

Znalec: Ing. Viliam ANTAL , 851 01 Bratislava , Levočská 11  
evidenčné číslo 910034 , tel: 0905 624 128

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

Číslo objednávky: Obj. OTS2001242 SNM / 20/041/MR

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 48/2020

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby domu s.č. 283 s pozemkom KN reg. C parc. č. 885/12 katastrálne územie Staré Mesto , v Bratislave , Zámocké schody č. 1 , pre účel plánovaného prevodu nehnuteľnosti

Počet strán (z toho príloh): 29 (13)

Počet vyhotovení: 4 ks

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. OTS2001242 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby č.s. 283 a pozemku - parc. CKN č. 885/12 v k. ú. Staré Mesto, na adrese Bratislava, Zámocké schody č. 1

## 2. Účel znaleckého posudku:

Plánovaný prevod vlastníctva nehnuteľnosti

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

21.4.2020

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

21.4.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

Znalecký posudok Ing. arch. Haviar č. 8/2016

Výmer Mestského notárskeho úradu v Bratislave č. 74780/stav I. 1937

Projektová dokumentácia, pôdorysy podlaží, rez stavbou a situácia obytného domu /archív/

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656 k. ú. Staré Mesto zo dňa 1.4.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 885/12 k. ú. Staré Mesto zo dňa 1.4.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákras skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [wwwtrh.sk](http://wwwtrh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Ohodnocovanie nehnuteľností - Ilavský, Nič, Majdúch

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

**Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

**Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

**Technická hodnota stavieb (TH)**

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

**b) Definície použitých postupov****Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrt'rok 2019.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

**Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:  
Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb v danom prípade je metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],  
TH – technická hodnota stavieb [€],  
a – váha výnosovej hodnoty [-],  
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
V\dot{S}H<sub>MJ</sub> – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v danom prípade je metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávaczej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,  
 VŠH<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],  
 k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1656 - čiast. v k. ú. Staré Mesto . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 885/12 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 155 m<sup>2</sup>

Stavby

s. č. 283 na parcele 885/12

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.4.2020 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku

Kontrolne zameranie vykonané dňa 21.4.2020

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.4.2020

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom poskytnutá projektová dokumentácia stavby, zameranie skutkového stavu "Objekt Zámocké schody" vypracovaná Ing. Dušan Kujan, bola porovnaná so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli

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

Stavby:

Dom č. s. 283 na parc. č. 885/12

Pozemky:

- parc. KN C č. 885/12

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Dom s.č. 283

##### POPIS STAVBY

Budova s.č. 283, pôvodný bytový dom s piatimi nadzemnými podlažiami, je umiestnený v svahovitom teréne hradného vrchu v Bratislave, na ulici Zámocké schody č. 1

Stavba je umiestnená na pozemku p.č. 885/12 k.ú. Staré Mesto, v historickej zóne Bratislavského hradu.

Podľa predložených pokladov, stavba bola vybudovaná ako bytový dom s nájomnými bytmi a bola užívaná od roku 1937 nepretržite do obdobia druhej polovice osemdesiatych rokov dvadsiateho storočia. Pri asanácii bratislavského podhradia, dom zmenil účel využitia a v dome boli zriadené kancelária pre stavebnú organizáciu Paming, pričom v dome boli zrealizované menšie stavebné a dispozičné úpravy.

V posledných rokoch / 6 -8 r. /, dom nie je riadne užívaný a udržiavaný. V bytovom dome sú poškodené alebo odstránené viaceré konštrukčné prvky krátkodobej životnosti, alebo niektoré zariadenie predmety.

##### Stavebnotechnický stav:

Stavba bytového domu bola vybudovaná ako železobetonový doskový skelet v kombinácii s výplňovým murovom.

Základy na stavbe sú pásové, z monolitického betonu, obvodové a vnútorné nosné steny sú tehlové doplnené o železobetonové vystužujúce stĺpy. Stropy na stavbe sú železobetonové monolitické dosky. Schodište v budove je železobetonové doskové, dvojramenné. Strecha na budove je sedlová s polvalbami a dvomi vikiermi.

