

**Znalec:** Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,  
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

**Zadávateľ:** Hlavné Mesto SR Bratislava  
Primaciálne námestie č. 1  
814 99 Bratislava

**Číslo spisu/objednávky:** Písomná objednávka pod č. OTS2003726 SNM/20/122/LV zo dňa 16.12.2020  
(doručená s podkladmi dňa 26.5.2021)

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**130/2021**

**Vo veci :** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:  
- **Iná budova – na ul. Pri dvore 3**, stavba s.č. 1018, postavená na pozemku KNC parc. č. 13616/1,  
k.ú. Nové Mesto,  
zapísaná na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Nové Mesto  
pre účely zaradenia majetku do účtovníctva.

**Počet strán (z toho príloh):** 45 (26)

**Počet vyhotovení:** 3 + 1 archív znalca

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- **Iná budova – na ul. Pri dvore 3**, stavba s.č. 1018, postavená na pozemku KNC parc. č. 13616/1, k.ú. Nové Mesto,  
zapísaná na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Nové Mesto  
pre účely zaradenia majetku do účtovníctva.

## 2. Účel znaleckého posudku

Zaradenie majetku do účtovníctva

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 26.05.2021

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.06.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2003726 SNM/20/122/LV zo dňa 16.12.2020, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) doručená 26.05.2021 - originál
  - Potvrdenie o veku stavby vydané Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava pod č. MAGS SSN – 20418/21-76848 zo dňa 19.02.2021 - originál
  - Projektová dokumentácia v rozsahu – pôdorys 1.PP, 1.NP, 2.NP, rez - kópia
- Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

### 5.b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nové Mesto zo dňa 12.06.2021 vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 12.06.2021 vytvorená cez katastrálny portál – originál
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Sadzby daní z nehnuteľností – zo stránky [www.galanta.sk](http://www.galanta.sk)
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), [zbgis.skgeodesy.sk](http://zbgis.skgeodesy.sk), [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk), <https://www.google.sk/maps...>)
- Kontrolné zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

## 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 platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z. z. – Zákon Národnej rady SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v platnom znení

- 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) v platnom znení.
- Vyhláška 323/2010 Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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 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 (TH)*: Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- *Opotrebenie stavby (O)* - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby
- *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.

### ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Taktiež bola použitá metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. metóda polohovej diferenciacie.

#### 1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a podobne) 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 reálnych kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

#### 2. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb kombinovanou metódou

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľností – stavieb podnikateľského charakteru, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

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:  $a > b$ .

### 3. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb metódou polohovej diferenciacie:

Vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€]$$

- kde TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
 $k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

**Technická hodnota** sa stanoví na základe východiskovej hodnoty a opotrebenia.

**Východisková hodnota** sa stanoví podľa základného vzťahu

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [EUR],$$

kde

M – počet merných jednotiek

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

- kde: VH - východisková hodnota,  
 M – počet merných jednotiek,  
 RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,  
 $k_{CU}$  - koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a posledným známym termínom ohodnotenia.  
 $k_V$  - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,  
 $k_{ZP}$  - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,  
 $k_{VP}$  - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,  
 $k_K$  - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,  
 $k_M$  - koeficient vyjadrujúci územný vplyv, je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovaných nehnuteľností

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:  $TH = VH - HO$  alebo:  $TH = VH(TS/100)$  [€]

- kde: TH – technická hodnota stavby [€],  
 VH – východisková hodnota stavby [€],  
 HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],  
 TS – technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O, \text{ kde } O - \text{opotrebenie stavby } [\%].$$

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

nehnutelností, 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).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Výber použitej metódy je v súlade s prílohou 3 Vyhlášky MŠSR č.492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

### STAVBY:

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola použitá: metóda polohovej diferenciacie.**

Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade *neboli k dispozícii relevantné preskúmateľné podklady o hodnote porovnateľných nehnuteľnostiach* – ide o veľmi špecifickú nehnuteľnosť (taktiež údaje o realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné), nebolo stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou vykonané. /Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti./

Vzhľadom na *technický stav – stavba nie je výnosu schopná. K dispozícii neboli relevantné preskúmateľné podklady o prenájme /výnose/ danej nehnuteľnosti ani o prenájme /výnose/ podobných nehnuteľností.* Z tohto dôvodu kombinovaná metóda nebola použitá.

### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb metódou polohovej diferenciacie

*Táto metóda bola aplikovaná na výpočet hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti.* (Danú metódu je možné použiť vzhľadom na dostupnosť podkladov.)

Vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * k_{PD} [€]$$

kde

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre 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 skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3), ktorú vydala Žilinská univerzita v r.2001. Východisková hodnota rodinného domu sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží. Podlažie sa hodnotí tak, že zastavaná plocha podlažia v m<sup>2</sup> sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č. 1 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3), v CÚ 4Q r.1996.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2021,  $k_{cu} = 2,558$  (zdroj: [www.usz.sk](http://www.usz.sk)).

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Hodnotená nehnuteľnosť – Iná budova s.č. 1018, k.ú. Nové Mesto je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Nové Mesto a je v celosti vo výlučnom vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

### List vlastníctva č. 1, k.ú. Nové Mesto

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1018	13616/ 1	20	Pri dvore 3		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR IČO : 603481 Poznámka: V zmysle ustanovení § 71 ods.3 Katastrálneho zákona údaje katastra, ktorých hodnovernosť bola vyvrátená, sa nesmú používať - dvojité vlastníctvo časti p.č.23049/2 na LV 1 na základe HZ 321/83/111 a časti pôvodnej nehnuteľnosti p. č.17071 na LV 3272 na základe D 832/88, D 144/92	1 / 1

Titul nadobudnutia Podľa LV

#### Časť C: Ťarchy Podľa LV. Nevzťahujú sa na hodnotenú nehnuteľnosť

Iné údaje:

Nájom p.č.13616/1 pre Dopravný podnik Bratislava a.s. (492736) do 31.12.2025 podľa nájomnej zmluvy č.188807419900 zo dňa 4.2.2000

Ostatné podľa LV. Nevzťahuje sa na hodnotenú nehnuteľnosť.

Poznámka: Bez zápisu.

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.05.2021 za účasti zástupcu majiteľa nehnuteľnosti.

Zameranie bolo vykonané dňa 26.05.2021.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 26.05.2021.

#### d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcovi poskytnutá v rozsahu – pôdorys 1.PP, 1.NP, 2.NP, rez. K dispozícii je Potvrdenie o veku stavby vydané Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava pod č. MAGS SSN – 20418/21-76848 zo dňa 19.02.2021, na základe ktorého bola stavba daná do užívania v roku 1943. Tejto skutočnosti zodpovedajú stavebné postupy, použité materiály a rok 1943 bude použitý pri výpočte opotrebenia. Porovnaním technickej dokumentácie a skutkového stavu stavby neboli zistené nezrovnalosti majúce zásadný vplyv na ohodnotenie stavby. Stavba bola kontrolne premeraná. Rozdiely medzi skutkovým stavom a projektovou dokumentáciou a namerané hodnoty sú zaznačené v prílohe farebne.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR, nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté.

- Stavba inej budovy s.č. 1018, k.ú. Nové Mesto je zapísaná na liste vlastníctva a je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy. Pri obhliadke nebola identifikovaná (vzhľadom na zarastenie pozemku) pravdepodobná spevnená plocha pred stavbou (južná strana), ktorá je predmetom zakreslenia v katastri nehnuteľnosti.
- Stavba je v katastri nehnuteľnosti evidovaná ako iná stavba. Vzhľadom na dispozičné riešenie, účel a využitie však hodnotím stavbu ako rodinný dom s tromi bytovými jednotkami (v súčasnosti prepojené).

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

- Iná budova, ul. Pri dvore 3, s.č.1018, k.ú. Nové Mesto

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

- ostatné nehnuteľnosti uvádzané na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Nové Mesto, ktoré nie sú uvádzané v bode f vrátane pozemku pod stavbou KNC parc. č. 13616/1, k.ú. Nové Mesto

## 2. VÝPOČET VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1.1 Iná budova, ul. Pri dvore 3, s.č. 1018, k.ú. Nové Mesto

