

Znalecká organizácia: FINDEX, s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore Stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: Peter@Skakala.sk

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

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS2102246, SNM/21/047/MR, zo dňa 07.06.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 93/2021

Vo veci: Odhad hodnoty nehnuteľnosti - stavba s.č. 815 na Maróthyho ulici č. 4 v Bratislave, s pozemkom parc.č. 3172 a 3173 v k.ú. Staré Mesto, pre účel zámeny nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh): 15 (CD)

Počet vyhotovení: 3 + CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - stavba s.č. 815 na Maróthyho ulici č. 4 v Bratislave, s pozemkom parc.č. 3172 a 3173 v k.ú. Staré Mesto.

2. Účel znaleckého posudku

Posudok je vypracovaný pre účel zámeny nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Posudok je vypracovaný podľa stavebno-technického stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky 17.08.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 17.08.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku

5.a) Dodané objednávateľom

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, z 07.06.2021
- Situácia s vyznačením predmetných parciel a stavby
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 16.06.2021

5.b) Obstarané znalcom

- List vlastníctva č. 1, k.ú. Staré Mesto, z 09.06.2021
- Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 09.06.2021
- Situácia pozemkov a stavieb, podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk
- Zistenia, merania a fotografie z miestnej obhliadky
- Údaje z internetu o ponukových cenách nehnuteľností v danej lokalite

6. 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 neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov
- 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 predpisov
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

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

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby. Za poškodenie stavby sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Celková skladba znaleckého posudku musí umožniť preskúmať jeho obsah a overiť odôvodnenosť postupov. Podklady, z ktorých znalec pri vykonávaní znaleckého posudku vychádzal, nemusia byť prílohou znaleckého posudku, ak sú verejne prístupné alebo ak sú súčasťou spisového materiálu; v takom prípade znalec odkáže na zdroj spôsobom, aby nebol zameniteľný. Rozsiahle podklady možno uložiť na prenosný nosič dát, ktorý je súčasťou znaleckého posudku; to neplatí pre znalecký posudok podaný v elektronickej podobe.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Nevyskytujú sa.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

V súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, je na stanovenie hodnoty nehnuteľnosti použitá metóda polohovej diferenciacie. Pre použitie porovnávacej, kombinovanej, resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nie sú dostupné vhodné podklady.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetom ohodnotenia je stavba označená súpisným číslom 815, postavená na pozemku parc. č. 3172 v k.ú. Staré Mesto, pozemok parc. č. 3172 a parc. č. 3173 v k.ú. Staré Mesto.

Vlastníkom nehnuteľnosti je Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR.

Na LV nie sú zapísané žiadne ťarchy súvisiace s predmetnou nehnuteľnosťou.

Kompletný výpis z listu vlastníctva je prílohou znaleckého posudku.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 17.08.2021. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti vrátane jej príslušenstva. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie fotodokumentácie nehnuteľnosti.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

Technická dokumentácia stavby bola predložená v obmedzenom rozsahu (čiastočná). Skutkový stav stavby a pozemkov bol zistený na miestnej obhliadke.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

Stavba s.č. 815 s pozemkom parc. č. 3172 a parc. č. 3173 v k.ú. Staré Mesto, na Maróthyho ulici č. 4 v Bratislave.

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

Bez záznamu.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Zariadenie opatrovateľskej služby

Jedná sa o budovu bývalých detských jasí a neskôr domu seniorov, obdĺžnikového tvaru, v individuálnej uličnej zástavbe na Maróthyho ulici v Bratislave, ktorá je umiestnená na vlastnom pozemku. Jedná sa o čiastočne podpivničený objekt, s jedným nadzemným podlažím, s miestnosťou prístupu na plochú strechu na úrovni druhého nadzemného podlažia, s plochou pôchôdnou strechou (terasou). Na prízemí je vchod z Maróthyho ulice cez vlastný dvor. V suteréne je umiestnená kotolňa. Na prízemí sú všetky prevádzkové miestnosti a príslušenstvo bývalého zariadenia domu seniorov. Na druhom nadzemnom podlaží je prístup na strechu.

Základy sú betónové pod obvodovými a nosnými múrmi. Nosné a obvodové múry sú z tehlových tvárnic. Priečky sú z tehál na maltu vápenocementovú. Okná sú pôvodné drevené dvojité, podlahy majú rôznu povrchovú úpravu, podľa účelu miestnosti (PVC, keramická dlažba). Dvere sú drevené biele typové do tradičných oceľových zárubní. Klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu. Vonkajší povrch – fasádna omietka. Vnútorňa vápenocementová jemná omietka a biely náter. Keramické obklady sú v miestnostiach hygienických zariadení a v kuchyni. Steny a stropy majú biely alebo farebný náter, kovové konštrukcie syntetický email, drevené konštrukcie lak. Vykurovanie je ústredné teplovodné z vlastnej plynovej kotolne. Objekt má vlastné pripojenia na miestne inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn).

Podľa archívnej inventárnej karty detských jasí, bola stavba postavená v roku 1924, s poslednou adaptáciou v roku 1969. Celková životnosť pôvodnej tradičnej murovanej stavby je stanovená odborným odhadom na 120 rokov a opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

Historické foto (internet)



ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 19 budovy pre zdravotnícku starostlivosť ostatné

KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
294*0,30	88,20
Spodná stavba	
5,60*10,40*1,2*3,00	209,66
Vrchná stavba	
294*3,5+3*4*2,5	1 059,00
Zastrešenie	
294*0,35	102,90
Obstavaný priestor stavby celkom	1 459,76

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,587 / 30,1260 = 85,87 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnice, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	5,60*10,40*1,2	69,89		3,00	3
Nadzemné	1	294	294	Repr.	3,5	3,5
Nadzemné	2	3*4	12		2,5	2,5

Priemerná zastavaná plocha:

$$(294) / 1 = 294,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(69,89 * 3 + 294 * 3,5 + 12 * 2,5) / (69,89 + 294 + 12)$$

= 3,38 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 294) = 1,0016$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,38) = 0,9213$$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,06
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	16,17
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,08
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,06
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,02
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01

7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,03
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,03
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,03
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,04
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,06
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,03
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,05
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,06
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,03
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,03
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,02
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,04
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,04
	Spolu	100,00		99,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 99,00 / 100 = 0,9900$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,707$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 85,87 €/m^3 * 2,707 * 0,9900 * 1,0016 * 0,9213 *$$

$$0,939 * 1,15$$

$$VH = 229,3104 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zariadenie opatrovateľskej služby	1924	97	23	120	80,83	19,17

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$229,3104 €/m^3 * 1459,76 m^3$	334 738,15
Technická hodnota	19,17 % z 334 738,15 €	64 169,30

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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, obvykle vrátane DPH.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Staré Mesto, v zastavanom území obce, na Maróthyho ulici č. 4, v blízkosti hlavnej cestnej komunikácie Palisády, resp. neďaleko od Hodžovho námestia. Bratislava je hlavné, najľudnatejšie a rozlohou najväčšie mesto Slovenska. Mesto je aj sídlom Bratislavského samosprávneho kraja, sídli tu prezident, parlament, vláda, ministerstvá, veľvyslanectvá a rôzne úrady. V Bratislave má svoje sídlo niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní, napríklad Slovenská filharmónia, Slovenská národná galéria, Slovenské národné múzeum, Slovenské národné divadlo, mnoho galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií.

Mestská časť Staré Mesto je mestská časť Bratislavy, v ktorej sa nachádza historické centrum mesta, nábrežie Dunaja a hradný vrch. Centrum mesta je mestskou pamiatkovou rezerváciou. Je to turistami najnavštevovanejšia časť Bratislavy. Okrem historických pamiatok tu nájdeme mnoho barov, reštauračných zariadení, galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií. Jadro Starého Mesta tvorí historické centrum Bratislavy nachádzajúce sa medzi bývalými mestskými hradbami. Staré Mesto môžeme rozdeliť do štyroch oblastí, na západnú časť, severnú časť, východnú časť a na Bratislavské nábrežie. Západná časť Starého Mesta sa líši od jeho ostatných častí. Rozkladá sa na vrškoch malokarpatského predhoria, zastavaných najmä vilovou zástavbou. Bratislavské vršky od juhu ohraničuje strmý svah zvažujúci sa k Dunaju. Podobne výrazná je aj ich západná hranica, ktorou je Mlynská dolina. Severné ohraničenie Bratislavských vrškov tvorí dopravná komunikácia využívajúca Lamačskú bránu, zníženinu južnej časti Malých Karpát. Na východe táto bratislavská vilová oblasť pozvoľne klesá k Palisádam a historickému centru Bratislavy. Na plochom vrchu na jej juhovýchodnom okraji sa nachádza Bratislavský hrad. Na východných a južných svahoch hradného kopca sa rozprestiera Podhradie.

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území Starého Mesta, prístup k pozemku je z Maróthyho ulice, kde sú vybudované aj mestské inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn). V najbližšom okolí sa nachádza zmiešaná občianska výstavba. V danom mieste a v dosahu dopravy sú dostatočné možnosti zamestnania a nezamestnanosť sa pohybuje v rozsahu do 5 %. Podľa názoru znalca sa jedná o dobrú nehnuteľnosť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia bola naposledy využívaná ako zariadenie opatrovateľskej služby, v súčasnosti bez využitia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na liste vlastníctva nie sú zapísané žiadne ťarchy.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol použitý s ohľadom na predajné ceny podobných stavieb v danej lokalite, s relatívne dobrou dostupnosťou do hlavného mesta. Priemerná hodnota k_{PD} vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou stavieb a ich všeobecnou hodnotou v danom sídle. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline a zohľadňuje aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, a obsahuje aj DPH.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,50

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,500 + 5,000)	7,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	5,000
III. trieda	Priemerný koeficient	2,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,375
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,500 - 2,250)	0,250

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	I.	7,500	13	97,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	5,000	30	150,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	1,375	8	11,00
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	5,000	7	35,00
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	2,500	6	15,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	2,500	10	25,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	7,500	9	67,50

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	2,500	6	15,00
	vysoká hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	2,500	5	12,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	7,500	6	45,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	5,000	7	35,00
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	7,500	7	52,50
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	7,500	10	75,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	2,500	8	20,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	5,000	9	45,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	2,500	8	20,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,250	7	1,75
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	I.	7,500	4	30,00
	nehnuteľnosti s vysokým nájomným				
19	Názor znalca	II.	5,000	20	100,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	852,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 852,75 / 180$	4,738
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 64\,169,30 \text{ €} * 4,738$	304 034,14 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok v k.ú. Staré Mesto

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 3172 a 3173 v k. ú. Staré Mesto (podľa vyznačenia v grafickej prílohe) funkčné využitie územia malopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie. Záujmové parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre stavby občianskej vybavenosti a obytné budovy. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na zariadenie sociálnej starostlivosti (opatrovateľskej služby). Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich faktorov vyjadruje zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej lokalite. Redukujúce faktory sa nevyskytujú, resp. už boli vyjadrené v predchádzajúcich koeficientoch.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3172	zastavaná plocha a nádvorie	294,00	1/1	294,00
3173	záhrada	349,00	1/1	349,00
Spolu výmera				643,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov	1,80
k_V koeficient intenzity využitia	4. nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie 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)	1,45

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,05 * 1,50 * 1,45 * 3,00 * 1,00$	12,3323
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 12,3323$	818,74 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3172	$294,00 \text{ m}^2 * 818,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	240 709,56
parcela č. 3173	$349,00 \text{ m}^2 * 818,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	285 740,26
Spolu		526 449,82

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - stavba s.č. 815 na Maróthyho ulici č. 4 v Bratislave, s pozemkom parc.č. 3172 a 3173 v k.ú. Staré Mesto, pre účel zámenny nehnuteľnosti.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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 neprímeranou pohnutkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Zariadenie opatrovateľskej služby	304 034,14
Pozemky	
Pozemok v k.ú. Staré Mesto - parc. č. 3172 (294 m ²)	240 709,56
Pozemok v k.ú. Staré Mesto - parc. č. 3173 (349 m ²)	285 740,26
Spolu pozemky (643,00 m ²)	526 449,82
Všeobecná hodnota celkom	830 483,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	830 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemstotridsaťtisíc Eur	

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.
.....

V Bratislave, dňa 17.08.2021

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č.	Popis	počet strán
1.	Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, z 07.06.2021	1
2.	Situácia s vyznačením predmetných parciel (zadanie)	2
3.	List vlastníctva č. 1, k.ú. Staré Mesto, z 09.06.2021	4
4.	Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 09.06.2021	1
5.	Územnoplánovacia informácia, zo dňa 16.06.2021	19
6.	Doklad o veku stavby (inventárna karta)	2
7.	Projektová dokumentácia, situácia stavby	1
8.	Projektová dokumentácia, pôdorys suterénu	1
9.	Projektová dokumentácia, pôdorys prízemnia	1
10.	Fotografické snímky z miestnej obliadky	2
	Spolu	34

Vzhľadom na veľký rozsah príloh, použitých ako podklady pre vypracovanie znaleckého posudku, sú tieto uložené na prenosnom nosiči dát, ktorý je súčasťou znaleckého posudku (§17 zák. č. 382/2004 Z.z.).

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 900266.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 93/2021.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku /znaleckého úkonu.

Podpis štatutárneho orgánu