Konštrukcia krovu je drevená, trámová. Krytina strechy je vytvorená z dvojdrážkovej pálenej škridle. V strednej časti domu je vytvorený malý svetlík pre odvetranie kúpeľní a WC v jednotlivých bytoch.

Vonkajšie povrchy na budove sú vytvorené z vápennej zdrsnenej omietky, s náterom. Klampiarske konštrukcie sú vytvorené z pozinkovaného plechu. Pôvodné okná na budove sú drevené dvojité s doskovým ostením. Podlahy vo vnútorných priestoroch budovy na spoločných častiach a schodišti sú z teraca. V bytoch boli podlahy v obytných miestnostiach vytvorené z dubových vlysiek, prípadne palubovky. V príslušenstve bytov boli podlahy vytvorené prevažne z keramickej dlažby.

Vykurovanie v bytoch bolo pôvodne plynovými gamatkami, neskoršie bolo kúrenie upravené za ústredné s inštaláciou dvoch závesných plynových kotlov. Príprava TUV v bytoch bola prostredníctvom elektrických závesných bojlerov.

Na základe vykonanej obhliadky je potrebné konštatovať, že pôvodný bytový dom sa v súčasnej dobe nachádza v zlom technickom stave, z dôvodu úmyselného poškodenia viacerých konštrukčných prvkov, prípadne odstránenia zariadení a vybavenia v bytoch a v celom dome.

Obvodové steny dvoch spodných podlaží vykazujú zavlhlé a plesnivé vnútorné omietky. Drevené podlahy sú značne poškodené a pôvodné dubové vlysky odstránené. Na horných podlažiach domu sú na stenách a stropoch zavlhlé miesta, z dôvodu poškodenej krytiny. Zariadenia predmety vo všetkých pôvodných kuchyniach sú odstránené, ako aj čiastočne v príslušenstve a v kúpeľniach.

Ústredné kúrenie v dome je nefunkčné a značne poškodené. Radiatory v izbách boli odstránené.

Na prvých dvoch nadzemných podlažiach sú okná zateplené, prípadne sú na nich osadené kovové mreže. Rozvody elektroinštalácie a vody sú poškodené a sú nefunkčné.

Dispozícia bytov a spoločných priestorov na jednotlivých podlažia domu je znázornená na vykresovej dokumentácii jednotlivých podlaží domu.

Stavba domu bola napojená na verejné rozvody inžinierskych sietí v ulici Zámocké schody pri dome.

Stavba bola dokončená v roku 1937, a pre jej užívanie bolo vydané rozhodnutie Mestského notárskeho úradu v Bratislave, číslo 74780/stav. I. 1937

Celkovú životnosť stavby bytového domu stanovujem kubickou metódou. Poškodenie stavby domu, jeho jednotlivých konštrukčných prvkov je stanovená odhadom na základe vykonanej obhliadky nehnuteľnosti.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 54 domy v prelúke, s občianskym vybavením

**KS:** 1122 Trojbytové a viachytové budovy

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$((3,85+11,86+11,5+3,85)*0,5*10,40-3,85*2,90-3,85*4,4*0,5-0,10*2,70)*0,35$	49,56
<b>Spodná stavba</b>	
$(1,21*1,5*1,20)*0,86+(1,71*1,5*1,2)*0,30+0,42(1,3*3,70*1,2)$	8,99
<b>Vrchná stavba</b>	
$12,85*((3,85+11,86+11,5+3,85)*0,5*10,40-3,85*2,90-3,85*4,4*0,5-0,10*2,70)$	1 819,65
<b>Zastrešenie</b>	
$5,72+12,42+6,34+0,86+13,68+9,13+1,18+15,73+63,29+18,20+69,05+24,98+17,04+9,68+3,28$	270,58
$+11,3+10,0$	21,30
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 170,08</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