#### POPIS STAVBY

##### Umiestnenie stavby a základná charakteristika

Predmetom hodnotenia je Vila Jurajov Dvor - budova s.č. 1018, na ulici Pri dvore 3, k.ú. Nové Mesto, v areáli bývalého hospodárskeho majeru Jurajov Dvor, vedľa vozovne Dopravného podniku Bratislava. Ide o samostatne stojacu, jednopolažnú, čiastočne podpivničenú stavbu, s obytným podkrovím, prestrešenú sedlovou strechou s polvalbami. K dispozícii je Potvrdenie o veku stavby vydané Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava pod č. MAGS SSN - 20418/21-76848 zo dňa 19.02.2021, na základe ktorého bola stavba daná do užívania v roku 1943. Tejto skutočnosti zodpovedajú aj použité stavebné materiály a postupy. Budova bola postavená podľa projektu architekta Juliusa Ernsta Sporzona ako nadštandardne vybavená vila pre nemeckého riaditeľa závodu Dynamit Nobel a riaditeľa nemeckého koncernu IG-Faren a ich rodiny. Po ich odsťahovaní v roku 1945 bola vila využívaná na bývanie zamestnancami Chemických závodov Juraja Dimitrova. V rokoch 1955 až 1995 boli vo vile zriadené služobné byty, ktoré využíval Dopravný podnik Bratislava. Od roku 1995 nie je vila obývaná a chátra. V danej lokalite je možnosť napojenia na verejnú elektrickú sieť, verejný vodovod, verejný plynovod, verejnú kanalizáciu. V minulosti bola stavba napojená na inžinierske siete cez areál dopravného podniku. V súčasnosti však je odpojená od všetkých inžinierskych sietí, z tohto dôvodu prípojky nebudú predmetom ohodnotenia. Prístup je po mestskej komunikácii.

##### Dispozičné riešenie

Stavba je dispozične rozčlenená pôvodne na tri samostatné bytové jednotky

- 1.PP – nachádza sa pod časťou B, (Vstup zo schodiska z pôvodného bytu č. 3) a pozostáva z pracovne, kotolne, skladov, bunkru, chodby a priestoru schodiska
- 1.NP a podkrovie

**Pôvodný byt č. 1** (3 izbový) má hlavný vstup z hlavného priečelia budovy a je rozložený len v prízemnej časti. Obsahuje zádverie, verandu, predsieň, chodbu, komoru, kuchyňu, kúpeľňu s WC, dve izby, spálňu, podschodiskový priestor.

V čase obhliadky bol v priestore zádveria prepojený s bytom č. 2.

**Pôvodný byt č. 2** (3 izbový) má hlavný vstup z hlavného priečelia. Na prízemí sa nachádza vstupné zádverie a hala so schodiskom. Hlavná časť bytu sa nachádza v podkroví. Hlavnú časť bytu tvorí hala na poschodí s pôvodným kuchynským kútom (v súčasnosti vyhotovené prepojenie s bytom č. 3), kúpeľňa so záchodom, komora, špajza, tri obytné miestnosti.

**Pôvodný byt č. 3** (4 izbový) má vstup z bočného čela domu. Na prízemí sa nachádza vstupné zádverie, predsieň, kuchyňa, komora, špajza, záchod a dve izby. Z predsiene je prístup drevenými schodmi do podkrovia, kde sa nachádza hala s kuchynským kútom, predsieň, kúpeľňa so záchodom a dve izby. Z jednej izby je vstup na drevený balkón. (V súčasnosti je byt č.2 a č. 3 prepojený chodbou v podkroví.)

#### Konštrukčná charakteristika a technický popis vyhotovenia v čase obhliadky

##### 1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové a monolitické
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické
- Schodisko - betónové, povrch - cementový poter
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - jednoduché ocel'ové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (nebol osadený - hodnotím ako poškodenosť 100%)
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia len studenej vody; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač kombinovaný s ústredným vykurovaním (nefunkčné)

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná (hodnotím stupeň poškodenosti 100%, nakoľko bola všetky rozvody vytrhané

#### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehálv skladobnej hr. nad 40 do 50 cm (obvodové konštrukcie 50 mm, vnútorné nosné – 300mm); deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové (z časti viditeľné trámy, prevažne podhl'adom)
- Schodisko - mäkké drevo s podstupnicami
- Strecha - krov - sedlové s polvalbami; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlóvé obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsené (miera poškodenosti je uvedená v tabuľke)
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové (miera poškodenosti je uvedená v tabuľke)
- vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva (poškodené) ; okná - dvojité rámové (von a dnu otvárané – z časti poškodené)
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa liatinová (bola vyrúbaná); - umývadlo – poškodené ; záchod - splachovací bez umývadla - poškodené
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi – liatinové – v čase obhliadky - vytrhané
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja (poškodené)
- Vnútorne rozvody kanalizácie - liatinové
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s poistkami (v čase obhliadky vytrhaná elektrika i poistky)
- Vnútorne rozvody plynu - zemného plynu (vytrhané!)

