

Znalec:

Ing. Barbara Chamulová, PhD.
Kmeťovo nám. 2, 811 07 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 432 398

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1
Bratislava 814 99

Číslo spisu (objednávky):

objednávka č. OTS1704100 SNM/17/133/SP
zo dňa 13.12.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 01/2018

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - **stavby so súpisným číslom č. 3279 - "Braník"** na pozemku parcelné číslo 2276, k. ú. Petržalka, obec Bratislava - MČ Petržalka, okres Bratislava V, vrátane pozemku, registra "C" KN, **parc. č. 2276** - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 903 m², k. ú. Petržalka, obec Bratislava - MČ Petržalka, okres Bratislava V **zapísaných na liste vlastníctva č. 1**

V Bratislave		20.06.2018		
Počet strán:	43	z toho príloh:	25	
Počet odovzdaných vyhotovení:			3	

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - **stavby so súpisným číslom č. 3279 - "Braník"** na pozemku parcelné číslo 2276, k. ú. Petržalka, obec Bratislava - MČ Petržalka, okres Bratislava V, vrátane pozemku, registra "C" KN, **parc. č. 2276** - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 903 m², k. ú. Petržalka, obec Bratislava - MČ Petržalka, okres Bratislava V, **zapísaných na liste vlastníctva č. 1**, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: objednávkou OTS1704100 SNM/17/133/SP zo dňa 13.12.2017

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 12.02.2018

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
ku dňu obhliadky, dňa 12.02.2018.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

P.č.	Doklad	originál/kópia
1	Objednávka OTS1704100 SNM/17/133/SP zo dňa 13.12.2017	kópia
2	Výpoveď zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0603 1000 zo dňa 14.03.2016	kópia
3	Odpoveď na žiadosť zaslaná Mestskou časťou Bratislava - Petržalka vrátane prílohy: Kolaudačné rozhodnutie výst. 68-327/83 Lu-28 zo dňa 15.2.1983	kópia

1.5.2 Získané znalcom :

1. Záznam z obhliadky a zameranie podlahových plôch bytu laserovým diaľkomerom (Leica DISTO).
2. Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia bytu a domu.
3. List vlastníctva č. 1 - čiastočný informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 04.04.2018, aktualizácia údajov dňa 03.04.2018.
4. Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo 03.04.2018.

1.6 Použitý právny predpis:

- 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. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.

- Vyhláška MS SR č.626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z.
- Vyhláška MS SR č.254/2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších zmien.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších zmien.
- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č.400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č.500/2005 Z.z.
- Vyhláška MS SR č.565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 87/2013 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb v znení neskorších predpisov.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : Nie sú.

1.9 Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť: prevod nehnuteľnosti

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

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

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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Výpočet všeobecnej hodnoty je urobený **metódou polohovej diferenciácie**.

Kombinovanú metódu (ohodnocované nehnuteľnosti sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu) nie je možné vzhľadom na technický stav objektu použiť. Kombinovaná metóda stanovuje VŠH váhovým priemerom medzi výnosovou a technickou hodnotou nehnuteľností výlučne pre stavby. Nie je možné ju stanoviť, pokiaľ nie je vypočítaná výnosová hodnota. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. 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. Stavba však podľa skutkového stavu nie je schopná dosahovať výnos.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií vypovedá okrem ponúkanej ceny, o dobe nehnuteľnosti na trhu, tiež o duplicite ponúkanej nehnuteľnosti za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách je v mnohých prípadoch zahrnutá provízia sprostredkovateľa, podlahové plochy sú zavádzajúce, zahŕňajú loggie, pivnice, podiel ceny na pozemku je nejasný.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80–7100–827-3. Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

V zmysle listu vlastníctva č. 1 - zo dňa 04.04.2018 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, obec Bratislava – MČ Petržalka, okres Bratislava V, v katastrálnom území Petržalka, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehn.	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
2276	903	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. nehn.	Umiestnenie stavby
3279	2276	20	STAVBA		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 – Stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu - vlastník

