

Mestská časť Bratislava - Ružinov

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava - Ružinov
dňa 06.11.2012

Návrh

na dobrovoľnú dražbu bytu č. 9 na Šumavskej 26

Predkladá:

Ing. Vladimír Šloboda
zástupca starostu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Predchádzajúci súhlas primátora
4. LV č.3554
5. Snímka z katastrálnej mapy
6. Znalecký posudok
7. Stanoviská komisií

Spracovateľ:

Mgr. Henrieta Valková
vedúca odboru sociálnych vecí

PhDr. Eva Samolejová
vedúca referátu nájomných bytov

Materiál bol prerokovaný v komisiách MZ:

- KFPČaI dňa 23.10.2012
- KMLPaK dňa 23.10.2012

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo
MČ Bratislava – Ružinov

A. s c h a ľ u j e

predaj voľného bytu č. 9, 4.p. v bytovom dome Šumavská 26, súpisné č. 529 v Bratislave, postavenom na pozemku parcela č. 10473 v katastrálnom území Nivy a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku par. č. 10473, ktorého veľkosť je 4110/35070 formou dražby, za cenu vrátane ceny pozemku minimálne vo výške 14 000,- € určenú primátorom hlavného mesta SR Bratislavy.

B. u k l a d á

Ing. Lýdii Adamovičovej, prednostke,

zabezpečiť realizáciu predaja voľného bytu č. 9, 4.p. v bytovom dome Šumavská 26, súpisné č. 529 v Bratislave formou dražby

T: 28.02.2013

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava – Ružinov z dôvodu zlého technického stavu voľného bytu č. 9, 4. p. v bytovom dome Šumavská 26, súpisné číslo 529 v Bratislave, o podlahovej ploche 41,10 m², ktorý je vybudovaný na pozemku parcelné číslo 10473 v katastrálnom území Nivy, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v správe Mestskej časti Bratislava – Ružinov, zapísaný na liste vlastníctva č. 3554 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, ktorého veľkosť je 4110/35070 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parcela registra „C“, parcela č. 10473, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 237 m², katastrálne územie Nivy, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II, zapísaný na liste vlastníctva č. 3554, vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v správe Mestskej časti Bratislava – Ružinov, ktorého veľkosť je 4110/35070 a v súlade s dražobným poriadkom Mestskej časti Bratislava – Ružinov pripravuje dražbu predmetného bytu. **Nevyhovujúci technický stav bytu je bližšie popísaný v znaleckom posudku a vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.**

Dňa 24.9.2012 primátor hlavného mesta SR Bratislavy súhlasil s prevodom vlastníctva predmetného bytu formou dražby za cenu minimálne vo výške 14 000,- €, stanovenú v znaleckom posudku č. 241/2012, vypracovaného Ing. Martinou Grexovou, znalcom z odboru stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti s podmienkami (viď súhlas primátora).

V súlade so zákonom č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov bola vybratá dražobná spoločnosť: Európska dražobná spoločnosť, s.r.o., ktorá dražbu predmetného bytu vykoná v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov.

V zmysle vyššie uvedených skutočností predkladáme návrh na predaj **voľného bytu č. 9, 4. p.** v bytovom dome Šumavská 26, súpisné č. 529 v Bratislave, postavenom na pozemku parcela č. 10473 v katastrálnom území Nivy a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku par. č. 10473, ktorého veľkosť je 4110/35070 **formou dražby** za cenu vrátane ceny pozemku minimálne vo výške **14 000,- €** určenú primátorom hlavného mesta SR Bratislavy.

Prevod vlastníctva majetku obce sa vykoná v súlade s § 9a ods. 1 písm. b) zákona Slovenskej národnej rady ž. 138/1991 Zb. a o jeho prevode rozhodne miestne zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou.

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA ^{ych}

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

671

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Dátum dňa:	27.09.2012
Prílohy:	4 - 10 - 2012
Príloha:	40267/2012
Príloha:	
Príloha:	

Vážený pán
Ing. Dušan Pekár
starosta mestskej časti
Bratislava-Ružinov
Mirova ul.č. 21
827 05 Bratislava 2

Naša značka
MAGS-OTZ-51101/12-

Bratislava
24.09.2012

-399989

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 27. augusta 2012 vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora na prevod vlastníctva voľného bytu a príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a prislúchajúcom pozemku formou dražby

súhlasím

s prevodom vlastníctva voľného bytu č. 9 na 4.poschodí, vo výmere 41,10 m², nachádzajúceho sa v bytovom dome Šumavská ul.č. 26, súp. číslo 529, postavenom na pozemku parc. č.10473, k.ú. Nivy a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a prislúchajúcom pozemku, vo veľkosti podielu 4110/35070, formou dobrovoľnej dražby za cenu bytu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku minimálne vo výške 14 000,00 €, stanovenú v znaleckom posudku č. 241/2012, vypracovaného Ing. Martinou Grexovou, znalcom z odboru stavebníctvo - odvetvia odhad hodnoty nehnuteľností

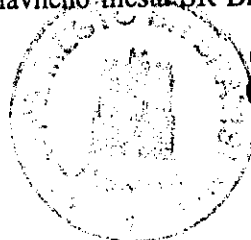
Súhlas na prevod dražby voľného bytu udeľujem s podmienkami:

- že prevod bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č.6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení ďalších úprav,
- výnos z predaja uvedenej nehnuteľnosti prislúchajúci hlavnému mestu SR Bratislavy v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy bude poukázaný na účet hlavného mesta SR Bratislavy zriadený v Československej úverovej banke, číslo účtu 25826263/7500 do 30 dní od ukončenia dražby.