#### 1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Schodisko – rebríkové na povalu
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové (miera poškodenosti je uvedená v tabuľke)
- vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva (z časti poškodené) ; okná - dvojité rámové (von a dnu otvárané – z časti poškodené) ); okenice a vonkajšie rolety - drevené
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa liatinová (bola vyrúbaná); záchod - splachovací bez umývadla (poškodené)
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi – liatinové – v čase obhliadky - vytrhané
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja (poškodené)
- Vnútorne rozvody kanalizácie - liatinové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) – svetelná (v čase obhliadky vytrhaná)
- Balkón – drevený, v značnej miere poškodený

#### Vek, životnosť a opotrebenie

Na obhliadke bola zistená skutočnosť, že budova je v zlom technickom stave, bez údržby, zanedbaná, vyžaduje opravu a rekonštrukciu prakticky všetkých prvkov krátkodobej životnosti. Vzhľadom na použité materiály, technický stav prvkov dlhodobej životnosti stanovujem životnosť stavby na 110 rokov. Opotrebenie je počítané lineárnou metódou.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Stavba je v katastri nehnuteľnosti evidovaná ako iná stavba. Vzhľadom na dispozičné riešenie, účel a skutočné využitie však hodnotím stavbu ako **rodinný dom s tromi bytovými jednotkami** (v súčasnosti prepojené).



**ZATRIEDENIE STAVBY****JKSO:** 803 5 Domy obytné netypové**KS:** 112 2 Trojbytové a viachytové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1943	8,5*10,6+3,6*5,15	108,64	120/108,64=1,105
1. NP	1943	10,6*22,1+1,7*13,1	256,53	120/256,53=0,468
1. Podkrovie	1943	8,7*22,1+3,7*0,4*2+5,8*0,7+5,3*1	204,59	120/204,59=0,587

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	0	1055,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.3 z monolitického betónu	1250	0	1250,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	25	300,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	16,0
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.6 cementový poter	180	0	180,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	25	397,5
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	0	150,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	50,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	100	0,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	90	3,0
	<b>Spolu</b>	<b>5020</b>		<b>4601,5</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	90	6,5
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	0,0
	<b>Spolu</b>	<b>220</b>		<b>6,5</b>

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
-----	---------	---------	-------	---------

			[%]	
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>			
	3.7.c podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	90	0	90,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	30	280,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	0	575,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	15	454,8
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	25	41,3
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 2/3	220	20	176
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190	0	190,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	40	318,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380	15	323,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	10	319,5
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	25	112,5
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	100	0,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	0,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	90	5,5
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	0,0
	<b>Spolu</b>	<b>7160</b>		<b>5635,5</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (3 ks)	75	0	75,0

<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40	100	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	80	2,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	80	10,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	50	40,0
	40.4 vane (1 ks)	15	50	7,5
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	50	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30	50	15,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	100	0,0
	<b>Spolu</b>	<b>475</b>		<b>164,5</b>

**1. PODKROVIE**

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	25	300,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110	25	82,5
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	0	185,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	40	318,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380	0	380,0
<b>20</b>	<b>Okenice a vonkajšie rolety</b>			
	20.1 drevené	90	0	90,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplšné parkety (drevené, laminátové)	355	10	319,5
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	20	120,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	100	0,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	100	0,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného	55	90	5,5

zdroja			
<b>Spolu</b>	<b>5200</b>		<b>4030,5</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	0	50,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.1 vaňa liatinová (2 ks)	80	100	0,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	80	10,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160	50	80,0
	40.4 vane (2 ks)	30	50	15,0
<b>41</b>	<b>Balkón</b>			
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	105	95	5,3
	<b>Spolu</b>	<b>475</b>		<b>160,3</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CV} = 2,558$ 

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,15$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(5020 + 220 * 1,105) / 30,1260$	$(4601,5 + 6,5 * 1,105) / 30,1260$	174,70	152,98
1. NP	$(7160 + 475 * 0,468) / 30,1260$	$(5635,5 + 164,5 * 0,468) / 30,1260$	245,05	189,62
1. Podkrovie	$(5200 + 475 * 0,587) / 30,1260$	$(4030,5 + 160,3 * 0,587) / 30,1260$	181,86	136,91

