

Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

elektronicky dňa 17.5.2018 a písomne č. OTS1801828
SNM/18/068/SBe zo dňa 24.5.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 37/2018

V právnej veci:

- stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
- stavby objektu bytového domu súp. číslo 283 na pozemku parc. č. 885/12 katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I
 - pozemku na p.č. 885/13 katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, v lokalite „Bratislavské podhradie – Vydrica“.

Počet strán: 69 **z toho príloh:** 51

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- **stavby objektu bytového domu súp. číslo 283 na pozemku parc. č. 885/12 katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I**
- **pozemku na p.č. 885/13 katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I,**

v lokalite „Bratislavské podhradie – Vydrica“

v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: elektronicky dňa 17.5.2018 a písomne č OTS1801828 SNM/18/068/SBe zo dňa 24.5.2018

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie technického stavu): stavu ku dňu obhliadky 21.5.2018.

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu vykonanej obhliadky a záznamu technického stavu a vybavenia nehnuteľností dňa 21.5.2018.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka elektronicky dňa 17.5.2018 a písomne č. č OTS1801828 SNM/18/068/SBe zo dňa 24.5.2018 – 1xA4.
- Výmer, Mestský notársky úrad v Bratislave, č. 74780/stav. I.1937, povolenie používania stavby, zo dňa 8. 10. 1937 - 1xA4
- Projekt stavby- stavba diamant, 3x výkres, Ing. arch. I. Klein, 25. 3. 1937- 3xA4
- Zameranie skutkového stavu objektu, 4xpôdorys, Ing. Kujan Dušan, I. 1994 - 4xA4
- Škica pôdorysu strechy pre spracovanie znaleckého posudku - Ing. arch Milan Haviar – 1xA4
- Kópia katastrálnej mapy a ortofoto mapy – bez popisky so zakreslením polohy nehnuteľnosti – elektronicky.
- Súborné stanovisko k návrhu na predaj/prenájom nehnuteľnosti z 24.4.2018 pod č. 316451/2018 k prevodu nehnuteľnosti – 4xA4
- Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUIČ 41613/18-103774, zo dňa 30.4.2018 pre p.č. 885/12,13 – 13xA4
- Vyjadrenie „Vydrica, a.s.“ k žiadosti o kúpu pozemku 885/13, zo dňa 18.5.2018 – 1xA4

1.5.2 Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 22.5.2018, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1656 – výpis zo dňa 22.5.2018, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, neurčený na právne úkony, údaje platné k 21.5.2018
- Záznam z obhliadky dňa 21.5.2018, revízia poskytnutých pôdorysov – fotodokumentácia skutkového stavu.
- Analýza trhu s obdobnými nehnuteľnosťami.

1.6 Použitý právny predpis:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- a) Vyhláška MS SR 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.
- b) Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- c) Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- d) Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- e) STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- f) Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- g) Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- h) Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- i) Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- j) Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, Mlpress, 2012

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : zadávateľ žiada úkon vykonať bezodkladne.

1.9 Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zamýšľaný právny úkon – predaj nehnuteľnosti žiadateľovi Vydrica a.s., ktorý je stavebníkom stavby „Bratislavské Podhradie – Vydrica“ a vlastníkom okolitých pozemkov p.č. 885/5, 20, 21, 25 v k.ú Staré Mesto, na ktoré bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby č. 986/39423/2011/STA/klo-UR zo dňa 19.10.2011.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje a pod.). K dispozícii sú inzerované ponuky budov v danej lokalite, avšak v nadštandardnom vyhotovení a vybavení, v centre mesta, ktorými nie je možné zabezpečiť transakčný prístup pri stanovení všeobecnej hodnoty. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. Plocha je často zavádzajúca, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o pohybe trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorú považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1656

V zmysle zadoväzeného LV č. 1656 z 22.5.2018, sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností v obci Bratislava MČ Staré Mesto, okres Bratislava I, v katastrálnom území Staré Mesto, nasledovne:

- Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape p.č. 885/12, s výmerou 155m², ako zastavaná plocha a nádvorie s kódom využitia 15 - Pozemok, na ktorom je postaven. bytov. budova označená súpisným číslom, s kódom druhu chránenej nehnuteľnosti 202 – pamiatková rezervácia, v zastavanom území obce
- Stavba s.č. 283 na p.č. 885/12 s kódom druhu stavby 9 – bytová budova, na ul. Zámocké schody 1 s umiestnením stavby na zemskom povrchu
- Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape p.č. 885/13, s výmerou 929m², ako ostatné plochy s kódom využitia 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok, s kódom druhu chránenej nehnuteľnosti 202 – pamiatková rezervácia, v zastavanom území obce,

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka, identifikovaná k predmetu ohodnotenia v znení:

Poznamenáva sa podanie žaloby na Okresnom súde Bratislava I pod sp.značkou č.20C/28/2014 o určenie vlastníckeho práva k pozemku parc.č.885/13 v prospech navrhovateľa: Tibor Gáfor r.Gáfor(5.2.1933), zo dňa 10.2.2014, P-458/14.