Súhlas má platnosť do 30.06.2013.

Zároveň Vás žiadam o zaslanie dvoch osvedčení o vykonaní dobrovoľnej dražby uvedeného voľného bytu na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Dátum vyhotovenia 20.07.2012

Katastrálne územie: Nivy

Čas vyhotovenia: 13:39:46

VÝPIS Z LIS TU VLASTNÍCTVA č. 3554

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
10473	237	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Podpis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
529	10473	9	Šumavská 26		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod: Šumavská 26 1. p. Byt č. 1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

4560 / 35070

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava- MČ Bratislava-Ružinov, Mierová 21, Bratislava

IČO:

Spoluvlastnícky podiel:

1 / 1

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. RPB-6929- /2005 zo dňa 26.01.05

Vchod: Šumavská 26 1. p. Byt č. 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

4750 / 35070

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava- MČ Bratislava-Ružinov, Mierová 21, Bratislava

IČO:

Spoluvlastnícky podiel:

1 / 1

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. RPB-6929- /2005 zo dňa 26.01.05

E tyty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Vchod: Šumavská 26 2. p. Byt č. 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

5370 / 35070

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava- MČ Bratislava-Ružinov, Mierová 21, Bratislava
IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. RPB-61 29-1/2005 zo dňa 26.01.05

Vchod: Šumavská 26 2. p. Byt č. 6

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

5340 / 35070

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Csáková Veronika r. Csáková, Šumavská 26, Bratislava, PSČ 821 08, SR
Dátum narodenia : 14.08.1986

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode V-15471/09 zo dňa 17.08.2009.

Vchod: Šumavská 26 3. p. Byt č. 7

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

5470 / 35070

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Porvazník Vladimír r. Porvazník a Viera Porvazníková r. Orbanová, Ing., Záhradnícka 37, Bratislava, SR
Dátum narodenia : 02.04.1961 Dátum narodenia : 15.05.1961

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V - 37332/07 zo dňa 10.12.2007.

Vchod: Šumavská 26 3. p. Byt č. 8

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

5470 / 35070

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Manduch Vladimír r. Manduch a Drahomíra Manduchová r. Siváková, Na vyhládke 28, Bratislava, SR
Dátum narodenia : 04.04.1962 Dátum narodenia : 19.08.1964

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-34532/07 zo dňa 16.11.2007

Vchod: Šumavská 26 4. p. Byt č. 9

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

4110 / 35070

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava- MČ Bratislava-Ružinov, Mierová 21, Bratislava
IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. RPB-6929 1/2005 zo dňa 26.01.05

Legenda:

ČASŤ C: TARCHY

Por.č.:

Záložné právo v prospech ostatný: h vlastníkov bytov v dome podľa par.16 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z.

- 4 VI.pod 4 -Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľni, a.s., Suché mýto 4, Bratislava, IČO: 00151653, na nehnuteľnosť: byt č.6, na 2.p., Šumavská 26, súp.číslo 529 na poz. parc.č.10473 zast.pl. o výmere 237 m2, so spoluvl. podielom na spol. častiach a zariad. domu a na poz. vo výške: 6340/35070 podľa V-3684/05 zo dňa 27.05.05
- 4 Záložné právo v prospech NIKO-RE AL, s.r.o., IČO 35832894 na byt č.6/2p., Šumavská 26 podľa V-11738/12 zo dňa 22.6.2012.

Iné údaje:

Bez zápisu.