**TECHNICKÝ STAV****Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom**

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1943	78	32	110	70,91	29,09
1. NP	1943	78	32	110	70,91	29,09
1. Podkrovie	1943	78	32	110	70,91	29,09

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1943</b>		
Východisková hodnota	$174,70 \text{ €/m}^2 * 108,64 \text{ m}^2 * 2,558 * 1,15$	55 831,72
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$152,98 \text{ €/m}^2 * 108,64 \text{ m}^2 * 2,558 * 1,15$	48 890,31
Technická hodnota	29,09% z 48 890,31	14 222,19
<b>1. NP z roku 1943</b>		
Východisková hodnota	$245,05 \text{ €/m}^2 * 256,53 \text{ m}^2 * 2,558 * 1,15$	184 923,14
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$189,62 \text{ €/m}^2 * 256,53 \text{ m}^2 * 2,558 * 1,15$	143 093,76
Technická hodnota	29,09% z 143 093,76	41 625,97
<b>1. Podkrovie z roku 1943</b>		
Východisková hodnota	$181,86 \text{ €/m}^2 * 204,59 \text{ m}^2 * 2,558 * 1,15$	109 451,06

Východisková hodnota poškodeného podlažia	136,91 €/m <sup>2</sup> *204,59 m <sup>2</sup> *2,558*1,15	82 398,24
Technická hodnota	29,09% z 82 398,24	23 969,65

### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodennej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	55 831,72	48 890,31	14 222,19
1. nadzemné podlažie	184 923,14	143 093,76	41 625,97
1. podkrovné podlažie	109 451,06	82 398,24	23 969,65
<b>Spolu</b>	<b>350 205,92</b>	<b>274 382,31</b>	<b>79 817,81</b>

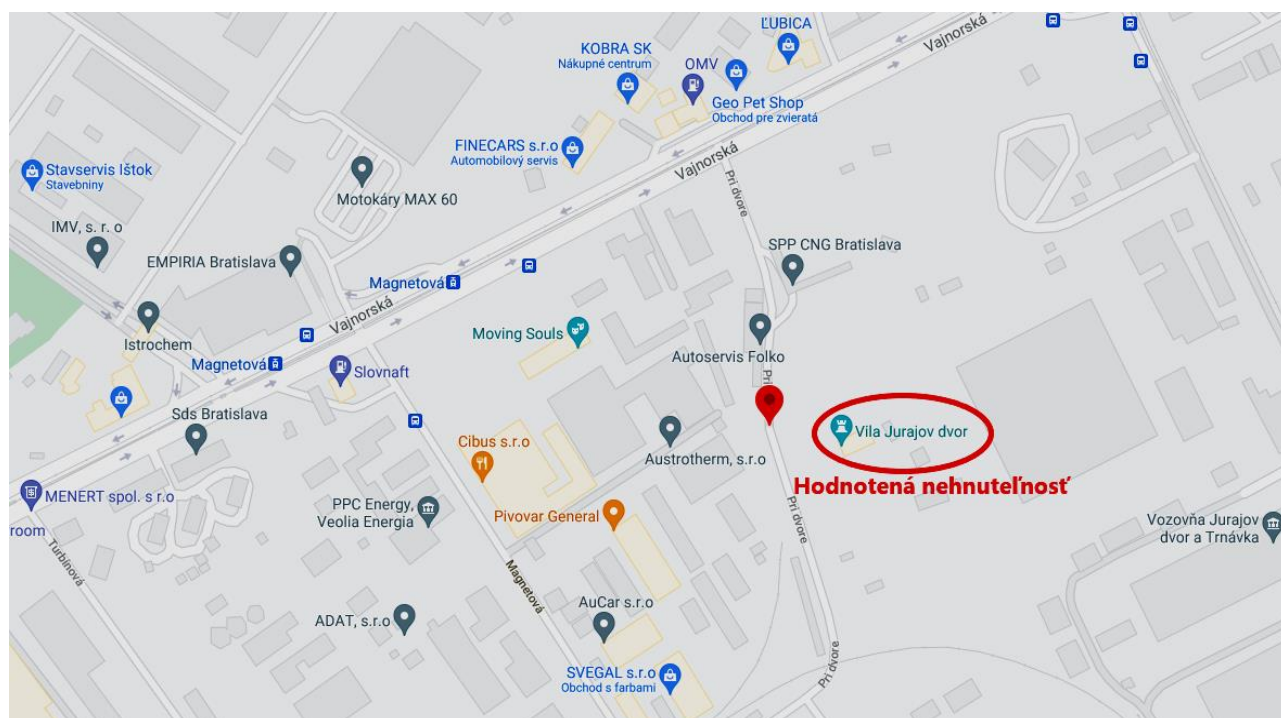
Poškodenosť stavby:  $(350\,205,92\text{€} - 274\,382,31\text{€}) / 350\,205,92\text{€} * 100\% = 21,65\%$