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka: vid' LV v prílohe

Časť C: Ďalšie: vid' LV v prílohe

Iné údaje: vid' LV v prílohe.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.02.2018 za účasti správcu nehnuteľností, zástupcu vlastníka a znalca. V rámci miestneho šetrenia bolo dňa 12.02.2018 vykonané orientačné premeranie podlahových plôch jednotlivých podlaží, ich zastavaná plocha a konštrukčná výška, vykonaný bol záznam dispozičného riešenia ohodnocovanej nehnuteľnosti, stavebno-technického vybavenia jednotlivých priestorov a budov. Zároveň bola zhotovená fotodokumentácia technického stavu a vybavenia stavieb.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

K dispozícii boli iba schematické pôdorysy jednotlivých podlaží a príslušné rezy ohodnocovaných nehnuteľností, iná technická dokumentácia stavieb nebola k dispozícii. Pri obhliadke boli namerané skutočné rozmery jednotlivých priestorov, ktoré sú podkladom pre ohodnotenie nehnuteľnosti. Boli zaznamenané rozdiely vo výmerách. Skutkový stav je v prílohe znaleckého posudku.

e) Porovnanie právnej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Poskytnuté prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia bola k dispozícii v rozsahu: zmluva o nájme nebytového priestoru, výpoveď zo zmluvy o nájme nebytového priestoru, listy vlastníctva a kópia katastrálnej mapy. Titul nadobudnutia (kúpna zmluva, zmluva o prevode vlastníctva ap.) nebol k dispozícii.

Podľa listu vlastníctva č. 1 sa ohodnocovaná nehnuteľnosť súp. č. 3279 nachádza na parcele s číslom 2276 a je vo výlučnom vlastníctve jedného vlastníka - Hlavného mesta SR Bratislava. Zároveň je na LV evidovaný aj vlastnícky vzťah k tomuto pozemku, takisto vo výlučnom vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava. Spôsob využívania pozemku parc. č. 2276 - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 903 m² uvedený na LV ako 16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom. Spôsob využívania zodpovedá skutočnosti.

Chýba doklad o stavebnom povolení, k dispozícii je kópia kolaudačného rozhodnutia na budovu súp. č. 3279, ktoré potvrdzuje, kedy bolo povolené budovu užívať. Zo zmluvy o nájme nebytového priestoru a z odpisu uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy sú zrejmé ceny prenájmu podľa využitia jednotlivých nebytových priestorov a ich umiestnenia v ohodnocovanej nehnuteľnosti - Braník. Z poskytnutej výpovede zo Zmluvy o nájme nebytového priestoru (nie je súčasťou prílohovej časti) sa dá konštatovať, že nájom priestorov v ohodnocovanej nehnuteľnosti - Braník skončil výpoveďou zo dňa 14.3.2016 s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začala plynúť prvým dňom nasledujúcim po skončení mesiaca, v ktorom bola výpoveď daná. Od tohto času ohodnocovaná nehnuteľnosť nie je v prenájme a chátra. Právna dokumentácia je až na vyššie uvedené skutočnosti v súlade so skutkovým stavom. Znalkyňa zaznamenala všetky výmery. Rozdiely vo výmerách voči predloženej projektovej dokumentácii boli zanedbateľné.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- stavba so súpisným číslom č. 3279 - "**Braník**" na pozemku parcelné číslo 2276, k. ú. Petržalka, obec Bratislava - MČ Petržalka, okres Bratislava V, vrátane pozemku, registra "C" KN, **parc. č. 2276** - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 903 m², k. ú. Petržalka, obec Bratislava - MČ Petržalka, okres Bratislava V, **zapísaných na liste vlastníctva č. 1**

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Obchodno-reštauračné centrum Braník - BA - Petržalka

POPIS STAVBY

a) Stavebno-technický popis domu:

Jedná sa obchodno-reštauračné centrum "Braník", súpisné číslo 3279 na Beňadickej ulici 21, situované na pozemku parcelné číslo 2276 v k. ú. Petržalka. Objekt má viacero samostatných prevádzok priamo prístupných z exteriéru, je prístupný buď z Beňadickej ulice alebo z Jantárovej ulice a podľa priloženého kolaudačného rozhodnutia bol daný do užívania v roku 1983.