(ostatné vid' list vlastníctva v prílohe posudku)

Časť C: Ďarchy

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia (vid' list vlastníctva v prílohe posudku)

Iné údaje: nie je možné identifikovať vo vzťah k predmetu ohodnotenia (vid' list vlastníctva v prílohe posudku).

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.5.2018 – nehnuteľnosť sprístupnená zástupcom zadávateľa posudku. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 21.5.2018 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, kontrolne zameraný obvod stavby, zistená poloha prípojok IS, zistené skutočné využitie na pozemku p.č. 885/12 a 885/13, možnosti napojenia na IS v lokalite. Zároveň boli preverené možnosti prístupu k nehnuteľnosti. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou príloh tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii bola projektová dokumentácia z roku 1937 – čiastočná v počte 3ks, a pôdorysy zo zakreslenia z roku 1994 – súčasný zaznamenaný stav. Dokumentácia bola v rozsahu, ktorý je postačujúci pre vykonanie ohodnotenia. K dispozícii bola územnoplánovacia informácia, z ktorej sú zrejmé možnosti využitia pozemkov a lokality, tiež vyjadrenie oddelenia dopravného inžinierstva ku zamýšľanému investičnému zámeru a rozhodnutiu o umiestnení stavby z roku 2011.

Pozemok p.č. 885/13 je v súčasnosti s nižším využívaním ako je možné využitie v zmysle ÚP, na pozemku je zezeň, hradné bralo, pozemok nie je oplotený.

Pozemok p.č. 885/12 má rovnaké ako súčasné využitie - zastavanie bytovým domom.

Záujmové pozemky sú súčasťou riešeného územia ÚP zóny Podhradie - Vydrica.

K dispozícii bol doklad o výstavbe pôvodného bytového domu s.č. 283 z roku 1937.

e) Právna dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Znalcom bola zaobstaraná bola aktuálna kópia katastrálnej mapy a informatívny list vlastníctva k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Nehnuteľnosti sú evidované v popisných aj grafických údajoch katastra nehnuteľností, majú založený list vlastníctva.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape p.č. 885/12, s výmerou 155m², ako zastavaná plocha a nádvorie s kódom využitia 15 - Pozemok, na ktorom je postaven. bytov. budova označená súpisným číslom, s kódom druhu chránenej nehnuteľnosti 202 – pamiatková rezervácia, v zastavanom území obce, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava, okr. Bratislava I,
- Stavba s.č. 283 na p.č. 885/12 s kódom druhu stavby 9 – bytová budova, na ul. Zámocké schody 1 s umiestnením stavby na zemskom povrchu, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava, okr. Bratislava I,
- Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape p.č. 885/13, s výmerou 929m², ako ostatné plochy s kódom využitia 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok, s kódom druhu chránenej nehnuteľnosti 202 – pamiatková rezervácia, v zastavanom území obce, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava, okr. Bratislava I.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Bytový dom na parc. č. 885/12 s.č. 283

POPIS STAVBY

Pôvodný bytový dom na ul. Zámocké schody 1 so základnou vybavenosťou, so s.č. 283 v Bratislave na Zámockých schodoch je postavený na svahovitom pozemku parc. č. 885/12 k. ú. Staré Mesto. Založenie budovy je na betónových pásoch, zvislé konštrukcie tvorí železobetónový skelet v kombinácii s nosnými múrmi. Budova má 4 nadzemné podlažia, podkrovie a jedno čiastočne zapustené podlažie do svahu, je zastrešená sedlovou strechou s valbami a vikiermi v časti plochou strechou. V strede objektu je svetlík. Pôdorysný tvar objektu je takmer obdĺžnik, s menším výsekom v tvare písmena "L".

Stavebno-technický popis konštrukcií:

Priečky - murované

Stropy rovné, železobetónové vence a prievlaky, stropné dosky.

Schodisko- dvojramenné priamočiare, kamenné

Strecha - sedlová s valbami, krytina dvojdrážková keramická a plechová

Vonkajšia fasáda vápennocementová omietka s fasádnym náterom

Klmpiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu

Vnútorne omietky a obklady- vápenné, obklady keramické

Vchodové dvere, ocelové provizórne

Okná drevené dvojité, z časti zateplené, niektoré zamurované, poškodené, rozbité.

