáciu štandardného bytu prikladám ako prílohu posudku.

Ohodnocovaný byt č.209 na 2.p. je dvojgaržónka s príslušenstvom: kuchynský kútik, kúpeľňa, wc, loggia. Celková podlahová plocha bytu podľa informácie získanej od správ.c.spoločnosti Spokojné bývanie, s.r.o. - je 34,51 m<sup>2</sup>.

Vnútorne omietky stien sú vápenné hladké, keramický obklad je vyhotovený v kúpeľni. Výplňové konštrukcie - dvere sú hladké plné v oceľových zárubniach, vchodové dvere do bytu sú hladké plné. Okná sú drevené zdvojené. Podlahy v obytných miestnostiach sú z PVC, v ostatných miestnostiach - hala s kuchynkou, kúpeľňa a záchod - je keram. dlažba.

V hale pri vstupe je vytvorená malá kuchynka, s kuchynskou linkou z materiálu na báze dreva, s umývacím drezom nerezovým, vodovodné batérie sú obyčajné kohútikové, a s malým dvojhorákovým elektr. sporákom.

V kúpeľni sa nachádza umývadlo a samostatná sprcha. Keram. obklad je prevedený pri sprche a umývadle. Vodovodné batérie sú obyčajné, vo vani so sprchou. Podlaha je z keram. dlažby.

V záchode je 1 wc misa bez umývadla, keramický obklad stien.

Balkón je prístupný z obi dvoch izieb.

Vybavenie bytu aj samotný byt sa predpokladá byť v stave zodpovedajúcom jeho veku. Opatrebnie bytu a zariadenia sa predpokladá zodpovedajúca jeho veku.

Vek stavby som stanovila na základe informácie získanej od správ.c. spoločnosti Spokojné bývanie,s.r.o. Obytný dom je užívaný od roku 1978.

Dispozičné riešenie bytu č.209 :

2 obytné miestnosti, hala s kuchynkou, kúpeľňa, wc, loggia.

Spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu : 66/10000.

## 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 <sup>2</sup> ]
hala s kuchyňou 3,9*1,4+1,0*1,2	6,66
izba 13,55	13,55
izba 11,30	11,30
kúpeľňa 1,8*1,0+0,8*0,8	2,44
WC 0,7*0,8	0,56
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>34,51</b>
loggia 3,55	3,55

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,307$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,05$
<b>Počet izieb:</b>	2

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%] $cp_i$	RU	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
<b>Spoločné priestory</b>								
1	Základy vrát. zemných prác	5,00		1,00	5,00	5,07	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00		1,00	18,00	18,24	0	0,00
3	Stropy	8,00		1,00	8,00	8,11	0	0,00
4	Schody	3,00		1,00	3,00	3,04	50	1,52
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00		1,00	5,00	5,07	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00		1,00	2,00	2,03	0	0,00
7	Klamiarske konštrukcie	1,00		0,00	0,00	0,00	20	0,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00		1,00	3,00	3,04	20	0,61
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00		1,00	2,00	2,03	50	1,02
10	Vnútorné ker. obklady	0,50		0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	0,50		1,00	0,50	0,51	50	0,26
12	Okná	5,00		1,00	5,00	5,07	35	1,77
13	Povrchy podláh	0,50		1,00	0,50	0,51	35	0,18
14	Vykurovanie	2,50		1,00	2,50	2,54	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00		1,00	2,00	2,03	30	0,61
16	Bleskozvod	1,00		1,00	1,00	1,01	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00		1,00	2,00	2,03	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00		1,00	2,00	2,03	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00		0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Výťahy	2,00		1,00	2,00	2,03	50	1,02
21	Ostatné	2,00		2,00	4,00	4,06	15	0,61
<b>Zariadenie bytu</b>								
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00		1,00	4,00	4,06	0	0,00
23	Vnútorné ker. obklady	1,00		1,00	1,00	1,01	0	0,00
24	Dvere	2,00		1,00	2,00	2,03	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50		1,00	2,50	2,54	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50		1,00	2,50	2,54	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00		1,00	3,00	3,04	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00		1,00	1,00	1,01	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00		1,00	1,00	1,01	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50		0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00		1,00	2,00	2,03	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00		0,80	1,60	1,62	0	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00		1,00	4,00	4,06	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00		1,00	4,00	4,06	0	0,00