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

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	141,61	141,61	Repr. 3,25		3,25
Nadzemné	2	141,61	141,61	Repr. 3,20		3,2
Nadzemné	3	141,61	141,61	Repr. 3,20		3,2
Nadzemné	4	141,61	141,61	Repr. 3,20		3,2
Podkrovné	1	8,88*7,55-1,525*2,45+2,37*3,80	72,31	Repr. 2,30		2,3

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(141,61 + 141,61 + 141,61 + 141,61 + 72,31) / 5 = 127,75 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(141,61 * 3,25 + 141,61 * 3,2 + 141,61 * 3,2 + 141,61 * 3,2 + 72,31 * 2,3) / (141,61 + 141,61 + 141,61 + 141,61 + 72,31) = 3,11 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 127,75) = 1,1079$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,11) = 0,9752$$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,20	7,20	7,19	0	0,00	9,80
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	18,96	0	0,00	25,84
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,98	0	0,00	10,88
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,99	20	1,00	5,44
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00	20	0,40	2,18
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00	20	0,20	1,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,99	40	2,80	5,72
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,99	25	0,75	3,06
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,00	40	0,80	1,64
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,99	0	0,00	4,08
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,99	65	1,94	1,43
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,99	50	2,50	3,40
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,99	65	1,94	1,43
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,99	70	3,49	2,04
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,99	60	2,99	2,72
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00	0	0,00	1,36
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,99	30	0,90	2,85
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,99	20	0,60	3,26
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00	15	0,15	1,16
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00	30	0,60	1,91



22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,00	100	2,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,99	60	2,39	2,18
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,99	20	1,20	6,53
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>100,20</b>	<b>100,00</b>		<b>26,65</b>	<b>100,00</b>

Poškodenosť stavby: 26,65 %

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,581$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 66,32 \text{ €/m}^3 * 2,581 * 1,0020 * 1,1079 * 0,9752 * 1,132 * 1,15$

$VH = 241,2341 \text{ €/m}^3$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	4,82	12,99	95	12,34
Murivo	19,03	51,28	85	43,59
Stropy	9,36	25,22	85	21,44
Schodisko	2,19	5,90	90	5,31
Krov	1,71	4,61	70	3,23
<b>Súčet</b>	<b>37,11</b>			<b>85,91</b>

Základná životnosť stavby: 140 rokov

Stav prvkov dlhobej životnosti: 85,91 %

Základná zostatková životnosť:  $TT = \left[ ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[ 140 + \frac{83^3}{2 * 140^2} - 83 \right] \approx 72 \text{ rokov}$

Zostatková životnosť:  $T = 85,91 \% \text{ z } 72 \text{ rokov} \approx 62 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť:  $Z = V + T = 83 + 62 = 145 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dom s.č. 283	1937	83	62	145	57,24	42,76

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$241,2341 \text{ €/m}^3 * 2170,08 \text{ m}^3$	523 497,30
Poškodenosť	-26,65 % z 523 497,30	-139 512,03
Východisková hodnota poškodenej stavby		383 985,27
Technická hodnota	42,76 % z 383 985,27 €	164 192,10

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza na ulici Zámocké schody v historickom centre Bratislavy. Dom je samostatne stojaci, je situovaný v svahovitom teréne hradného kopca a má päť nadzemných podlaží. V krátkej vzdialenosti od domu, je zástavka MHD /autobus a električka/

V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú reštaurácie, obchody, hotely, banky a občianska vybavenosť mesta, ako múzeum, kostol a múzeum.

Orientácia obytných miestností vz pôvodných bytov je prevažne v smere na východ a juh.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom bol využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Stavba domu pre svoj zlý technický stav a pre poškodenosť nie je v súčasnej dobe užívaná.

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

Bytový dom je dlhodobe neuzžívaný a nachádza sa v zlom technickom stave. Poškodenosť stavby je v úrovni cca 27% a stavba je odpojená od inžinierskych sietí.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Bytový dom s.č. 283, v ktorom sú umiestnené pôvodné byty, sa nachádza v širšom centre Hl. mesta SR Bratislavy,

v historickej časti mesta, v lokalite hradného vrchu, na ulici Zámocké schody. Stavba má výbornú polohu s ohľadom na centrum mesta, je dobre prístupný MHD aj peši. V okolí domu sa nachádzajú viaceré kultúrne pamiatky a vybavenosť mesta, reštaurácie, obchody, objekty služieb a technická infraštruktúra mesta.