Povrchy podláh vo vstupných priestoroch a schodiskových terazzo, sociálne priestory keramická dlažba, kuchyne - PVC resp. terazzo, izby - parketové vlýsky dubové. Časť je podláh poškodená, vytrhaná.

Vykurovanie jednotlivých priestorov formou ústredného teplovodného kúrenia, toho času bez radiátorov – demontované, rozvody ocelové, niektoré demontované, na 1. NP sú v priestore kotolne demontované 2 plynové závesné kotle - nefunkčné.

Elektroinštalácia je svetelná a motorická pri obhliadke nefunkčná, objekt odpojený, vedená po povrchu. Bleskozvod kompletný funkčný.

Sanitárne rozvody

- vnútorný vodovod - rozvody studenej vody ocelové

- vnútorné kanalizačné rozvody - stúpacie vedenia liatinových rúr

-vybavenie kúpeľní demontované alebo poškodené, WC misy s hornou nádržkou, niektoré vane smaltované, obmurované, kuchynské linky demontované, obklady štandardné belninové.

Slaboprúdové rozvody a zariadenia - nie sú

Iné - objekt je vybavený na oknách pri Zámockých schodoch ocelovými mrežami.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné

Pôvodne bol v suteréne priestor pre domovníka so samostatným vstupom z exteriéru v zadnej časti domu, pivnice k bytom, práčovňa. V súčasnosti miestnosti bez určenia, zavlhnuté, pleseň na stenách.

1. Nadzemné

Na podlaží je hlavný vstup do budovy na ktorý nadväzuje vstupná hala, schodisko a ostatné miestnosti. Druhý vstup v suteréne je zamurovaný. Na podlaží sú miestnosti pôvodne dvojizbového bytu s kúpeľňou WC a kuchyňou, dnes garsónka s kúpeľňou, 1x kúpeľňa s WC, chodby, ostatné skladové miestnosti a podschodiskový priestor. Konštrukčná výška určená podľa dokumentácie. Na podlaží sú zamurované okenné otvory. Priestory sú voľné nevyužívané. V miestnosti kotolne - pôvodne obchod - sú rozvody pre dva plynové závesné kotle demontované a zásobníkový bojler na TUV. Dispozícia podlažia bola oproti pôvodnému projektu upravená, pretože na podlaží boli dva obchodné priestory so samostatnými vstupmi od komunikácie. V súčasnosti vstup z verejného priestranstva nie je, pôvodný nárožný obchod je rozdelený na dve miestnosti, jedna s oknom druhá - kotolňa.

2. Nadzemné

Podlažie tvoria dve výškové úrovne navzájom posunuté o 1,05 metra. Na podlaží je časť okien zateplená. Oproti pôvodnému projektu boli realizované na podlaží dispozičné zmeny. Na vnútorných omietkach sú plesne na strane SZ a JZ. Na podlaží sú prístupné zo schodiska pôvodne dva dvojizbové byty s kuchyňou a

hygienickým vybavením. Podľa hygienických zariadených predmetov boli priestory prebudované v 70-ich rokoch. V priestoroch sú demontované zariadené predmety okrem WC mis, vykurovacie telesá, podlahy lokálne povytŕhané, omietky poškodené deštruované. Konštrukčná výška z pôvodných podkladov v úrovni 3,2m.

3. Nadzemné

Rovnako ako 2.NP (1.poschodie), technický stav, demontované vybavenie, zatečené, zadenbené okná sú len SZ fasáde. Omietky deštruované.

4. Nadzemné

Rovnaké ako predchádzajúce dve podlažia, vybavenie technický stav rovnaký, zadenbené okná, plesne na stenách, aj na časti stropov.

Podkrovné

Na podlaží je jeden manzardový byt pozostávajúci s jednej miestnosti, kuchyne a príslušenstva - 2x skladový priestor povaly prístupný len z tohto bytu a hygienické zariadenie. Na druhej úrovni je povala, ktorá sa nachádza na dvoch úrovniach, teda aj nad bytom z vikiermi. Konštrukčná výška v byte je rovnaká - plnohodnotná ako v predchádzajúcich podlažiach na úrovni 3,2m, miestnosti sú manzardy.

ZATRIEDENIE STAVBY

Podľa využitia uvedeného na liste vlastníctva, dispozičné usporiadanie zodpovedá evidovanému účelu využitia. Dom bol pôvodne súčasťou asanovanej Židovskej ulice, v radovej zástavbe, v prelúke.