35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,54	0	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>98,60</b>	<b>100,00</b>		<b>7,58</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 98,60 / 100 = 0,986$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,307 * 1,037 * 0,9860 * 1,05$$

$$VH = 805,71 €/m^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

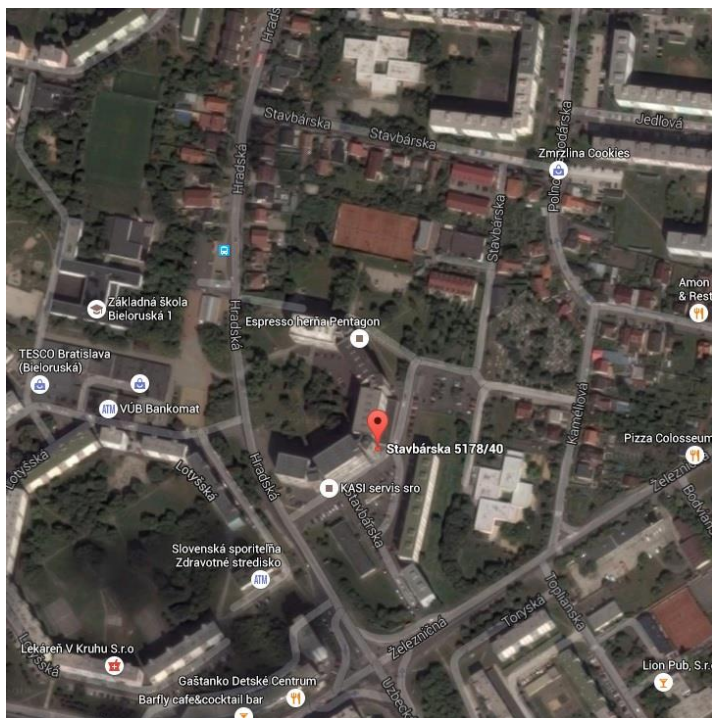
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 209 na 2.p. vo vchode č. Stavbárska 40 v obyt. dome s.č.5178 na p.č.1230	1978	38	42	80	47,50	52,50

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného bytu	$805,71 €/m^2 * 34,51m^2$	27 805,05
Poškodenosť	-7,58 % z 27 805,05 €	-2 108,73
Východisková hodnota		25 696,32
Technická hodnota	52,50% z 25 696,32 €	13 490,57

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### Analýza polohy nehnuteľnosti :



Predmetná lokalita -Mestská časť Bratislavy - história:

Pôvodne tvorila súčasť bratislavského hradného panstva. Jej osídlenie siaha pravdepodobne až do včasného stredoveku.

V roku 1948 bola obec úradne premenovaná z Vereckne na Vrakuňu a do roku 1971 bola samostatnou obcou, ktorú riadil „Okresný národný výbor Bratislava – vidiek“.

1. januára 1972 sa stala súčasťou hlavného mesta SR Bratislavy a od roku 1990 je jednou z 17 mestských častí Bratislavy, na rozlohe 10,3 km<sup>2</sup> žije viac ako 18 000 obyvateľov.

Vyrástol tu nový obytný súbor Vrakuňa, na jej území je 7 materských škôl, 3 základné školy a Súkromné slovenské gymnázium, ktoré sídli v budove ZŠ na Žitavskej ulici.

V rámci územného plánu vznikla nová obchodná sieť a vytvorili sa ďalšie plochy na podnikateľské aktivity. Z pešej zóny na Pol'nohospodárskej ulici sa stalo postupne spoločenské centrum mestskej časti. Vrakuňa nemá na svojom území žiadne priemyselné podniky. Vrakuňa je právom pyšná

na svoju zeleň. Reprezentuje ju Vrakunský lesopark tzv. lesík, ktorý nadväzuje na oddychovú zónu v rámci dunajskej hrádze. Je bratislavským skvostom. Postupne je upravovaný a skultúrňovaný. Lesopark Vrakuňa je vhodná voľba na oddych pre celú rodinu .

Predmetná nehnuteľnosť - byt č.209 v dome s.č.5178 sa nachádza na Stavbárskej ulici 40. Je priamo prístupná z miestnej spevnenej komunikácie, parkovanie je umožnené pred aj za obytným domom. Poloha nehnuteľnosti je atraktívna, iba samotný bytový dom (jeho väčšinové osídlenie) je problémový, kvôli čomu sa tu ťažšie predávajú byty, aj napriek dobrej polohe.

