

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
evidenčné číslo 911 517

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka OTS1302112 OTZ/Kapusta/Objekt7 zo dňa 17.7.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 94/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.9859 s príslušenstvom na Komárovej ul.č.13, v Bratislave - mestskej časti Podunajské Biskupice, situovanom na pozemku parc.č.5192,5193, v k.ú.Podunajské Biskupice (zapísaný na LV č.1336), pre účely účtovníctva - stanovenie reprodukčnej obstarávacej ceny.

Počet listov : 27 (z toho **12** príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č.9859 s príslušenstvom na Komárovskej ul.č.13, v Bratislave - mestskej časti Podunajské Biskupice, situovanom na pozemku parc.č.5192,5193, v k.ú.Podunajské Biskupice (zapísaný na LV č.1336).

2. Dátum vyžiadania posudku:

17.7.2013

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

3.10.2013

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

3.10.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1336, k.ú. Podunajské Biskupice, zo dňa 1.7.2013, vyhotovený programom WISKAN - VÚGK 2003-9
- Kópia z katastrálnej mapy
- Rozhodnutie o zapísaní opravy údajov v katastri nehnuteľností, vydané Správou katastra pre hl.mesto SR Bratislava, Ružová dolina 27, 821 09 Bratislava 2, pod č.j.: X-153/12-SPI, zo dňa 17.10.2012, právoplatnosť nadobudlo dňa 29.10.2012

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 359, k.ú. Podunajské Biskupice, zo dňa 10.12.2013, vyhotovený cez katastrálny portál
- Poznanky a informácie, získané z technickej obhliadky
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu rodinného domu a letnej kuchyne
- 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. a vyhl.č. 33/2009 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:

- Neboli vznesené.

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

- Pre účely účtovníctva - stanovenie reprodukčnej obstarávacej ceny.

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 ŠÚ SR platných pre 3.štvrtrok 2012.

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.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojení s územným plánom alebo stavebným konaním alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot K_{PD} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

K_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$K_{PD} = K_S \cdot K_V \cdot K_D \cdot K_P \cdot K_I \cdot K_Z \cdot K_R,$$

kde

K_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

K_V – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

K_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

K_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

K_I – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

K_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

K_R – koeficient redukovajúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z dôvodu, že sa jedná o nehnuteľnosť, ktorej technický stav neumožňuje prípadný prenájom.

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. 1336, k.ú. Podunajské Biskupice

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 5193 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 99 m ²	15	501	1
--	----	-----	---

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Kód druhu chránenej nehnuteľnosti

501 - chránená vodohospodárska oblasť

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

- súpisné číslo: 9859 - na parc. 5193 - rodinný dom	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 nám.č.1,
IČO: 00603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Žiadosť OSM/92/Pa/71-356/92

C. Ťarchy:

Bez zápisu

Iné údaje:

Por.č.: 1

- LV č.359-7/76
- Parc. 131/1 v užív.org.-zabraté do sídliska
- Potvrdenie o pridelení súpis.č. SÚ 7090/2012/KoA zo dňa 27.6.2012

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 31.8. a 3.10.2013 za účasti zástupcu vlastníka a vlastníka susediacej nehnuteľnosti.
- Zameranie vykonané dňa 3.10.2013.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 3.10.2013.

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

Technická dokumentácia nebola poskytnutá žiadna.Skutočný stav posudzovanej nehnuteľnosti bol zistený meraním a je zakreslený v prílohách znaleckého posudku. Vek stavieb-rodinného domu a drobnej stavby bol určený odborným odhadom.Hlavná stavba-rodinný dom je v haváriijnomstave-vid'.fotodokumentácia.Rodinný dom s príslušenstvom nie je užívaný.

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

Rodinný domsúpis.č.9859 je zapísaný v LV č.1336 popisným spôsobom ako "rodinný dom",čo súhlasí so skutočnosťou.Drobná stavba nepodlieha resp.nepodliehala zápisu do KN.