JKSO: 803 54 domy v prelúke, s občianskym vybavením

KS: 1122 Trojbytové a viacbytové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
155 *0,30	46,50
Spodná stavba	
suterén: $(8,88*7,55-1,525*2,45+1,25*3,80)*3,9$	265,43
Vrchná stavba	
prízemie: $((11,06+3,75)*7,65+2,37*11,0-(4,0*3,5)/2)*3,2$	423,57
poschodie I: $((11,06+3,75)*7,65+2,37*11,0-(4,0*3,5)/2)*3,2$	423,57
poschodie II: $((11,06+3,75)*7,65+2,37*11,0-(4,0*3,5)/2)*3,2$	423,57
poschodie III: $((11,06+3,75)*7,65+2,37*11,0-(4,0*3,5)/2)*3,2$	423,57
poschodie IV: $(8,88*7,55-1,525*2,45+2,37*3,80)*3,2$	231,40
Zastrešenie	
$5,72+12,42+6,34+0,86+13,68+9,13+1,18+15,73+63,29+18,20+69,05+24,98+17,04+9,68+3,28+11,13+10,00$	291,71
Obstavaný priestor stavby celkom	2 529,32

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,998 / 30,1260 = 66,32 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$(8,88*7,55-1,525*2,45+1,25*3,80)$	68,06	Repr.3,9		3,9

Nadzemné	1	$((11,06+3,75)*7,65+2,37*11,0-(4,0*3,5)/2)$	132,37	Repr. 3,2	3,2
Nadzemné	2	$((11,06+3,75)*7,65+2,37*11,0-(4,0*3,5)/2)$	132,37	Repr. 3,20	3,2
Nadzemné	3	$((11,06+3,75)*7,65+2,37*11,0-(4,0*3,5)/2)$	132,37	Repr. 3,20	3,2
Nadzemné	4	$((11,06+3,75)*7,65+2,37*11,0-(4,0*3,5)/2)$	132,37	Repr. 3,20	3,2
Podkrovné	1	$(8,88*7,55-1,525*2,45+2,37*3,80)$	72,31	Repr. 3,20	3,2

Priemerná zastavaná plocha: $(68,06 + 132,37 + 132,37 + 132,37 + 132,37 + 72,31) / 6 = 111,64 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(68,06 * 3,9 + 132,37 * 3,2 + 132,37 * 3,2 + 132,37 * 3,2 + 132,37 * 3,2 + 72,31 * 3,2) / (68,06 + 132,37 + 132,37 + 132,37 + 132,37 + 72,31) = 3,27 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 111,64) = 1,1350$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,27) = 0,9422$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,20	7,20	7,19	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	18,96	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,98	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,99	20	1,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00	20	0,40
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00	20	0,20
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,99	50	3,50
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,99	30	0,90
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,00	50	1,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,99	0	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,99	80	2,39
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,99	90	4,49
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,99	50	1,50
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,99	90	4,49
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,99	80	3,99
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,99	20	0,60
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,99	20	0,60
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00	10	0,10
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00	80	1,60
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,00	100	2,00

23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,99	80	3,19
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,99	0	0,00
	Spolu	100,00		100,20	100,00		31,94

Poškodenosť stavby: 31,94 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 100,20 / 100 = 1,0020$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,435 (IV/1996 až I/2018) prameň - ŠÚ SR, Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovaných v stavebníctve SR za 1. štvrtrok 2017.)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,15 (poloha je v meste Bratislava I, MČ Staré mesto s dobrou infraštruktúrou, v husto osídlenej oblasti centra hl.m. SR Bratislavy)

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 66,32 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 1,0020 * 1,1350 * 0,9422 * 1,158 * 1,15$
 $VH = 230,4393 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV A ŽIVOTNOSŤ

Objekt bol daný do užívania na základe Výmeru - Mestský notársky úrad v Bratislave, č. 74780/stav. I.1937, povolenie používania stavby, zo dňa 8. 10. 1937 odovzdaný do užívania v roku 1937. Podľa PD z roku 1994, ktorá zodpovedá skutočnému dispozičnému riešeniu v súčasnosti a podľa materiálnej charakteristiky v kúpeľniach, kuchyniach uvažujem, že modernizácia v budove bola vykonaná približne v 70. rokoch minulého storočia. Odborným odhadom určujem základnú životnosť stavby mohutnej konštrukcie z tradičných materiálov na 140 rokov. Životnosť bola určená kubickou metódou vzhľadom na súčasný stavebnotechnický stav prvkov. Výpočet opotrebovania je realizovaný lineárnou metódou.

Objekt nie je dlhšie obdobie riadne užívaný, je odstavený od energií, javí známky poškodenia prvkov krátkodobej životnosti ako aj dlhodobej životnosti (murivo v suteréne, krov, strop nad posledným podlažím), ktoré sú vo výpočte definované percentom poškodenosti.