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v okrese Bratislava III, obec Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto na ulici Pri dvore, v zastavanej časti obce, v areáli bývalého hospodárskeho majera Jurajov dvor, vedľa vozovne Dopravného podniku Bratislava. Ulica Pri dvore sa nachádza v lokalite Nové Mesto, medzi ulicami Vajnorská, Rožňavská, Magnetová a Bojnická. Je dobre dopravne dostupná priamo s napojením na centrum formou individuálnej či hromadnej dopravy. V lokalite je vybudovaná komplexná občianska vybavenosť.

Obyvateľstvu hlavného mesta sú k dispozícii športoviská, kúpaliská, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu. Hustota obyvateľstva je v danom mieste vysoká. Prístup k objektu je po mestskej spevnenej komunikácii. V blízkosti objektu je umiestnená zastávka MHD. Dopravné spojenie s centrom mesta je mestskou hromadnou dopravou do 20 min. V meste je v dosahu vlaková, autobusová, letecká a lodná doprava. Objekt v čase obhliadky nebol napojený na inžinierske siete. Inžinierske siete voda, elektrina, plyn, kanalizácia – sú v dosahu. Pozemok, na ktorom sa nehnuteľnosť nachádza, je rovinatý.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

**Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Nové Mesto**

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto zaberá severovýchodnú časť hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava. Jej územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpäťm pohoria a bývalým ramenom Dunaja. Územie mestskej časti Bratislava-Nové Mesto (MČ BNM) sa skladá z dvoch katastrálnych území: Nové Mesto a Vinohrady.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Nehnuteľnosť v súčasnosti nie je využívaná. V zmysle kolaudačného povolenia na bývanie, prípadne iné využitie ako bývanie - vzhľadom na charakter stavby je možné po miernych dispozičných úpravách a rozsiahlejšej rekonštrukcii.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť bola v čase obhliadku v zlom technickom stave. Nebola užívateľská. Nebola zistená zvýšená hlučnosť od dopravy. Konfliktne skupiny obyvateľstva v bezprostrednej blízkosti zistené neboli. Prístup k nehnuteľnosti je po mestskej komunikácii. Na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Nové Mesto nie sú evidované žiadne ťarchy, ktoré sa vzťahujú k hodnotenej nehnuteľnosti.

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľností a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Výber triedy pre jednotlivé kategórie je zdôvodnený v tabuľke.

Stavba je vybudovaná na ulici Pri dvore, v mestskej časti Nové Mesto, prevažne medzi nebytovými domami. Odporúčaná priemerná koeficient predajnosti pre Bratislavu určený Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb pre občianske stavby je v rozmedzí 0,6 až 0,8.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený s prihliadnutím na situáciu na realitnom trhu, dopyt, špecifiká nehnuteľnosti a zvaženie, v ktorej lokalite sa nehnuteľnosť nachádza.

Pre stanovenie VŠH stavby so zohľadnením situácie na realitnom trhu predpokladám koeficient predajnosti KPD = 1,1.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,1**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

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>	IV.	0,605	13	7,87
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší <i>Ide o špecifickú nehnuteľnosť v zlom technickom stave, predpoklad dopytu po porovnateľných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou je nižší.</i>				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	1,100	30	33,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce <i>Ide o nehnuteľnosť v časti Bratislava - Nové Mesto. Lokalitu môžeme hodnotiť priemernú v obchodnej a obslužnej lokalite.</i>				