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 súpis.č.9859 - na parc.č.5193
2. Letná kuchyňa - na parc.č.5192
3. Vonkajšie úpravy - na parc.č.5192

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

Pozemky parc.č.5192,5193.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súpis.č.9859

POPIS STAVBY

Rodinný dom súpis.č.9859 s príslušenstvom je situovaný na Komárovskej ul.č.13,v Bratislave-mestskej časti Podunajské Biskupice.Dom je situovaný na pozemku parc.č.5193,v k.ú.Podunajské Biskupice.Prístup k domu je cez spoločný dvor-parc.č.5192(využívajú ho aj vlastníci rodinných domov na parc.č.5195 a 5194),z

Komáranskej ulice. Dom bol postavený v roku 1948- uvedený rok stanovujem odborným odhadom na základe poznatkov z technickej obhliadky ako aj materiálového a konštrukčného prevedenia rodinného domu. Rodinný dom tvorí prístavbu k rodinnému domu na parc.č.5194(resp.aj opačne). Dom je prízemný, nepodpivničený, so sedlovou strechou.

Murovaný je z tradičných stavebných materiálov-tehly. Základy tvoria betónové pásy, zvislé konštrukcie murované z tehly, vodorovné konštrukcie-stropy sú drevené trámové s podbitím. Krov strechy je drevený, strecha má tvar sedlový, strešnú krytinu tvorí obyčajná škridľa, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky sú brizolitové a vápenno-cementové hladké, vnútorné vápenné hladké. Vo WC a kúpeľni sú keramické obklady stien. Okná sú drevené zdvojené, dvere drevené zvlakové v oceľových zárubniach. Podlahy-vo WC, predsieni, kúpeľni keramická dlažba, v ostatných miestnostiach iba cementový poter. V dome sú prevedené rozvody elektroinštalácie, sanity, kúrenia-radiátory plechové článkové. Dom je odkanalizovaný do žumpy, situovanej vo dvore za domom. Dom je resp. bol pomocou prípojok napojený na obecné rozvody vody a elektriny.

Dispozičné riešenie domu: vstupná predsieň, WC, 4 izby, kuchyňa, chodba, kúpeľňa.

Pri obhliadke som konštatoval, že technický stav domu je havárijný. Jedná sa o nasledovné zistenia:

-spadnutý strop v izbe(orientovanej na SV)+prasklina v obvodovom murive po celej výške domu+prasknutý veniec

-čiastočne spadnutý strop v izbe(orientovanej taktiež na SV)

-čiastočne odtrhnutý strop v kuchyni

-poškodený strop v izbe(orientovanej na JV)

-zatekanie do domu zo strechy na viacerých miestach

-povytrhané a poškodené rozvody elektroinštalácie(včítane zásuviek, vypínačov, svietidiel)

-poškodené a opadané vonkajšie omietky na viacerých miestach

-zariadenia predmety v kuchyni, kúpeľni a kotol ÚK demontované

-elektrická rozvodná skriňa na fasáde domu nefunkčná-demontované zariadenie

-nefunkčnosť elektroinštalácie, sanity, kúrenia

V posudku je posudzované iba príslušenstvo, ktoré sa dalo presne identifikovať-t.j. drobná stavba a vonkajšie úpravy: žumpa, spevnené plochy, vonkajšie schody, prípojka kanalizácie.

Celý technický stav domu je zachytený na fotodokumentácii, tvoriacej prílohy posudku. Chýbajúce resp. poškodené konštrukcie zohľadňujem v % dokončenosti. Zostatkovú životnosť domu odhadujem na do 5 rokov. Potom celkovú predpokladanú životnosť domu stanovujem na 70 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. NP	1948	8,40*10,90	91,56	120/91,56=1,311

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Vysled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivn. - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	100	255,0
4	Murivo			
	4.1.e murované z tehál v skladobnej hrúbke do 30 cm	710	100	710,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0