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	7,19	17,07	100	17,07
Murivo	18,96	45,03	90	40,53
Stropy	7,98	18,95	90	17,06
Schodisko	2,99	7,10	100	7,10
Krov	4,99	11,85	60	7,11
Súčet	42,11			88,87

Základná životnosť stavby: 140 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 88,87 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[140 + \frac{81^3}{2 * 140^2} - 81 \right] \approx 73 \text{ rokov}$

Zostatková životnosť: $T = 88,87 \% \text{ z } 73 \text{ rokov} \approx 65 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 81 + 65 = 146 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bytový dom na parc. č. 885/12 s.č. 283	1937	81	65	146	55,48	44,52

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	2529,32 m ³ * 230,4393 €/m ³	582 854,73
Poškodenosť	-31,94 % z 582 854,73	-186 157,97
Východisková hodnota		396 696,76
Technická hodnota	44,52 % z 396 696,76 €	176 609,40

Poškodenosť stavby: $(186\ 157,97\text{€} / 582\ 854,73\text{€}) * 100\ \% = 31,94\ \%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Bytový dom s.č. 283 s pozemkom p.č. 885/12

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmet ohodnotenia sa nachádza v katastrálnom území Staré Mesto, v mestskej časti Bratislava Staré Mesto, v okrese Bratislava I. v hlavnom meste SR z časti pri Zámockých schodoch na území pamiatkovej zóny v historickom jadre mesta, za hradbami pod hradom. Staré mesto je obľúbená mestská časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou. Blízke okolie, v minulosti aj v súčasnosti patrí k výraznejším polyfunkčným častiam v meste, so zástavbou mestských polyfunkčných objektov spojených s bývaním, pamiatkového charakteru - postavených v rôznych slohových obdobiach - od stredoveku po obdobie 20. storočia. V súčasnosti dochádza v území k veľkému rozmachu výstavby polyfunkčných objektov (na úpätí hradného brala komplex Zuckermandel) s bývaním, tiež dochádza k rekonštrukcií historických budov.

Poloha domu a pozemkov v rámci územia:



Pozemok je svahovitý, v mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V danej lokalite je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, školy, vyššia vybavenosť - centrálné úrady a dostatočná možnosť športového vyžitia okolí toku Dunaj. Dopravné spojenie z centra mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 2 - 5 min. (električka, autobus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti vnútorného dopravného okruhu -

Staromestská ulica. Nehnuteľnosť je napojená na inžinierske siete – plyn, elektrina, vodovod, kanalizácia, telefón, káblová televízia, internet. Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali negatívny vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Objekt je v súčasnosti prázdny, zabezpečený proti devastovaniu zamurovaním a zadenbením niektorých okien a dverí. Objekt nie je vykurovaný a je odpojený od technických sietí. Pred zabezpečením objektu pred vykrádaním došlo v objekte k demontáži časti technického vybavenia - radiátorov, rozvodov, dverí okenných krídel, parkiet a debnenia podlahy, plynových kotlov a pod. Objekt nie je funkčne využívaný, pôvodné využívanie bolo na bývanie - byty v obytnom dome, isté obdobie ako kancelárske priestory, na LV je objekt vedený ako bytový dom. Podľa informácií z UPI, je oblasť určená na polyfunkciu spojenú s bývaním. Iné ako určené a evidované využitie neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nehnuteľnosť v čase obhliadky nie je využívaná, vyžaduje rekonštrukciu, v súvislosti s určeným využívaním neboli zistené riziká.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Vzhľadom k polohe nehnuteľnosti a polohe lokality vo vzťahu k centru mesta, prístupnosti a dopravného spojenia v rámci hl.m. SR Bratislava, a zároveň vzhľadom k technickému stavu v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza považujem v čase ohodnotenia záujem o nehnuteľnosti rovnakého alebo podobného typu ako je ohodnocovaný za znížený (nutnosť vynaložiť finančné prostriedky do komplexnej rekonštrukcie a zabezpečenia prevádzky). Lokalita je zaujímavá svojou vybavenosťou a bezproblémovým prístupom do centra mesta.

Na základe týchto skutočností ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý uvádzajú v realitných kanceláriách stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,9

Zdôvodnenie výberu jednotlivých objektívizačných faktorov pre stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je uvedené v textovej časti tabuľky.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,495	13	6,44
	<i>Vzhľadom k typu nehnuteľnosti, technickému stavu, vybaveniu a stavebným obmedzeniam v pamiatkovej zóne hl.m. SR Bratislava považujem dopyt za nižší</i>				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,800	30	54,00
	<i>Pamiatková zóna s turistickým ruchom - Zámocké schody smer Bratislavský hrad, pešia zóna Hradné</i>				