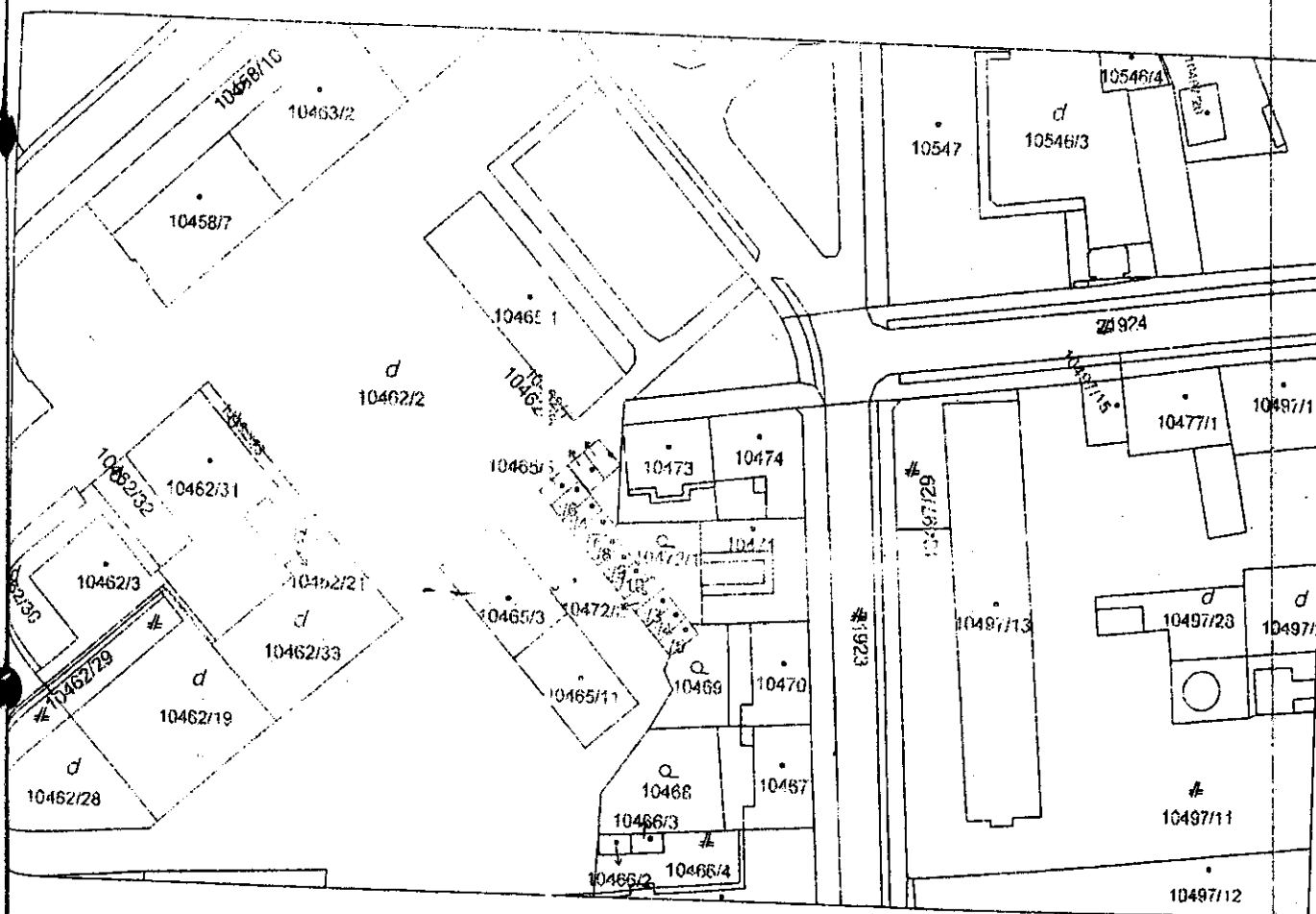
Poznámka:

Bez zápisu.

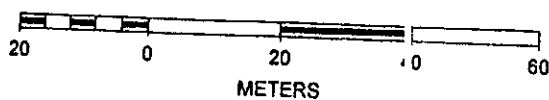
GKÚ Bratislava
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Nivy

24. júla 2012 7:50



SCALE 1 : 1 088



Znalec: Ing. Martina Grexová

číslo posudku: 2412012

Znalec: Ing. Martina Grexová

Znalec z odboru stavebníctvo

Odvetvia: Odhad hodnoty nehnuteľností,

Odhad hodnoty stavebných prác

Ševčenkova 15, 851 02 Bratislava

Tel.: 0903 778 208

Zadávateľ: Mestská časť Bratislava - Ružinov

Mierová 21

827 05 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 19.07.2012

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 241/2012

Počet listov (z toho príloh):22(9)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

Identifikácia predmetu znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 9 na 3. poschodí v bytovom dome súp. č. 529 postavenom na pozemku parc. č. 10473 okres Bratislava II, obec Bratislava - m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, vrátane spoluvlastníckeho podielu 4110/35070 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku parc. č. 10473 za účelom prevodu vlastníckych práv.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu číslo 9 na 3. poschodí v bytovom dome súp. č. 529 postavenom na pozemku parc. č. 10473 okres Bratislava II, obec Bratislava - m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, vrátane spoluvlastníckeho podielu 4110/35070 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku parc. č. 10473.

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

Prevod vlastníckych práv.