6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	50	380,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálenie a betónové škridľové obyčajné jednodrážkové	535	100	535,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	50	10,0
14.	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	95	123,5
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45	95	42,75
17	Dvere			
	17.8 zvlakové	110	100	110,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	15	72,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	25	70,0
30	Rozvod vody			
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	20	6,0
	Spolu	6165		5004,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	100	50,0
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (1 ks)	15	20	3,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	70	56,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	20	29,0
	Spolu	355		203,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(6165 + 355 * 1,311)/30,1260	(5004,3 + 203 * 1,311)/30,1260	220,09	174,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1948	65	5	70	92,86	7,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	220,09 €/m ² *91,56 m ² *2,220*1,05	46 973,01
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	174,95 €/m ² *91,56 m ² *2,220*1,05	37 338,94
Technická hodnota	7,14% z 37 338,94	2 666,00

Dokončenosť stavby: (37 338,94€ / 46 973,01€) * 100 % = 79,49 %

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Letná kuchyňa

POPIS STAVBY

Drobná stavba-letná kuchyňa je situovaná v spoločnom dvore, na pozemku parc.č.5192. Postavená bola súčasne s rodinným domom. Jedná sa o prízemný, podpivničený (pod celým objektom), murovaný objekt so sedlovou strechou.

Základy betónové, murivo betónové a plná pálená tehla, stropy-ŽB doska a drevený trámový strop s podbitím. Krov strechy drevený, strecha pultová, strešná krytina škridľová, bez klampiarskych konštrukcií. Vonkajšie omietky vápenno-cementové hladké (na niektorých miestach popraskané a opadané), vnútorné vápenné hladké, podlahy betónové, okná jednoduché drevené, dvere zvlakové. Elektroinštalácia svetelná-nefunkčná (poškodená). Schody do suterénu (pivnice) drevené bez podstupnic. Využívaná je ako sklad paliva vlastníkom vedľajšej nehnuteľnosti. Stavba nemá vykonávanú pravidelnú údržbu. Predpokladané ukončenie životnosti spolu s rodinným domom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1948	2,50*6,78	16,95	18/16,95=1,062
1. NP	1948	2,50*6,78	16,95	18/16,95=1,062

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.2 bez zvislej izolácie	205
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)	
	11.7 mäkké drevo bez podstupníc	330
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2075

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Vysled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	100	1260,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhľadom	360	100	360,0
5	Krov			
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680	100	680,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295	100	295,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	85	204,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	100	185,0
12	Dvere			
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105	100	105,0
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	100	65,0
14	Podlahy			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	100	185,0
18	Elektroinštalácia			
	18.4 len svetelná - poistky	190	10	19,0
	Spolu	4180		3973,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0	0,0
--------------	----------	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 2,220$
 $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(2075 + 0 * 1,062)/30,1260$	$(2075 + 0 * 1,062)/30,1260$	68,88	68,88
1. NP	$(4180 + 0 * 1,062)/30,1260$	$(3973 + 0 * 1,062)/30,1260$	138,75	131,88

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1948	65	5	70	92,86	7,14
1. NP	1948	65	5	70	92,86	7,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1948		
Východisková hodnota	$68,88 \text{ €/m}^2 * 16,95 \text{ m}^2 * 2,220 * 1,05$	2 721,48
Technická hodnota	7,14% z 2 721,48	194,31
1. NP z roku 1948		
Východisková hodnota	$138,75 \text{ €/m}^2 * 16,95 \text{ m}^2 * 2,220 * 1,05$	5 482,07
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$131,88 \text{ €/m}^2 * 16,95 \text{ m}^2 * 2,220 * 1,05$	5 210,64
Technická hodnota	7,14% z 5 210,64	372,04

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	2 721,48	2 721,48	194,31
1. nadzemné podlažie	5 482,07	5 210,64	372,04
Spolu	8 203,55	7 932,12	566,35

Dokončenosť stavby: $(7 932,12 \text{ €} / 8 203,55 \text{ €}) * 100 \% = 96,69 \%$

2.2.2 Žumpa

Situovaná za domom na parc.č.5192.Žumpa je betónová monolitická.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,85 * 2,15 * 2,20 = 13,48 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
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 [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Žumpa	1948	65	5	70	92,86	7,14
-------	------	----	---	----	-------	------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,48 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,220 * 1,05$	3 389,79
Technická hodnota	$7,14 \% \text{ z } 3\,389,79 \text{ €}$	242,03

2.2.3 Vonkajšie schody

Jedná sa o schod pred vstupnými dverami domu. Je prevedený z betónu. Situovaný na parc.č.5192.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $1 * 1,08 = 1,08 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
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	1948	65	5	70	92,86	7,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,08 \text{ bm} \text{ stupňa} * 7,14 \text{ €/bm} \text{ stupňa} * 2,220 * 1,05$	17,97
Technická hodnota	$7,14 \% \text{ z } 17,97 \text{ €}$	1,28

2.2.4 Spevnené plochy

Spevnené plochy tvoria okapový chodník pred domom a plocha za domom-pri žumpe. Prevedené sú z betónu. Situované na parc.č.5192.

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
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $(1,43+2,60)/2 * 8,30 + 0,68 * 2,85 + 0,48 * 9,80 = 23,37 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
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	1948	65	5	70	92,86	7,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,37 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,220 * 1,05$	470,12
Technická hodnota	7,14 % z 470,12 €	33,57

2.2.5 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie je situovaná na parc.č.5192.Slúžila na odvádzanie splaškových vôd z domu do žumpy.Predpokladaná životnosť 70 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
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 kanalizácie	1948	65	5	70	92,86	7,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,25 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,05$	231,36
Technická hodnota	7,14 % z 231,36 €	16,52

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č.9859	37 338,94	2 666,00
Letná kuchyňa	7 932,12	566,35
Žumpa	3 389,79	242,03
Vonkajšie schody	17,97	1,28
Spevnené plochy	470,12	33,57
Prípojka kanalizácie	231,36	16,52
Celkom:	49 380,30	3 525,75

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom súp.č.9859 s príslušenstvom je situovaný na Komárovskej ulici v mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice na pozemku parc.č.5193. V okolí domu prevláda zástavba rodinnými domami a vilami. Dopravná infraštruktúra v okolí domu je dobrá - dopravné napojenie je bezproblémové. Prístup k domu je po spevnenej komunikácii s asfaltovým kobercom.Inžinierske siete v danej

lokalite sú všetky druhy - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprúd. Posudzovaný dom nemá zavedený plyn. Vzdialenosť do centra Bratislavy je cca 11,6 km, cesta autom trvá cca 15minút (mimo dopravnej špičky). Jedná sa o rodinný dom vo veľmi zlom technickom stave-havárijom.

Poloha rodinného domu súp.č.9859 na Komárovskej ulici v Bratislave - m.č.Podunajské Biskupice:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pre zlý technický stav predmetnej nehnuteľností neprichádza v súčasnosti do úvahy žiadne využitie.

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

Podľa výpisu z LV č.1336 nie je na rodinný dom zapísaná žiadna ťarcha. Prístup k domu je po spoločnom dvore-pozemku parc.č.5192. Posudzovaný dom má vedenú prípojku vody zo spoločnej vodomernej šachty. Dom nie je v užívateľnom stave.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,1000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,070	8	0,5600

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,7000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,2000
6	Typ nehnuteľnosti				
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	IV.	0,385	10	3,8500
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,9000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,4000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,5000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,6000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,700	7	4,9000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,100	7	14,7000
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	10	21,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	8	5,6000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,6000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,700	8	5,6000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,4900
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,385	4	1,5400
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,385	20	7,7000
	Spolu			180	191,94

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 191,94 / 180$	1,066
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 3\,525,75 \text{ €} * 1,066$	3 758,45 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

3 758,45 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č.9859	2 841,96
Letná kuchyňa	603,73
Žumpa	258,00
Vonkajšie schody	1,36
Spevnené plochy	35,79
Prípojka kanalizácie	17,61
Spolu VŠH	3 758,45
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 760,00
SKK	113 273,76

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 760,00 €**

Slovom: **Tritisícšesťdesiat Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

Zodpovedá reprodukčnej obstarávacej cene stavby pre účely účtovníctva.

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: 10.12.2013

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Listy vlastníctva
5. Rozhodnutie - oprava údajov v operáte KN
6. Pôdorysy podlaží
7. Fotodokumentácia
8. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 94/2013 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.94/2013.

Ing. Peter Kapusta