	<i>bralo</i>				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,495	8	3,96
	<i>Objekt bez možnosti okamžitého využívania, bez vybavenia, prípojky médií odhlásená, vybavenie demontované, okná zadebnené</i>				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,800	7	12,60
	<i>V okolí sa nachádzajú pôvodné objekty pre bývanie s kaviarňami a prevádzkami v prízemí, s obmedzeným prístupom autami, pešia zóna od tunela k mostu SNP nad úrovňou hlavnej komunikácie a navádzačov na most</i>				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,900	6	5,40
	<i>Nehnuteľnosť nemá príslušenstvo, prípojky IS sú odpojené, odhlásené od odberu</i>				
6	Typ nehnuteľnosti	IV.	0,495	10	4,95
	<i>Dom je tvarovo pôvodom pozostatok z radovej uličnej zástavby na asanovanej Židovskej ulici</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,700	9	24,30
	<i>Územie hl.m. SR - dlhodobá nízka nezamestnanosť</i>				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	2,700	6	16,20
	<i>malá hustota trvale žijúcich obyvateľov</i>				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	V.	0,090	5	0,45
	<i>Okná z miestností v dome sú orientované prevažne na sever do susedného objektu a zámockých schodov - minimálne preslnenie</i>				
10	Konfigurácia terénu	IV.	0,495	6	2,97
	<i>Dom je osadený vo svahu, za domom je oporný múr do výšky 2-3 podlažia a pôvodné schody - nefunkčné, uzatvorené</i>				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,800	7	12,60
	<i>V okolí stavby sa nachádza aj v objekte bola privedená voda, kanalizácia, elektrická energia a plyn</i>				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	2,700	7	18,90
	<i>Centrum mestskej dopravy pod Mostom SNP - 3min pešou chôdzou - vrátane lodnej dopravy</i>				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	2,700	10	27,00
	<i>Kompletná vybavenosť v centre mesta a v okolí - pešo chôdzou dostupné súdy, banky, daňový úrad, divadlo, služby, obchody</i>				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	I.	2,700	8	21,60
	<i>Pamiatková rezervácia - Hradné Bralo, Zámocké schody, Židovská ulica</i>				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,900	9	8,10
	<i>Zvýšený hluk od dopravy na Staromestskej ul. a Nábr. Ľ Svobodu - električky</i>				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na	II.	1,800	8	14,40

	nehnut.				
	<i>V okolí je v UP uvažované vybudovanie dopravných koridorov turistickej siete pre peších - chodníky, rozvoj a výstavba stavieb tohto typu je obmedzená, regulovaná, nie je spracovaná na konkrétne parcely</i>				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,090	7	0,63
	<i>Nie je možnosť rozšírenia, parcela pod domom je s takmer 100% zastavanosťou</i>				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,090	4	0,36
	<i>V súčasnosti stavba nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu - dezolátny stav</i>				
19	Názor znalca	III.	0,900	20	18,00
	<i>V čase obhliadky považujem za priemernú nehnuteľnosť</i>				
	Spolu			180	252,86

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 252,86 / 180$	1,405
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 176\ 609,40 \text{ €} * 1,405$	248 136,21 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok podľa LV č. 1656- pod domom s.č. 283

POPIS

Pozemok sa nachádza v lukratívnej časti centra hl.m. SR Bratislava, lokalita Zámocké schody - Podhradie - Vydrica. Pozemok je zastavaný bytovým domom s vysokým využitím, s rozvodom inžinierskych sietí priamo z ulice pred vstupom, inžinierske siete sú dovedené v plnom rozsahu na pozemok, v čase obhliadky sú odhlásené od odberu.

Lokalita je územím pamiatkovej ochrany, s turistickým ruchom, pešou zónou, s obmedzeným až nemožným vjazdom vozidiel. Doprava je v okolí zastúpená autobusmi, električkami v mieste - centrum pod Mostom SNP, centrum mesta a historické pamiatky, divadlá služby a úrady sú dostupné pešou chôdzou.

Podľa poskytnutých podkladov je pozemok p.č. 885/12 súčasťou ÚPN-Z podhradie, v území celku „Vydrická“, s regulačnou jednotkou V 14, ktorej funkčné využitie je určené pre polyfunkčné objekty bývania. Pozemok je v dotyku s verejnoprospešnou stavbou D6, V57 - dopravné koridory historických schodov a chodníkov - pešie komunikácie. Pozemok je vo svahovitom teréne, v západnej strane s oporným múrom približne na výšku 2-3 podlaží.