3. Rozhodujúce dátumy:

Dátum vyžiadania posudku:	19.07.2012
Dátum miestneho šetrenia:	21.08.2012
Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:	21.08.2012
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	21.08.2012

4. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

4.1. Dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: 309.0/2012 zo dňa 19.07.2012
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3554, okres Bratislava II, obec Bratislava - m.č. Ružinov, k.ú. Nivy zo dňa 20.07.2012 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, okres Bratislava II, obec Bratislava - m.č. Ružinov, k.ú. Nivy zo dňa 24.07.2012 vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku domu vydané Miestnym úradom Bratislava Ružinov dňa 20.07.2012

4.2 Získané znalcom :

- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia
- Index vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok k II. štvrtroku 2012 spracovaný na základe údajov ŠÚ SR

5. Použitý právny predpis:

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

6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti č. 534/2008 Z.z., č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 zo dňa 27.11.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- 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

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Osobitné požiadavky objednávateľa:
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrtrok 2012.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z listu vlastníctva č. 3554, okres Bratislava II, obec Bratislava - m. č. Ružinov, k.ú. Nivy zo dňa 20.07.2012

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Um.p.
10473	237	Zastavané plochy a nádvoria	15	1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súp. číslo	Na par.č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest.stavby
529	10473	9	Šumavská 26	1

Legenda:

Kód druhu stavby
9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.číslo Priezvisko, meno (názov) , rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo)vlastníka, spoluvlastnícky podiel
BYT

Vchod: Kupeckého 26

4. p.

Byt č. 9

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku:
4110/35070

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - MČ Bratislava - Ružinov, Mierová 21, Bratislava
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č. RPB-6929-1/2005 zo dňa 26.01.05

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa par. 15 zák.č. 182/93 Z.z. v znení zák. č. 151/95 Z.z.

Iné údaje

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.08.2012 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti.

Zameranie vykonané dňa 21.08.2012.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.08.2012.

d) Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Ako doklad o veku bolo použité potvrdenie Miestneho úradu Bratislava Ružinov.

e) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Technická dokumentácia bola poskytnutá v rozsahu pôdorys bytu, skutkový stav je zakreslený v prílohe znaleckého posudku podľa nameraných údajov.

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

byt č. 9, s.č.529, p.č.10473, k.ú. Nivy

spoluvlastnícky podiel 4110/35070 k pozemku p.č. 10473, k.ú. Nivy

g) Vymenovanie jednotlivých častí a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 9, s.č. 529, p.č. 10473, k.ú. Nlvy

Hodnotený byt č. 9 sa nachádza na 4. nadzemnom podlaží (3. poschodí) v bytovom dome s.č. 529, p.č.10473, k.ú. Nlvy. Bytový dom s ohodnocovaným bytom má jedno podzemné a 4 nadzemné podlažia. V suteréne sa nachádzajú spoločné miestnosti a priestory a pivničné kobky patriace k bytom, na ostatných podlažiach sú byty. Pôvodná stavba je podľa predloženého potvrdenia z roku 1922. Dom je napojený na verejný plynovod, vodovod, kanalizáciu, elektroizvod. Základy sú betónové základové pásy. Zvislé konštrukcie sú murované. Stropy sú drevené s rovným podhlľadom. Strecha je sedlová, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Okná v spoločných priestoroch sú drevené dvojité a oceľové jednoduché. Vchodové dvere sú rámové s výplňou. Objekt je opatrený bleskozvodom. Podlahy v spoločných priestoroch tvorí terazzo, v suteréne cementový poter. Vonkajšia omietka je brizolitová, vnútorná je vápenná hladká opatrená náterom. Bytový dom má veľmi zanedbanú údržbu, má poškodenú strechu, nefunkčné okná, poškodenú fasádu, zničené povrchy stien a podláh.

Hodnotený byt: Byt číslo 9 sa nachádza na 3. poschodí v trojposchodovom bytovom dome v Bratislave na Šumavskej ulici, orientačné číslo 26. Bytový dom je postavený na parcele číslo 10473, parcela je v spoločnom vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Byt má 2 samostatné vstupy - v jednej časti sa nachádza izba a kuchyňa, v druhej časti je izba, WC a komora. Byt nemá žiadne vybavenie, je úplne zdevastovaný. Okná v byte sú drevené dvojité. Dvere sú drevené plné osadené do oceľových zárubní. Steny a stropy miestností sú upravené stierkovými omietkami. Elektroinštalácia je svetelná. Byt nie je vykurovaný. V byte je rozvod plynu, studenej a teplej vody, kanalizácie.

Technický stav bytu je úplne nevyhovujúci, má poškodené stropy - zo strechy zateká, zatečené steny, zničené podlahy, rozpadnuté okná, nie je vyriešené vykurovanie.

Základnú životnosť stanovujem na 110 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Popis miestnosti a výpočet	Podlahová plocha m ²
Izba 3,07*3,85	11,82
Izba 4,03*3,90	15,72
Kuchyňa 2,62*1,88+1,26*2,05	7,51
WC 0,82*1,13	0,93
Komora 1,06*1,29	1,37
Pivnica 2,80	2,80
Vypočítaná podlahová plocha	40,15

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,204$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

číslo	popis	RU	k _{CU}	k _K	k _V	k _M
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	7,91	
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,95	17,10	27,04	
3	Stropy	8,00	0,75	6,00	9,49	
4	Schody	3,00	1,00	3,00	4,74	
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,75	3,75	5,93	
6	Krytina strechy	2,00	0,75	1,50	2,37	
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,27	
8	Úpravy vonk. Povrchov	3,00	0,80	2,40	3,80	
9	Úpravy vnút. Povrchov	2,00	0,75	1,50	2,37	
10	Vnútorné ker. Obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	
11	Dvere	0,50	0,75	0,38	0,59	
12	Okná	5,00	0,70	3,50	5,54	
13	Povrchy podláh	0,50	0,90	0,45	0,71	
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,95	
15	Elektroinštalácia	2,00	0,80	1,60	2,53	
16	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,27	
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,80	1,60	2,53	
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,80	1,60	2,53	
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,80	0,80	1,27	
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	
21	Ostatné	2,00	0,70	1,40	2,21	
22	Úpravy vnút. Povrchov	4,00	0,40	1,60	2,53	
23	Vnútorné ker. Obklady	1,00	0,00	0,00	0,00	
24	Dvere	2,00	0,30	0,60	0,95	
25	Povrchy podláh	2,50	0,30	0,75	1,19	
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	
27	Elektroinštalácia	3,00	0,70	2,10	3,32	
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,70	0,70	1,11	
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,70	0,70	1,11	
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,70	0,35	0,55	
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00	
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00	
35	Ostatné	2,50	0,30	0,75	1,19	
Spolu		100,00		63,22	100,00	

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 63,22 / 100 = 0,6322$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 \cdot 2,204 \cdot 0,939 \cdot 0,6322 \cdot 1,15$$

$$VH = 489,46 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

	Začiatok užívania	V (rok)	T (rok)	Z (rok)	C (%)	S (%)
Byt č. 9, s.č. 529, p.č. 10473, k.ú. Nivy	1922	90	20	110	81,82	18,18

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

	Výpočet	Hodnota
Východisková hodnota	$489,46 \text{ €/m}^2 \cdot 40,15 \text{ m}^2$	19 651,82
Technická hodnota	$18,18\% \text{ z } 19 651,82 \text{ €}$	3 572,70

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) **Analýza polohy nehnuteľností:** Hodnotený byt sa nachádza v okrese Bratislava II, obec Bratislava - m.č. Ružinov, k.ú. Nivy na Šumavskej ulici č. 26 na 4. nadzemnom podlaží v bytovom dome s.č. 529. Šumavská ulica sa nachádza v blízkosti centra mesta pri trhovisku na Miletičovej ulici, dostupnosť do centra mesta je cca 15 minút peši a 5 min autom. V okolí je kompletná občianska vybavenosť - obchody a služby, školy, materské školy, zástavka MHD, lekáreň, banky, business centrum APOLLO, pošta, reštaurácie...

V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú bežné bytové domy.

Obyvateľstvu hlavného mesta sú k dispozícii športoviská, kúpaliská, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu.

Hustota obyvateľstva je v danom mieste vysoká.

Prístup k objektu je po mestskej komunikácii, pred objektom je možnosť parkovania.

V meste je v dosahu vlaková, autobusová, letecká a lodná doprava, k dispozícii je taxislužba.

Objekt je napojený na elektrickú rozvodnú sieť, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plyn, telefón, káblovú televíziu.

Pracovné možnosti sú v hlavnom meste SR Bratislava najlepšie z celého územia SR, do 5 % - údaje 7/2012.

Orientácia bytu k svetovým stranám je na JV - JZ.

Kvalita životného prostredia v okolí bytového domu je bežný hluk a prašnosť od dopravy.

Bytový dom a byt majú zanedbanú údržbu, technický stav je nevyhovujúci. Je potrebná rozsiahla rekonštrukcia.

V tomto stave je dopyt v porovnaní s ponukou výrazne nižší.

b) **Analýza využitia nehnuteľností:** Nehnuteľnosť je dlhší čas nevyužívaná, byt je možné využívať na určený účel - bývanie po rozsiahlej rekonštrukcii.

c) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Na nehnuteľnosti podľa listu vlastníctva viazne zákonná t'archa. Technický stav bytu je havarijný, vyžaduje rozsiahlu opravu a rekonštrukciu.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1.

Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.)

Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a v čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

trieda	koeficient	hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

číslo	Popis	trieda	koef.	vyhoda	hodnota
1	Trh s bytmi v danej lokalite - sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,100	10	1,0000
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,000	30	90,0000
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,100	7	0,7000
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,0000
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,550	6	3,3000
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,100	10	1,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	8	24,0000
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,0000
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,000	5	10,0000
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,550	9	4,9500
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,000	7	14,0000
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,000	7	21,0000

13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	6	18,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,000	4	4,0000
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	5	10,0000
16	Názor znalca				
	veľmi problematický byt	V.	0,100	20	2,0000

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 224,95 / 145$	1,551
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH \cdot k_{PD} = 3\,572,70 \text{ €} \cdot 1,551$	5 541,26 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemok p.č. 10473, k.ú. Nivy - spoluvlastnícky podiel 4110/35070

Pozemok je evidovaný v katastrí nehnuteľností pre okres Bratislava II, obec Bratislava - m.č. Ružinov, k.ú. Nivy na liste vlastníctva č. 3554 ako parcela č. 10473 o výmere 237 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria. Pozemok je rovinatý, zastavaný bytovým domom s.č. 529. Pozemok je umiestnený v obytnej zóne v širšom centre mesta. V okolí sa nachádzajú štandardné bytové domy. Na pozemku je možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod a rozvod el. energie.

Parcela	Typ pozemku	Číslo pozemku	Obsah pozemku (m ²)	Spolu vlastníci	Podiel vlastníka
10473	zastavaná plocha a nádvorie	237	237,00	4110/35070	27,78

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

Koeficient	Hodnotenie	Koeficient
ks koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytých častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
kv koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
ko	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou	1,00

koeficient dopravných vzťahov k_p	ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	
koeficient obchodnej a priemyselnej polohy k_i	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
koeficient technickej infraštruktúry pozemku k_z	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
koeficient zvyšujúcich faktorov k_r		1,50
koeficient redukujúcich faktorov k_r		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,5900
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,5900$	304,73 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 237,00 \text{ m}^2 * 304,73 \text{ €/m}^2$	72 221,01 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = Podiel * VSH_{POZ} = 4110/35070 * 72 221,01 \text{ €}$	8 463,88 €

III. ZÁVER

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu číslo 9 na 3. poschodí v bytovom dome súp. č. 529 postavenom na pozemku parc. č. 10473 okres Bratislava II, obec Bratislava - m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, vrátane spoluvlastníckeho podielu 4110/35070 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku parc. č. 10473.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov, že v danom mieste a čase neboli k dispozícii žiadne porovnateľné objekty, ktoré by boli podkladom pre použitie porovnávacej metódy, neboli k dispozícii ani žiadne kúpne a nájomné zmluvy pre použitie výnosovej a kombinovanej metódy.

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou (byty a nebyt. priestory) celej časti: 5 541,26 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 8 463,88 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Objekt	Všeobecná hodnota podľa znaleckého posudku	Podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu	Všeobecná hodnota celá
Stavby			
Byt č. 9, s.č. 529, p.č. 10473, k.ú. Nivy	5 541,26	1/1	5 541,26
Pozemky			
Pozemok p.č. 10473; k.ú. Nivy - spoluvlastnícky podiel 4110/35070 - parc. č. 10473 (27,78 m ²)	72 221,01	4110/35070	8 463,88
Spolu VŠH			14 005,14
Zaokrúhlená VŠH spolu			14 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 14 000,00 €
Slovom: Štrnásťtisíc Eur

V Bratislave dňa 24.8.2012

Ing. Martina Grexová

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: 309.0/2012 zo dňa 19.07.2012
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3554, okres Bratislava II, obec Bratislava - m.č. Ružinov, k.ú. Nivy zo dňa 20.07.2012 vytvorený cez katastrálny portál
3. Informatívna kópia z mapy, okres Bratislava II, obec Bratislava - m.č. Ružinov, k.ú. Nivy zo dňa 24.07.2012 vytvorená cez katastrálny portál
4. Potvrdenie o veku domu vydané Miestnym úradom Bratislava Ružinov dňa 20.07.2012
5. Pôdorys bytu
6. Fotodokumentácia
7. Situačná mapa

Odberateľ

Mestská časť Bratislava - Ružinov

Mierová ul. 21

827 05 Bratislava

IČO : 603155 DIČ : 2020699516

Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko, a.s., č. účtu 1800186012/5600

Adresa dodávateľa

Grexova Martina Ing.

Ševčenkova 15

851 01 Bratislava

IČO : DIČ :

Objednávka čis.: 309.0/2012

Znalecké posudky - právne 01 1 1 6 637011 2 3 Účet: 1

Predmet objednávky		Spolu s DPH
		Eur
vypracovanie znaleckého posudku na všeobecnú hodnotu bytu č. 9, Šumavská 26, Bratislava		
SPOLU		120.00
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Miestny úrad Bratislava Ružinov Mierová ul. 21 827 05 Bratislava	
Dodacia lehota		
Splatnosť	30 dní od doručenia faktúry	

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Vybavuje : PhDr. Eva Samolejová

Tel.:

Email: eva.samolejova@ruzinov.sk

Dátum vyhotovenia: 19.07.2012

Pečiatka a podpis
odberateľa:

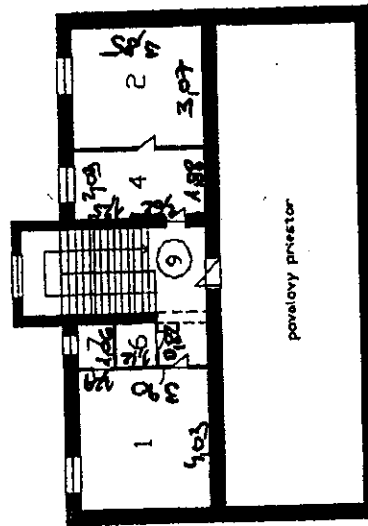
PREDBEŽNÁ KONTROLA VYKONANÁ DŇA:			
vyhotovil	predbežná kontrola	prednostka	zástupca starostu

Podľa nám dostupných informácií bol bytový dom Šumavská 26, Bratislava postavený v roku 1922.

Eva Samolejová
PhDr. Eva Samolejová
ved. referátu nájomných bytov
20.07.2012

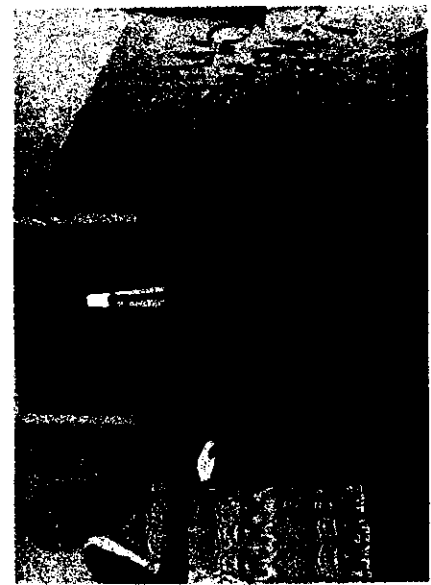
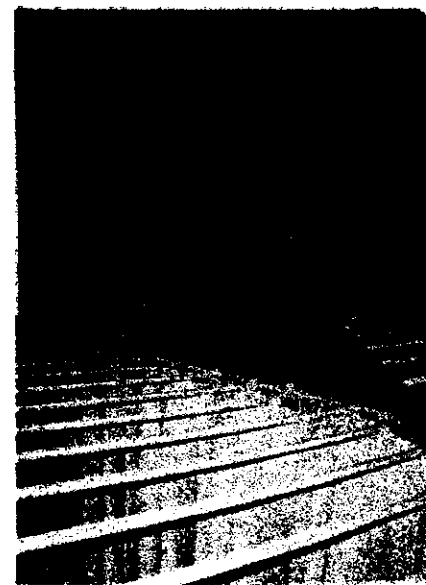
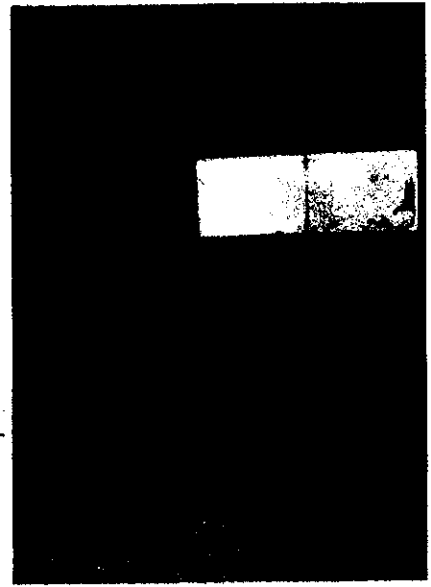
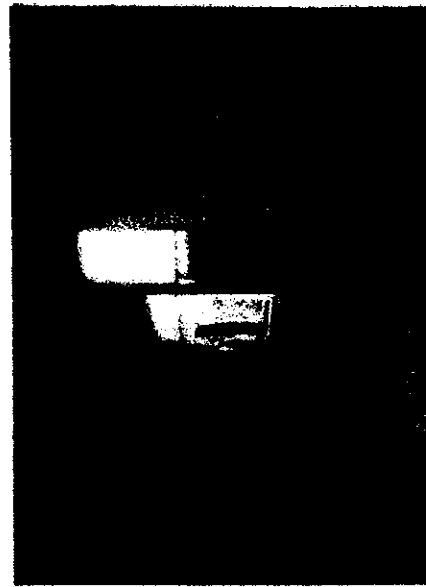
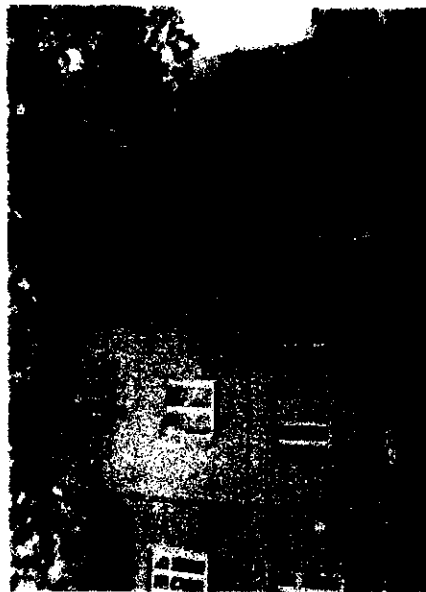
MIESTNY ÚRAD
BRATISLAVA RUŽINOV
Mierová ul. č. 21
827 05 Bratislava 212
- 55 -