	(V blízkosti areál dopravného podniku Bratislava)				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	V.	0,110	8	0,88
	nehnutel'nosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
	<i>Ide o nehnuteľnosť v zanedbanom technickom stave, vyžadujúcu rozsiahlu okamžitú opravu, najmä prvkov krátkodobej životnosti. Bez rekonštrukcie - budova nie je užívateľschopná.</i>				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	III.	1,100	7	7,70
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
	<i>Prevládajúca zástavba v okolí tvoria prevažne služby, ľahká výroba (dopravný podnik, čerpacia stanica, rôzne sklady a veľkoobchody).</i>				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	1,100	6	6,60
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
	<i>Ide o nehnuteľnosť bez príslušenstva.</i>				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	I.	3,300	10	33,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
	<i>Ide o vilu z povojnového obdobia - pôvodne 3 bytový rodinný dom s výborným dispozičným riešením umiestnenú v parkovom prostredí (pozemok nie je predmetom ohodnotenia).</i>				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	2,200	9	19,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
	<i>Miera nezamestnanosti pre okres Bratislava III je za máj 2021 - 5,01%, <a href="http://www.upsvar.sk">www.upsvar.sk</a></i>				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	3,300	6	19,80
	malá hustota obyvateľstva				
	<i>V okolí nehnuteľnosti - malá hustota obyvateľstva.</i>				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	II.	2,200	5	11,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
	<i>Orientácia obytných miestností je prevažne na juh - východ-západ</i>				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	3,300	6	19,80
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
	<i>Pozemok je rovinatý.</i>				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	2,200	7	15,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
	<i>V blízkosti stavby - pripravenosť inžinierskych sietí - vodovod, kanalizácia, elektrina, plyn.</i>				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	3,300	7	23,10
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
	<i>V meste Bratislava možnosť autobusovej, železničnej dopravy, MHD, taxislužby. Bratislava - mesto s letiskom, prístavom.</i>				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	I.	3,300	10	33,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
	<i>V okolí je kompletná občianska vybavenosť prislúchajúca hlavnému mestu Bratislava.</i>				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	2,200	8	17,60
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a				

	pod. <i>Budova sa nachádza na území menšieho parku (t.j. Park v bezprostrednom okolí)</i>				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	I.	3,300	9	29,70
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti <i>Vzhľadom na lokalitu - lokalizácia v parku bez poškodenia ovzdušia a nadmernej hlučnosti.</i>				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	1,100	8	8,80
	bez zmeny <i>Ide o stabilizované územie mesta - bez zmeny v územnom pláne.</i>				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,110	7	0,77
	žiadna možnosť rozšírenia <i>Nakoľko predmetom ohodnotenia je len stavba bez pozemku - nepredpokladám žiadnu možnosť rozšírenia.</i>				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,110	4	0,44
	nehnuteľnosti bez výnosu <i>Vzhľadom na technický stav - nehnuteľnosť bez možnosti dosahovať výnos.</i>				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	1,100	20	22,00
	priemerná nehnuteľnosť <i>Nehnuteľnosť je v zlom technickom stave. Z tohto pohľadu sa javí nehnuteľnosť ako problematická. Vzhľadom však na historickú hodnotu na veľký potenciál po rekonštrukcii hodnotím nehnuteľnosť ako priemernú.</i>				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>310,26</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 310,26 / 180$	1,724
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 79\,817,81 \text{ €} * 1,724$	<b>137 605,90 €</b>



# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **Iná budova - na ul. Pri dvore 3**, stavba s.č. 1018, postavená na pozemku KNC parc. č. 13616/1, k.ú. Nové Mesto,  
zapísaná na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Nové Mesto  
pre účel: zaradenia stavby do účtovníctva.

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 22.06.2021, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a nehnuteľnosť nedosahuje výnos formou prenájmu.

### a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

137 605,90 €

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

### b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Vila Jurajov Dvor - Iná budova, ul. Pri dvore 3, s.č. 1018, k.ú. Nové Mesto	137 605,90
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>137 605,90</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>138 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťosemtisíc Eur</b>	

V Bratislave dňa 22.06.2021

Ing. Iveta Engelmanová  
Znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2003726 SNM/20/122/LV zo dňa 16.12.2020, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) doručená 26.05.2021 (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nové Mesto zo dňa 12.06.2021 cez katastrálny portál - (15 x A4)
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 12.06.2021 vytvorená cez katastrálny portál - (1 x A4)
4. Potvrdenie o veku stavby vydané Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava pod č. MAGS SSN - 20418/21-76848 zo dňa 19.02.2021 - (1 x A4)
5. Projektová dokumentácia v rozsahu - pôdorys -1. PP, 1. NP, 2. NP, rez (4 x A4)
6. Fotodokumentácia - (4 x A4)