#### Analýza využitia nehnuteľnosti

Predmetná nehnuteľnosť je využívaná na projektovaný účel, t.j. na bývanie. V danej lokalite sa nepredpokladá iné využitie bytu. V čase miestneho šetrenia nebola nehnuteľnosť sprístupnená, ale predpokladá sa že bola obývaná.

#### Analýza prípadných rizík spojené s užívaním nehnuteľnosti :

Na predmetnej nehnuteľnosti viazne ťarcha - záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebyt. priestorov. Okrem tohto záložného práva existujú v súčasnosti faktory, ktoré by mohli negatívne vplyvať na všeobecnú hodnotu či budúce užívanie nehnuteľnosti - a to hlavne konfliktné skupiny v danom schodišti domu. V blízkej budúcnosti sa s nehnuteľnosťou nepredpokladá zmena územného plánu.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI Žilina. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený na základe nižšie uvedených skutočností. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru (hlavné mesto SR), polohu nehnuteľnosti k centru mesta, typu a vybavenosti nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach pre danú lokalitu, technický stav nehnuteľnosti a dopravu v okolí nehnuteľnosti uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie v hodnote : 0,9.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,090	10	0,90
2	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,800	30	54,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,900	7	6,30
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,900	6	5,40
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,495	10	4,95
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	konfliktné skupiny v bytovom dome	V.	0,090	6	0,54
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,900	5	4,50
10	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,800	9	16,20
11	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,495	7	3,47

<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,700	7	18,90
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,700	6	16,20
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,495	4	1,98
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	veľmi problematický byt	V.	0,090	20	1,80
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>179,24</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 179,24 / 145$	1,236
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 13\,490,57 \text{ €} * 1,236$	<b>16 674,34 €</b>



# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihladené na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihladené na miestne okolnosti z titulu územno-plánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov.

Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcovi dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností.

Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou.

Zadávateľ na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok.

Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : [www.usi.sk](http://www.usi.sk).

Nehnutel'nosť: v k.ú. Vrakuňa  
Názov: byt č.209 na 2.p. v bytovom dome s.č.5178 Stavbárska 40  
Adresa: Stavbárska 40, Bratislava, Vrakuňa  
Vlastník: Rigó Viliam, 1/1  
Užívateľ: -  
Výpis z KN : LV č. 3264

## 2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Zvolená metodika pre výpočet všeobecnej hodnoty bola metódou polohovej diferenciacie vzhľadom na charakter nehnuteľnosti a dostupnosťou podkladov pre výpočet. Kombinovaná metóda nebola použitá, nakoľko nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda nebola použitá z dôvodov nedostupnosti dostatočných podkladov súboru nehnuteľnosti v danej lokalite s evidovanými reálnymi kúpno-predajnými cenami.

## 3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 16 674,34 €

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

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 0,00 €

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

#### 4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Byt č. 209 na 2.p. vo vchode č. Stavbárska 40 v obytnom dome s.č.5178 na p.č.1230	16 674,34
<b>Spolu VŠH</b>	<b>16 674,34</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>16 700,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 16 700,00 €

Slovom: Šestnásťtisíc sedemsto Eur

#### 5. MIMORIADNE RIZIKÁ

V predmetnom obytnom dome s.č.5178 - hlavne vo vchode č. 40 a 42 bývajú konfliktné skupiny, je vysoká miera vandalizmu a kriminality.

V Dunajskej Strede dňa 27.6.2016

Ing. Anna Juhos

## IV. PRÍLOHY

Objednávka znaleckého posudku zo dňa 23.05.2016

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3264, k.ú. Vrakuňa, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 15.06.2016

Informatívna kópia katastrálnej mapy, k.ú. Vrakuňa, vytvorená cez katastrálny portál dňa 27.6.2016

Potvrdenie o veku stavby - vydané správc.spoločnosťou - Spokojné bývanie

Informácia od správc.spoločnosti - Spokojné bývanie o podlahovej ploche bytu č.209

Pôdorysný náčrt obdobného bytu (získaný od real. kanc.)

Fotodokumentácia - pohľady vonkajšie, a spol.priestorov

Indexy vývoja cien v stavebníctve - 1.Q.2016

Aktuálna ponuka realitných kancelárií v danej lokalite

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911 441.  
Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 077/2016.

Ing. Juhos Anna