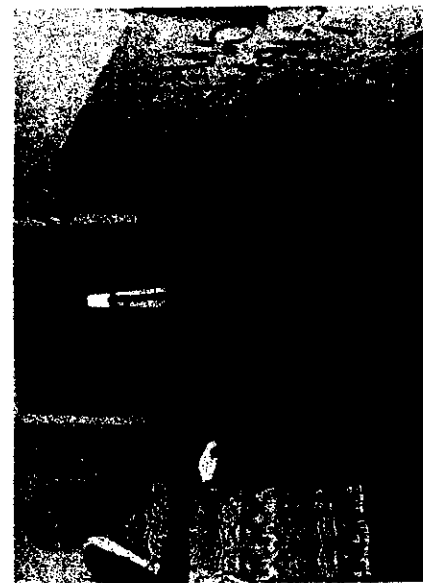
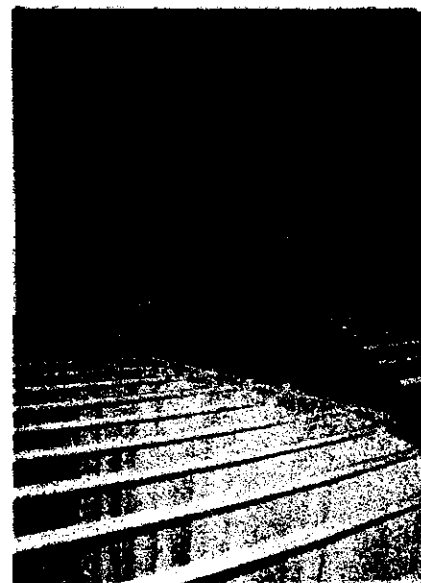
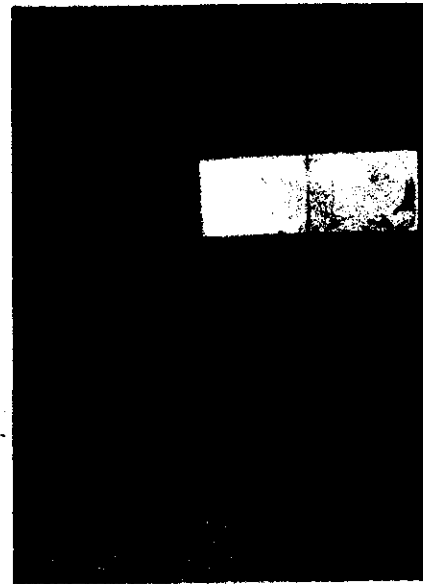
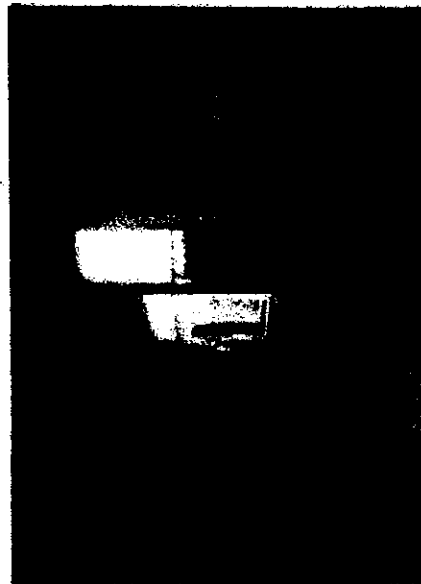
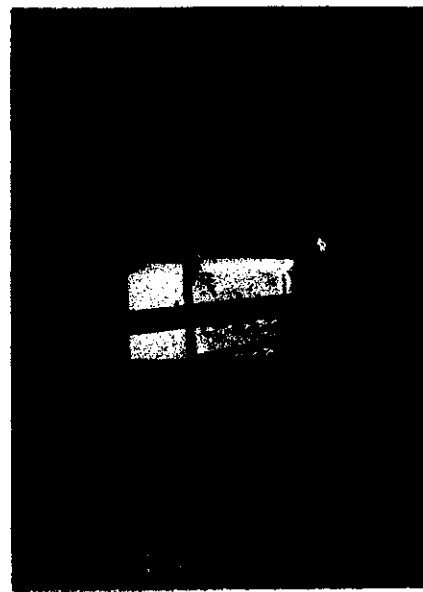
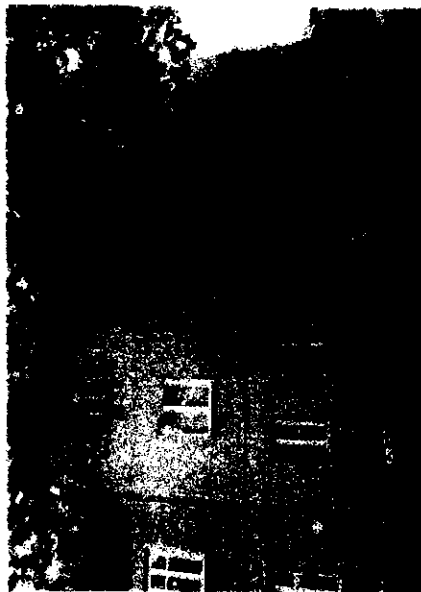
Šumavská 26 súpísne číslo II.529
3. poschodie - podkrovie



byt c. 9

- 1 izba
- 2 izba
- 4 kuch.
- 6 WC
- 7 kom.





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znalca 914034.
Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 246/2012 znaleckého denníka číslo 1.
Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania v priloženom doklade č. 246/2012.



Ing. Martina Grexová