Uvedené skutočnosti sú zohľadnené v objektivizačných faktoroch. Koeficient zvyšujúcich faktorov uvažujem z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu pozemku v centre mesta, v koeficiente redukujúcich faktorov zohľadňujem sahovitosť terénu a regulatívy výstavby alebo nadstavby vyplývajúce ÚP a z pamiatkovej ochrany.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
885/12	zastavané plochy a nádvoria	155	155,00	1/1	155,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, <u>vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov</u> , nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, <u>bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením</u> , - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, <u>intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)</u>	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. <u>zmiešané územie</u> s prevahou občianskej vybavenosti (<u>obchodná poloha a byty</u>)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky <u>s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu</u> , ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad <u>tvár pozemku</u> , výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, <u>obmedzujúce regulatívy zástavby</u> , <u>súdny spor o vlastníctvo pozemku</u> a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 2,00 * 0,90$	7,6545
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,6545$	508,18 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 155,00 \text{ m}^2 * 508,18 \text{ €/m}^2$	78 767,90 €

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Pozemok Hradné Bralo

4.1 POZEMKY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pozemok podľa LV č. 1656 - Hradné Bralo

POPIS

Pozemok sa nachádza v lukratívnej časti centra hl.m. SR Bratislava, lokalita Zámocké schody - Podhradie - Vydrica, je súčasťou hradného brala. Pozemok je voľný, nezastavaný, na pozemku sa nachádza zeleň, s rozvodmi inžinierskych sietí na ulici Židovská alebo Zámocké schody - nad úrovňou pozemku, inžinierske siete nie sú dovedené na pozemok. Pozemok nie je stavebne pripravený.

Lokalita je územím pamiatkovej ochrany, s turistickým ruchom, pešou zónou na ulici Zámocké schody, s obmedzeným až nemožným vjazdom vozidiel. Doprava je v okolí zastúpená autobusmi, električkami v mieste - centrum pod Mostom SNP, centrum mesta a historické pamiatky, divadlá služby a úrady sú dostupné pešou chôdzou. Z pozemku nie je v čase obhliadky možný vstup na verejné komunikácie, pozemok je súčasťou oploteného územia s vydaným územným rozhodnutím o umiestnení stavby z roku 2011, pozemok je prístupný z ulice Beblavého - Zámocké schody po svahu, bez úpravy chodníka. Pozemok je rovinatý, v časti úzkeho zostupu k ulici Židovská svahovitý, v ráze krajiny však v svahovitom teréne - bralo.

Podľa poskytnutých podkladov je pozemok p.č. 885/13 súčasťou ÚPN-Z podhradie, v územ celku "Vydrická" a "Hradné Bralo", s regulačnou jednotkou V 11, V43, V47, a H2. Regulačná jednotka V11 má funkčné využitie určené pre polyfunkčné objekty bývania, regulácie V43, V47 sú pozemky určené pre dopravné stavby - pešie komunikácie, regulačná jednotka H2 je súčasťou celku "Hradné Bralo", kde sú pozemky určené pre funkčnú zeleň (viď obrázok č. 5 k podkladu: Súborné stanovisko k návrhu na predaj/prenájom nehnuteľnosti z 24.4.2018 pod č. 316451/2018 k prevodu nehnuteľnosti). Pešie komunikácie v zmysle regulatív zasahujúce do pozemku (Oerserov rad, Plató) budú po výstavbe plniť funkciu verejných priestorov.

Podľa podkladu: Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUIČ 41613/18-103774, zo dňa 30.4.2018 pre p.č. 885/12,13, UPN - Z Podhradie nemá podkreslené delenie parciel podľa katastra nehnuteľností je možné že zasahuje aj do regulačného prostredia V12, kde je funkčné využitie PV, s obmedzením na max 2 nadzemné podlažia, dĺžkou fasády 25m, s prevysom cez hranicu fasády max 1,5m. Na liste vlastníctva je uvedená poznámka: Poznamenáva sa podanie žaloby na Okresnom súde Bratislava I pod sp.značkou č.20C/28/2014 o určenie vlastníckeho práva k pozemku parc.č.885/13 v prospech navrhovateľa: Tibor Gáfor r.Gáfor(5.2.1933), zo dňa 10.2.2014, P-458/14. Zadávatel predložil list: Vyjadrenie „Vydrica, a.s.“ k žiadosti o kúpu pozemku 885/13, zo dňa 18.5.2018, v ktorej vyjadril záujem o kúpu aj napriek uvedenému zápisu na liste vlastníctva a vedomosť o vstúpení práva a povinností vlastníka pozemku v súdnom spore.

Uvedené skutočnosti sú zohľadnené v objektivizačných faktoroch.

Koeficient povyšujúcich faktorov uvažujem z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu pozemku v centre mesta. Zároveň však v koeficiente redukujúcich faktorov zohľadňujem kombináciu viacerých faktorov, najmä nejednoznačnosť rozsahu jednotlivých regulatív pre funkčné využitie pozemku s rozlohou 929m², svahovitosť terénu a regulatívy výstavby vyplývajúce ÚP a z pamiatkovej ochrany, riziko vyplývajúce z poznámky uvedenej na liste vlastníctva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
885/13	ostatná plocha	929	929,00	1/1	929,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, <u>vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami</u>	1,80
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, <u>bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,</u> - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, <u>intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)</u>	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. <u>zmiešané územie</u> s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí, nie sú dovedené na pozemok)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky <u>určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)</u>	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory v kombinácii (napríklad <u> tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby – rôzne typy regulatív bez možnosti identifikácie prevládajúceho využitia, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby, svahovitosť terénu a pod.)</u>	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,80 * 1,10 * 1,05 * 1,50 * 1,30 * 2,00 * 0,75$	6,0811
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,0811$	403,72 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 929,00 \text{ m}^2 * 403,72 \text{ €/m}^2$	375 055,88 €

III. ZÁVER

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- stavby objektu bytového domu súp. číslo 283 na pozemku parc. č. 885/12 katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I
- pozemku na p.č. 885/13 katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I,

v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti

- stavby objektu bytového domu súp. číslo 283 na pozemku parc. č. 885/12 katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I
- pozemku na p.č. 885/13 katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I,

bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, osobitne pre skupinu budovy obytného domu a pozemku pod budovou a osobitne pre pozemok určený na využitie v zmysle podkladov:

- Súborné stanovisko k návrhu na predaj/prenájom nehnuteľnosti z 24.4.2018 pod č. 316451/2018 k prevodu nehnuteľnosti,
- Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUIČ 41613/18-103774, zo dňa 30.4.2018 pre p.č. 885/12,13.

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovenú *metódou polohovej diferenciácie* považujem za znalecký odhad hodnoty, ktorý vystihuje hodnotu daných nehnuteľností na trhu. Zároveň všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovenú metódou polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad hodnoty, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

Rekapitulácia:

VŠH pre skupinu objektov: Bytový dom s.č. 283 s pozemkom p.č. 885/12

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 248 136,21 €

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 78 767,90 €

VŠH pre skupinu objektov: Pozemok Hradné Bralo

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 375 055,88 €

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Bytový dom s.č. 283 s pozemkom p.č. 885/12	
Bytový dom na parc. č. 885/12 s.č. 283	248 136,21
Pozemky	
Pozemok podľa LV č. 1656- pod domom s.č. 283 - parc. č. 885/12 (155 m ²)	78 767,90
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Bytový dom s.č. 283 s	326 904,11

pozemkom p.č. 885/12	
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemok Hradné Bralo	
Pozemky	
Pozemok podľa LV č. 1656 - Hradné Bralo - parc. č. 885/13 (929 m ²)	375 055,88
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Pozemok Hradné Bralo	375 055,88
Spolu VŠH za všetky skupiny	701 959,99
Zaokrúhlená VŠH spolu	702 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 702 000,00 €
Slovom: Sedemstodvatisíc Eur

V Bratislave dňa 27.5.2018

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka elektronicky dňa 17.5.2018 a písomne č. č OTS1801828 SNM/18/068/SBe zo dňa 24.5.2018 – 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 22.5.2018, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
- List vlastníctva č. 1656 – výpis zo dňa 22.5.2018, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, neurčený na právne úkony, údaje platné k 21.5.2018 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia – 15xA4
- Vyjadrenie „Vydrica, a.s.“ k žiadosti o kúpu pozemku 885/13, zo dňa 18.5.2018 – 1xA4
- Výmer, Mestský notársky úrad v Bratislave, č. 74780/stav. I.1937, povolenie používania stavby, zo dňa 8. 10. 1937 - 1xA4
- Projekt stavby- stavba diamant, 3x výkres, Ing. arch. I. Klein, 25. 3. 1937- 3xA4
- Zameranie skutkového stavu objektu, 4xpôdorys, Ing. Kujan Dušan,I. 1994 - 4xA4
- Škica pôdorysu strechy pre spracovanie znaleckého posudku - Ing. arch Milan Haviar – 1xA4
- Kópia katastrálnej mapy a ortofoto mapy – bez popisky so zakreslením polohy nehnuteľnosti – 1xA4.
- Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUIČ 41613/18-103774, zo dňa 30.4.2018 pre p.č. 885/12,13 – 11xA4
- Súborné stanovisko k návrhu na predaj/prenájom nehnuteľnosti z 24.4.2018 pod č. 316451/2018 k prevodu nehnuteľnosti – 6xA4
- Záznam z obhliadky dňa 21.5.2018 – fotodokumentácia skutkového stavu – 3xA4.

Spolu:

51xA4