Na základe polohy nehnuteľnosti, jej technického stavu a celkovej situácie na realitnom trhu stanovujem koeficient polohovej diferenciacie hodnotou 0,90

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,9

**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 <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,900	13	11,70
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	I.	2,700	30	81,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	III.	0,900	8	7,20
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	1,800	7	12,60
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,900	6	5,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,900	10	9,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	I.	2,700	9	24,30
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	2,700	6	16,20
	malá hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	II.	1,800	5	9,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	II.	1,800	6	10,80
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	1,800	7	12,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	2,700	7	18,90
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	I.	2,700	10	27,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	1,800	8	14,40
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	1,800	9	16,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,900	8	7,20
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,090	7	0,63
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,090	4	0,36
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,900	20	18,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>302,49</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 302,49 / 180$	1,681
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 164 192,10 \text{ €} * 1,681$	<b>276 006,92 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****POPIS**

Pozemok KN C parcela číslo 885/12 je zastavaný stavbou pôvodného bytového domu s. č. 283. Pozemok je situovaný v svahovitom teréne hradného kopca, s juhovýchodnou orientáciou. Pozemok je napojený na všetky verejné inžinierske siete, ktoré sa nachádzajú v ulici Zámocké schody.

Lokalita, v ktorej sa pozemok nachádza je územím pamiatkovej zóny, s turistickým ruchom a pešou zónou hlavného mesta SR Bratislavy. V danej lokalite je zvýšený záujem developerov o kúpu pozemkov pre výstavbu, čo je premietnuté cenách nehnuteľností realizovaných v projekte Vidrica, ktorý je v tesnej blízkosti posudzovanej nehnuteľnosti.

Faktory, ktoré vplývajú hodnotu pozemku sú zohľadnené v koeficientoch metódy polohovej diferenciacie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
885/12	zastavaná plocha a nádvorie	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	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,80
$k_V$ koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ 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)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,80 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,20 * 1,00$	9,8010
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 9,8010$	<b>650,69 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 885/12	$155,00 \text{ m}^2 * 650,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	100 856,95
<b>Spolu</b>		<b>100 856,95</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu domu č. s. 283 a pozemku parc. CKN č. 885/12 k.ú. Staré Mesto. Všeobecná hodnota stavby pôvodného bytového domu bola stanovená metódou polohovej diferenciacie, pričom do tejto hodnoty bol premietnutý súčasný technický stav stavby. Stavba domu vykazuje značný stupeň poškodenosti. Stavba pre tento zlý technický stav nie je užívaná. Z dôvodu tejto skutočnosti nebolo možné stanoviť hodnotu nehnuteľnosti inou metódou, ako je napríklad porovnanie, prípadne stanoviť hodnotu výnosovú. Pre porovnanie nie je možné v danej lokalite získať porovnateľnú nehnuteľnosť.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Dom s.č. 283	276 006,92
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha - parc. č. 885/12 (155 m <sup>2</sup> )	100 856,95
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>376 863,87</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>377 000,00</b>

**Slovom: Tristosedemdesiatsedemtisíc Eur**

V Bratislava dňa 21.04.2020

Ing. Viliam Antal

## IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 1656 - informatívny výpis vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál.
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, kópia katastrálnej mapy na p.č. 885/12 k.ú. Staré Mesto
3. Situácia domu
4. Pôdorysy podlaží bytového domu v primeranej mierke s vyznačením rozhodujúcich rozmerov použitých pri výpočte merných jednotiek
5. Nákres konštrukcie strechy vyhotovený Ing. arch. Haviar
6. Fotodokumentácia rodinného domu s. č. 283
7. Výmer Mestského notárskeho úradu v Bratislave číslo 74780/stav. I. 1937

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, v odvetviach pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 91 00 34

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 48/2020

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku