

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava
☎ 0903 404 301 ☒ kapusta.znalec55@gmail.com
evidenčné číslo: 911 517

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka OTS1700010 SNM/17/001/LV, zo dňa 25.01.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 50/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom súp.č.8232 na Rebarborovej ul č.17, v MČ Bratislava - Vrakuňa, okres Bratislava II, situovanom na pozemku parc.č.1250, v k.ú.Vrakuňa (zapísanom na LV č.1091), bez pozemku, pre účely zadávateľa.

Počet listov : 28 (z toho 13 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s príslušenstvom súp.č.8232 na Rebarborovej ul.č.17, v MČ Bratislava - Vrakuňa, okres Bratislava II, situovanom na pozemku parc.č.1250, v k.ú.Vrakuňa (zapísanom na LV č.1091), bez pozemku.

2. Dátum vyžiadania posudku:

25.01.2017

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

14.03.2017

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

14.03.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1091, k.ú.Vrakuňa, zo dňa 20.03.2017, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Vrakuňa, vytvorená cez katastrálny portál
- List MČ Bratislava-Vrakuňa č.j.686/5798/2016/RRŽP/Št zo dňa 24.05.2016 vo veci pridelenia súpisného čísla na dom
- Kúpna zmluva vo veci kúpy predmetného rodinného domu, zo dňa 26.5.1976, uzatvorená medzi Annou Martincovou r.Senčekovou a Čsl.štátom-Národným výborom hl.mesta SSR Bratislavy

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1091, k.ú.Vrakuňa, zo dňa 01.01.2017, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.03.2017, k.ú.Vrakuňa, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu rodinného domu
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.254/2010 Z.z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.(ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z., vyhl.č. 33/2009 Z.z., vyhl.č.107/2016 Z.z. a vyhl.č.256/2016 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- 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
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neohodnocovať pozemok pod rodinným domom -parc.č.1250.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- Pre účely zadávateľa.

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 pre 1.štvrtrok 2017.

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.

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 porovnávej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch 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) :

-podľa listu vlastníctva č.1091, k.ú. Vranka

A. Majetková podstata:

STAVBY

- súpisné číslo: 8232 - na parc.1250 - Rebarborová 17 10 1

Legenda:

Kód druhu stavby

10 - rodinný dom

Kód umiestnenia stavby

1 - stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava, SR
IČO: 00603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Žiadosť o zápis stavby MAGS SSN-44997/16-317122/LVi z 27.06.2016, žiadosť o poskytnutie dokladov č.686/5798/2016/RRŽP/Št z 24.05.2016, Z-14300/16

C. Ťarchy:

- Bez zápisu

Iné údaje:

- Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.03.2017 za účasti užívateľa nehnuteľnosti.
- Zameranie vykonané dňa 14.03.2017.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.03.2017.

d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté podkladové materiály: Oznámenie MČ Bratislava-Vrakuňa zo dňa 24.05.2016 o pridelení súpisného a orientačného čísla domu, Kúpna zmluva. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohách znaleckého posudku. Z predložených podkladových materiálov sa nedalo vykonať porovnanie súladu technickej dokumentácie so skutočným stavom.

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

Rodinný dom je zapísaný v KN na LV č.1091 popisným spôsobom ako "Rebarborová 17" s číselným kódom 10 (predmetnému číselnému kódu zodpovedá druh stavby - rodinný dom). Rodinný dom je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnému stavu. Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutočnému stavu.

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. Rodinný dom súp.č.8232 - na parc.č.1250
2. Vonkajšie úpravy - na parc.č.1253/1,1253/7,1252/1
3. Plot uličný - na parc.č.1252/1,1253/7,1251

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

Pozemky-pod domom a príľahlé pozemky, ako aj stavba koterčov pre zvieratá na parc.č.1252/2,1253/1.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.8232

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom - je situovaný na Rebarborovej ulici, v intraviláne MČ Bratislava-Vrakuňa. Dom má pridelené súpisné číslo - 8232 a orientačné číslo - 17. Vek domu je stanovovaný odhadom, vychádzajúc z informácií a údajov, uvádzaných v predložených podkladových materiáloch. V liste Mestskej časti Bratislava-Vrakuňa č.j.686/5798/2016/RRŽP/Št zo dňa 24.05.2016 (adresovanom Magistrátu hl.m.SR Bratislavy) sa uvádza nasledovné: "Na predmetnú stavbu bolo pridelené pôvodné popisné číslo -517/2, ktoré bolo vymenené za nové súpisné. V roku 1974 prideliť bývalý Obvodný národný výbor Bratislava II, odbor výstavby a územného plánovania, Tomášikova 20, Bratislava rozhodnutím č.j.Výst./3678/75/Kr súpisné číslo-II.8232, orientačné číslo -17, na Rebarborovej ulici v katastri Vrakuňa, parcelné číslo 1250, pre pôvodného stavebníka - Martincová Anna". Z uvedeného vyplýva, že predmetný rodinný dom bol postavený pred rokom 1974.

Odhadujem, že rodinný dom bol postavený v roku 1968. V roku 1973 bola pristavaná veranda. Rodinný dom je prízemný, čiastočne podpivničený. Pomocou prípojok je napojený na obecné rozvody inžinierskych sietí: elektrina, voda. Dom je odkanalizovaný do žumpy situovanej na vedľajšom pozemku - parc.č.1253/4 (informácia poskytnutá užívateľom nehnuteľnosti). Plyn v dome nie je zavedený. Dom je súčasnosti využívaný ako útulok zvierat (od roku 1996). V roku 2016 bola prevedená rekonštrukcia podhľadu vo verande.

Prístup k domu je z Rebarborovej ulice-spevnenej komunikácie (situovaná na pozemku parc.č.1245) cez pozemky parc.č.1253/7,1252/1 resp.1251 (podľa výpisu z LV č.3919 sa jedná o pozemky vo vlastníctve Hl.mesta SR Bratislavy). Pozemok parc.č.1250 (na ktorom je situovaný posudzovaný dom) je podľa výpisu z LV č.1091 vo vlastníctve Hl.mesta SR Bratislavy.

Konštrukčné prevedenie:

základové pásy sú z prostého betónu, opatrené sú izoláciou, murivo suterénu je betónové resp. tehlové, murivo prízemí je z plnej pálenej tehly a škarobetonových tvárnic, strop nad suterénom tvorí ŽB doska, nad prízemím drevený trámový strop s rovným podhľadom, strecha domu je stanová, nad verandou pultová, krov strechy drevený, strešná krytina škridľová, nad verandou plechová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky brizolitové, vnútorné vápenné štukové, schody do suterénu kovové, okná na prízemí drevené dvojité-opatrené sú kovovými mrežami, v suteréne kovové jednoduché, dvere na prízemí drevené hladké v oceľových zárubniach, podlahy - v suteréne betónová, na prízemí PVC a keramické dlažby. V suteréne je situovaný kotol ÚK na tuhé palivo-je mimo prevádzky. V dome sú prevedené rozvody svetelnej a motorickej elektroinštalácie, rozvody vody a kanalizácie. TUV v dome nie je.

Vybavenie domu - v kuchyni je kuchynská linka dl.1,70m s nerezovým drezom, klasickou vodovodnou batériou, sporák na propán - bután, keramické obklady stien. V kúpeľni - keramické umývadlo s klasickou vodovodnou batériou, sprchový kút, keramické obklady stien, v izbe piecka na tuhé palivo, vo WC - záchodová misa so splachovacím systémom WC kombi.

Do suterénu je vstup cez vyklápacie dvere v podlahe - situované v zádverí. Dom má 2 vstupy - hlavný cez verandu a vedľajší cez zádverie. V dome je osadená elektrická skriňa s automatickými ističmi.

Dispozičné riešenie:

- prízemie: veranda, zádverie, WC, kuchyňa, kúpeľňa, 3 izby, chodba

- suterén: pivnica + kotolňa

Technický stav:

dom nemá vykonávanú pravidelnú údržbu, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu. Na dome sú popraskané a opadané vonkajšie omietky na viacerých miestach, klampiarske konštrukcie sú v havarijnom stave, kotol ÚK je nefunkčný. Strešná krytina je na niektorých miestach poškodená. Predpokladaná životnosť domu je 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1968	46,0	46	120/46=2,609
1. NP	1968	8,98*10,25	92,05	
1. NP	1973	3,0*5,15	15,45	
Spolu 1. NP			107,5	120/107,5=1,116

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14.	Fasádne omietky	
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	80
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.9 kovové	210
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	Spolu	4115

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	Spolu	90

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5635

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
35	Zdroj vykurovania	

	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.7 bm)	94
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	734

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,320$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4115 + 90 * 2,609)/30,1260$	144,39
1. NP	$(5635 + 734 * 1,116)/30,1260$	214,24

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1968	49	51	100	49,00	51,00
1. NP	1968	49	51	100	49,00	51,00
1. NP - prístavba	1973	44	51	95	46,32	53,68

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1968		
Východisková hodnota	$144,39 \text{ €/m}^2 * 46,00 \text{ m}^2 * 2,320 * 1,05$	16 179,77
Technická hodnota	$51,00\% \text{ z } 16 179,77$	8 251,68
1. NP z roku 1968		
Východisková hodnota	$214,24 \text{ €/m}^2 * 92,05 \text{ m}^2 * 2,320 * 1,05$	48 039,85
Technická hodnota	$51,00\% \text{ z } 48 039,85$	24 500,32
1. NP - prístavba z roku 1973		
Východisková hodnota	$214,24 \text{ €/m}^2 * 15,45 \text{ m}^2 * 2,320 * 1,05$	8 063,18
Technická hodnota	$53,68\% \text{ z } 8 063,18$	4 328,32

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	16 179,77	8 251,68
1. nadzemné podlažie	56 103,03	28 828,64
Spolu	72 282,80	37 080,32

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný

Plot uličný je prevedený z oceľových stĺpikov, v zemi obetónovaných, na stĺpikoch je pripevnené drôtené pletivo. Plot má plotovú bránu z oceľových profilov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	13,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	24,00m ²	380	12,61 €/m ²
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 13,0 m
Pohľadová plocha výplne: 15*1,60 = 24,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	1970	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,00m * 5,64 \text{ €/m} + 24,00m^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,320 * 1,05$	1 522,69
Technická hodnota	6,00 % z 1 522,69 €	91,36

2.2.2 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody slúžia ako vstupy do rodinného domu. Sú betónové s cementovým poterom. Situované sú na parc.č.1253/1,1253/7.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $2*1,22+3*1,60+4*1,36 = 12,68$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1968	49	6	55	89,09	10,91

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,68$ bm stupňa * $7,14$ €/bm stupňa * $2,320$ * $1,05$	220,54
Technická hodnota	$10,91$ % z 220,54 €	24,06

2.2.3 Spevnené plochy

Spevnené plochy tvoria okapové chodníky okolo domu. Situované sú na parc.č.1253/1,1253/7. Prevedené sú z monolitického betónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63$ €/m² ZP
Počet merných jednotiek: $1,22*9,95+0,60*10,87+0,67*8,89+1,05*3,59 = 28,39$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1968	49	6	55	89,09	10,91

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	28,39 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 2,320 * 1,05	596,83
Technická hodnota	10,91 % z 596,83 €	65,11

2.2.4 Prípojka NN

Prípojka NN je vzdušná, vedená zo stípa elektrického vedenia (situovaného na parc.č.1253/4) na nástrešník domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 290/30,1260 = 9,63 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 9,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1968	49	6	55	89,09	10,91

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9 bm * (9,63 €/bm + 0 * 5,78 €/bm) * 2,320 * 1,05	211,13
Technická hodnota	10,91 % z 211,13 €	23,03

2.2.5 Prípojka vody

Prípojka vody je situovaná na parc.č.1252/1,1253/7. Prevedená je z pozinkovaných rúr.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 27,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1968	49	6	55	89,09	10,91

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,320 * 1,05$	3 886,47
Technická hodnota	$10,91 \% \text{ z } 3\,886,47 \text{ €}$	424,01

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č.8232	72 282,80	37 080,32
Plot uličný	1 522,69	91,36
Vonkajšie schody	220,54	24,06
Spevnené plochy	596,83	65,11
Prípojka NN	211,13	23,03
Prípojka vody	3 886,47	424,01
Celkom:	78 720,46	37 707,89

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom súp.č.8232 s príslušenstvom je situovaný na ulici Rebarborová, v mestskej časti Bratislava - Vrakuňa. Rodinný dom je situovaný v tichej bočnej ulici, na rovinatom pozemku v zástavbe rodinných domov. Vrakuňa leží na východ od centra Bratislavy, na ceste vedúcej cez Malý Dunaj na Žitný ostrov. Na jednej strane Malého Dunaja ležia Podunajské Biskupice, na druhej strane hraničí s Trnávkou - jej zadnou časťou, ktorá sa v súčasnej dobe veľmi rýchlo rozrastá. Neďaleko sa nachádza nákupné stredisko Avion, ktoré sa rozprestiera vedľa letiska M.R.Štefánika. Vyrástol tu aj nový obytný súbor Vrakuňa (ulice Bučinová, Jedľová, Poľnohospodárska, Rajecká, Stavbárska, Vrbová), na území je 7 materských škôl, 3 základné školy a Súkromné slovanské gymnázium, ktoré sídli v budove ZŠ na ulici Žitavská. V rámci územného plánu vznikla nová obchodná sieť a vytvorili sa ďalšie plochy na podnikateľské aktivity. Z pešej zóny na ulici Poľnohospodárska sa stalo postupne spoločenské centrum mestskej časti. K novovybudovaným dielam patria predovšetkým budovy Miestneho úradu na ulici Šíravska, Všeobecná úverová banka na ul. Kazanská a nový obytný súbor na ulici Bebravská. Občianska vybavenosť je situovaná na ulici Hradská, ako aj zástavky autobusovej MHD.

Od centra Bratislavy je mestská časť Vrakuňa vzdialená približne 10 km, dopravné spojenie je mestskou (autobusovou, trolejbusovou) dopravou, pričom čas jazdy je približne 20 min. V bezprostrednom okolí prevláda zástavba rodinnými domami. Rodinný dom je realizovaný prevažne v štandardnej kvalite, neudržiavaný.

Poloha rodinného domu súp.č.8232 na ulici Rebarborová č.17, v MČ Bratislava - Vrakuňa:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je v súčasnosti využívaný ako "útulok zvierat". Iné využitie predmetnej stavby po kompletnej rekonštrukcii je reálne - rodinný dom môže byť využívaný ako sídlo firmy alebo na pôvodný projektovaný účel - na bývanie.

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

Podľa výpisu z LV č.1091 nie je na ohodnocovanú nehnuteľnosť rodinný dom (bez pozemkov) zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno. Odkanalizovanie RD sa nedalo presne identifikovať. Prípojka NN je vedená vzduchom nad susediacim pozemkom-parc.č.1253/4. Iné prípadne riziká spojené s využívaním predmetnej nehnuteľnosti nie sú mi z predložených podkladových materiálov známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pri výpočte VŠH domu som vychádzal z o situovania v rámci Bratislavy, ako aj samotnej MČ Vrakuňa, z vybavenosti lokality inžinierskymi sieťami a súčasnej situácie na trhu s nehnuteľnosťami. Pri výpočte VŠH domu som zvolil priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,75. V posudku stanovená VŠH domu s príslušenstvom - 43.000,-Eur je reálna trhová hodnota domu s príslušenstvom, vyjadrujúca jeho súčasný technický stav. Pozemky nie sú predmetom posudzovania.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,750	13	9,75
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,413	8	3,30

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,750	6	4,50
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,750	10	7,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	9	20,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,500	6	9,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,750	5	3,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,250	6	13,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,750	7	5,25
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,250	7	15,75
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,500	10	15,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,413	8	3,30
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	9	13,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,750	8	6,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,413	7	2,89
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,413	4	1,65
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,750	20	15,00
	Spolu			180	205,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 205,4 / 180$	1,141
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 37\,707,89 \text{ €} * 1,141$	43 024,70 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

43 024,70 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č.8232	42 308,64
Plot uličný	104,24
Vonkajšie schody	27,45
Spevnené plochy	74,29
Prípojka NN	26,28
Prípojka vody	483,80
Spolu VŠH	43 024,70
Zaokrúhlená VŠH spolu	43 000,00

Všeobecná hodnota stavieb je spolu: 43 000,00 €

Slovom: Štyridsaťtritisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 20.3.2017

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva č.1091
5. Kúpna zmluva
6. Pôdorysy RD
7. Fotodokumentácia
8. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlimočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 50/2017.

Podpis znalca