Obchodno-reštauračné centrum "Braník" je trojpodlažný objekt s jedným podzemným podlažím a dvomi nadzemnými podlažiami. Podzemné podlažie je členené na dva samostatné dilatačné celky, každý má svoje vlastné schodisko. Jeden celok predstavuje technické zázemie, tvorí ho mimo iné kotolňa spoločná pre celý objekt, momentálne ale v stave nefunkčnom a umiestnené sú tam elektrické rozvodné skrine s ističmi pre celý objekt - pôvodný stav. Priestory sú zdevastované, zatečené a zapratané. V druhej časti suterénnych priestorov bola donedávna obchodná prevádzka - predajňa rozličného čínskeho tovaru vrátane skladových priestorov a sociálno-hygienických priestorov vrátane schodiskového priestoru s chodbou - najzachovalejšie priestory v objekte. Na prvom nadzemnom podlaží - prízemí bolo viacero prevádzok, z nich najväčšia bola prevádzka pizzerie, medzi ostatné patrili napr. stávková kancelária TERNO, predajňa mäso-údeniny, obchod s textilom. Všetky prevádzky mali samostatný vstup a boli prístupné z exteriéru. Z prízemia je prístupná aj prevádzka na druhom nadzemnom podlaží - poschodí. Na tomto poschodí sa nachádzala iba jedna prevádzka - kaviareň s reštauráciou a príslušenstvom, ktoré tvorili kuchyňa, skladové priestory, hygienické priestory pre návštevníkov ako aj zamestnancov a sociálne priestory ako šatňa pre ženy, šatňa pre mužov. Priestory na poschodí sú príšerne zdevastované, jednak absentujú výplne otvorov, priestory boli využívané bezdomovcami.

Objekt je tvorený prefabrikovaným železobetónovým skeletom rámovým. Skeletová konštrukcia je zostavená z nosných prvkov stĺpov, rámových priečlí a rámových vložiek, obvodových stužidiel, stropných panelov a stropných stužidiel, schodiskových a výstužných stien, schodísk, predpätých stropných panelov Spiroll a doplnkových vložiek. Predpokladám, že sa jedná o skeletový systém PRIEMSTAV - revidovaný, tzv. MSRP. Obvodový plášť je prefabrikovaný pravdepodobne pórobetónový. Strecha je plochá nepochôdzna, hydroizolácia poškodená - na viacerých miestach v interiéri viditeľné stopy po zatečení. Výplne otvorov sú pôvodné z oceľových okien zdvojených, ako aj vstupné dvere do prevádzok sú oceľové celopresklené. Schodiská sú dvojramenné s výťahom umiestneným v zrkadle. Výťahy slúžili predovšetkým na prepravu zásob, momentálne nie sú schopné prevádzky. Povrchové úpravy stien sú prevažne hladké omietky s maľbou, v hygienicko-sociálnych zariadeniach je keramický obklad premenlivej výšky. Povrchové úpravy stropov sú z väčšej časti sadrokartónové podhlády, ktoré boli realizované v rámci rekonštrukcie jednotlivých prevádzok ich prevádzkovateľmi. Nášlapné vrstvy sú buď z pôvodnej betónovej dlažby s brúseným povrchom, alebo z kamennej dlažby alebo z novej keramickej dlažby (rekonštruované priestory). Hygienické zariadenia tvoria najčastejšie keramické WC so spodnou splachovacou nádržkou (prakticky všetky sú rozbité alebo prasknuté), keramické umývadlá - poškodené bez batérií.

Rozvody vody a kanalizácie mohli byť čiastočne menené za plastové, inak pôvodné z ocelových pozinkovaných rúr, elektroinštalácia je pôvodná a poškodená. Plyn je do objektu zavedený. Vykurovanie a zásobovanie teplou vodou bolo riešené z kotolne umiestnenej priamo v objekte. Vykurovacie telesá sú ocelové doskové.

Ohodnocovaný objekt podľa názoru znalca nevykazuje zjavné statické poruchy, ale v jednotlivých prevádzkach boli zaznamenané trhliny a praskliny v povrchových úpravách stien a stropov a nášlapných vrstvách podláh. Objekt počas svojej životnosti bol primerane udržiavaný do určitého času. Momentálne objekt chátra a nie je udržiavaný. Objavujú sa defekty v dôsledku zanedbanej údržby a opustenosti stavby. Objekt momentálne nie je možné využívať.

Merná jednotka hodnoteného objektu v zmysle Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. vypočítaná podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ (Katalóg rozpočtových ukazovateľov Metodika USI Žilina z 2001) je skutočný obostavaný priestor objektu (m³).

Pri obhliadke boli zamerané skutočné rozmery. Pri výpočte východiskovej hodnoty v posudku uvažujem s **obostavaným priestorom objektu 7669,97 m³**.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Znalcovi bol poskytnutý doklad o veku objektu – kolaudačné rozhodnutie vydané Mestskou časťou Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava zo dňa 15.2.1983. V zmysle tohto dokladu bola stavba "Braník" daná do užívania **v roku 1983**.

Pri výpočte stanovujem opotrebenie vzhľadom k mohutnej nosnej konštrukcii objektu, údržbe a technickému stavu k dátumu obhliadky v zmysle metodiky USI Žilina lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 81 budovy obchodných domov
KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(36,5 \cdot 12,5 + 12,5 \cdot 24,5) \cdot 0,25$	190,63
Spodná stavba	
$(36,5 \cdot 12,5 + 12,5 \cdot 24,5) \cdot 3$	2 287,50
Vrchná stavba	
$12,5 \cdot 62,43 \cdot 3$	2 341,13
$14,05 \cdot 62,43 \cdot 3$	2 631,42
Zastrešenie	
$14,05 \cdot 62,43 \cdot 0,25$	219,29
Obstavaný priestor stavby celkom	7 669,97

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 €/m³**Koeficient konštrukcie:**k_K = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	36,5*12,5+12,5*24,5	762,5	Repr. 3		3
Nadzemné	1	12,5*62,43	780,38	Repr. 3		3
Nadzemné	2	14,05*62,43	877,14	Repr. 3		3

Priemerná zastavaná plocha:(762,5 + 780,38 + 877,14) / 3 = 806,67 m²**Priemerná výška podlaží:**

(762,5 * 3 + 780,38 * 3 + 877,14 * 3) / (762,5 + 780,38 + 877,14) =

3,00 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 806,67) = 0,9498**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. k _{si}	Úprava podielu c _{pi} * k _{si}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	0,85	5,10	10,66
2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,60	9,00	18,81
3	Stropy	8,00	0,65	5,20	10,87
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,80	4,80	10,03
5	Krytina strechy	3,00	0,65	1,95	4,08
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,40	0,40	0,84
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,35	2,45	5,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	3,13
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,60	1,80	3,76
10	Schody	3,00	0,65	1,95	4,08
11	Dvere	4,00	0,52	2,08	4,35
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,58	3,48	7,27
14	Povrchy podláh	3,00	0,35	1,05	2,19
15	Vykurovanie	5,00	0,20	1,00	2,09
16	Elektroinštalácia	6,00	0,30	1,80	3,76
17	Bleskozvod	1,00	0,15	0,15	0,31
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,22	0,66	1,38
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,22	0,66	1,38
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,30	0,30	0,63
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,48	1,92	4,01
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,15	0,60	1,25

	Spolu	100,00		47,85	100,00
--	--------------	---------------	--	--------------	---------------

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 47,85 / 100 = 0,4785$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,404$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 2,404 * 0,4785 * 0,9498 * 1,0000 * 0,993 * 1,10$$

$$VH = 103,7075 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obchodno-reštauračné centrum Braník - BA - Petržalka	1983	35	55	90	38,89	61,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$103,7075 \text{ €/m}^3 * 7669,97 \text{ m}^3$	795 433,41
Technická hodnota	61,11 % z 795 433,41 €	486 089,36

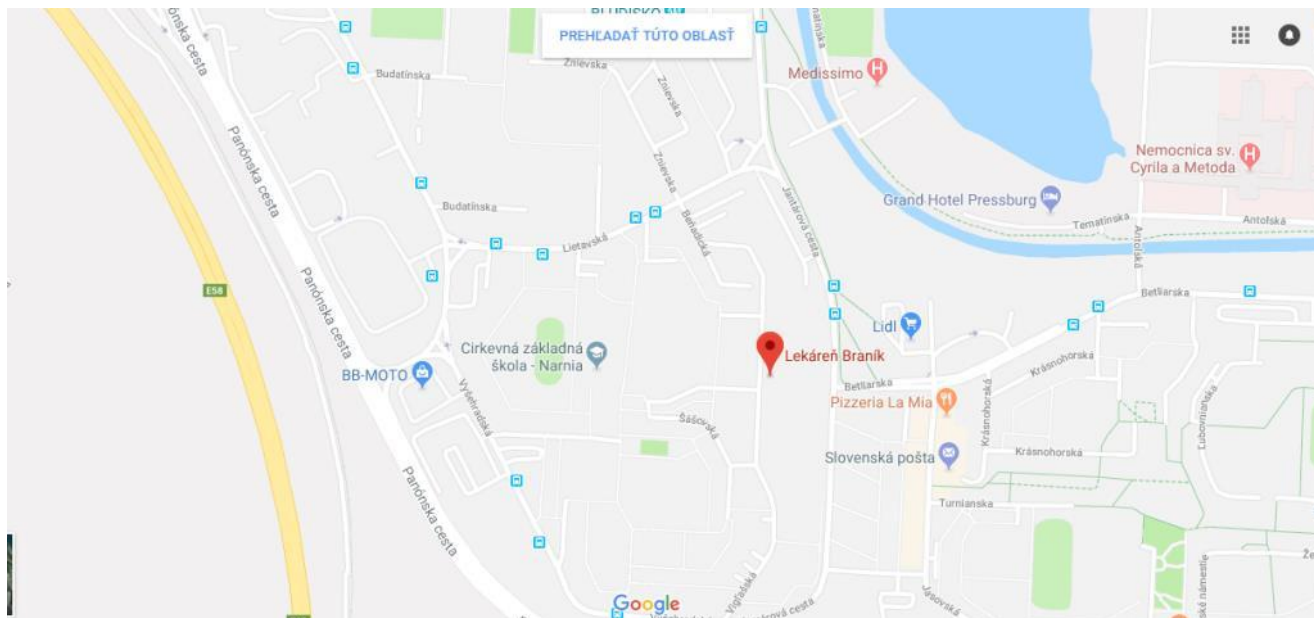
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bratislava (do roku 1919 slov. Prešporok/Prešporek, je hlavné mesto Slovenskej republiky a rozlohou i počtom obyvateľov najväčšie mesto Slovenska. Má rozlohu 367,661 km², žije tu cca 420000 obyvateľov, v bratislavskej aglomerácii s rozlohou 853,15 km² žije 546 300 ľudí, v Bratislavskom kraji približne 618 000. Je to sídlo vlády, prezidenta a parlamentu, centrum kultúry a vzdelanosti, sídlo univerzít, centrum histórie a umenia, ako aj biznisu, mesto pracovných príležitostí a nákupných možností, zábavy a služieb. V meste je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra. Má medzinárodnú vlakovú, autobusovú i leteckú dopravu. V rámci mesta premáva mestská hromadná doprava, ktorá spája jednotlivé okresy a mestské časti. Bratislava má päť okresov a 17 mestských častí. Leží v nadmorskej výške od 126 m n. m. (Čunovo) po 514 m n. m. (Devínska Kobyla). Jedným z okresov je **Bratislava V**. Má rozlohu 94,2 km², žije tu 110 888 obyvateľov a priemerná hustota zaľudnenia je 1 177 obyvateľov na km² (údaje k 31. 12. 2015). Väčšia časť obyvateľstva žije v najväčšom bratislavskom sídlisku Petržalka, kde žije takmer celá časť obyvateľstva okresu Bratislava V. Nachádza sa v južnej časti Bratislavy a bezprostredne hraničí s Rakúskom na západe a Maďarskom na juhu. Zahŕňa 4 mestské časti: Čunovo, Rusovce, Jarovce, Petržalka a je to jediná časť Slovenska, ležiaca na pravom brehu Dunaja. Veľkú časť okresu tvorí lužný les, nachádzajú sa tu aj chránené krajinné oblasti, napríklad chránená krajinná oblasť Dunajské luhy.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - Braník sa nachádza v tejto mestskej časti, v Petržalke, ktorá vďaka svojej rozlohe a počtu obyvateľov je najväčšou zo 17. mestských častí Bratislavy a je zároveň jedna z najhustejšie obývaných oblastí na Slovensku i v strednej Európe. Nachádza sa na pravom brehu rieky Dunaj a v súčasnosti má okolo 115 000 obyvateľov. S ľavým brehom Dunaja ju spája 5 mostov – Starý most (v rekonštrukcii), Most SNP, Prístavný most, Most Lafranconi a najnovší Most Apollo, ktorý bol uvedený do prevádzky v septembri 2005. Podstatná časť územia Petržalky je zastavaná betónovými panelovými obytnými domami. Nachádzajú sa tu aj dve umelo vytvorené jazerá: štrkový Veľký Draždiak a Malý Draždiak; centrálnu zónu tvorí Chorvátske rameno, vodohospodársky kanál odvádzajúci spodnú vodu a časti kopírujúci trasu niekdajšieho ramena Dunaja, po ktorom má meno. Nechýba ani obchodné a zábavné centrum Aupark, obchodná zóna Danubia, priemyselná zóna v priestoroch bývalej továrne Matador a taktiež dostihová dráha, určená okrem tradičných dostihov aj na sobotnú „burzu“. Nachádza sa tu najstarší verejný park v strednej Európe, Sad Janka Kráľa, ako aj množstvo malých lužných lesíkov. Petržalka disponuje okrem siete obchodov a prevádzok služieb aj nemocnicou na Antolskej ulici, poliklinikami, mestskými úradmi, školami, škôlkami, poštami, kultúrnymi domami a športoviskami. Veľa menších obchodných prevádzok a firiem ponúkajúcich služby má sídlo priamo v spoločných priestoroch v zástavbe panelových obytných domov. Prakticky každý obytný dom obsahuje niekoľko prevádzok či už predajných, alebo nepredajných, napríklad kaderníctvo, solárium a pod.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich obytných domov a občianskej vybavenosti. Pozemok má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Orientácia nehnuteľnosti je južná a severná a nachádza sa v katastrálnom území Petržalka. Ovzdušie v okolí je bez väčších poškodení. Lokalita je v časti obce, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou. Lokalita je obytňou zónou hlavného mesta SR Bratislavy. Parkovanie v okolí objektu je uspokojujúce.



Prístup k objektu je po asfaltovej komunikácii mestského a miestneho významu Jantárová cesta alebo Beňadická. Dopravné spojenie s centrom je vyhovujúce, vo vzdialenosti do 5 minút pešej chôdze je zástavka MHD.

Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, plynom a elektrickou energiou a internetu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie nehnuteľností v čase obhliadky nebolo možné vzhľadom na súčasný technický stav. Nehnuteľnosti boli v minulosti využívané na prenájom priestorov pre obchodno-reštauračné účely, a služby. Využitie nehnuteľností v budúcnosti je závislé na vykonaní rozsiahlej rekonštrukcie spočívajúcej vo výmene väčšiny prvkov krátkodobej životnosti a odstránení porúch, ktoré vznikli v dôsledku nedostatočnej údržby.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nakoľko objekt nie je v prevádzke, nie je možné posúdiť riziká, ktoré by vplývali na využitie nehnuteľnosti. Na liste vlastníctva ani v ostatných poskytnutých dokladoch som nezaregistrovala žiadne riziká týkajúce sa záložného práva v prospech bankového subjektu. Konfliktné skupiny sa v bezprostrednej blízkosti nenachádzajú. Hluk je primeraný intenzite dopravy. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Ohodnocovaná nehnuteľnosť súp. č. 3279 situovaná v mestskej časti Petržalka na Beňadickej 21 v okrese Bratislava V s dobrou dostupnosťou do centra mesta. Objekt je v zástavbe bytových domov a stavieb občianskej vybavenosti. Nehnuteľnosť súp. č. 3279 má hlavné priestory orientované na južnú a vedľajšie na severnú stranu. Budova so súp. č. 3279 nie je momentálne využívaná na prenájom. Prenájom skončil v roku 2016. Odvtedy budova nie je v prenájme, neprináša zisk, je v devastovanom stave a chátra. Pracovná príležitosť je vzhľadom k polohe v hl. meste SR a k prístupu do centra dobrá – jedná sa o "klasické sídlisko Petržalka" s vyššou hustotou obyvateľstva - územie hlavného mesta. Vzhľadom k polohe nehnuteľností a polohe lokality vo vzťahu k centru mesta, prístupnosti a dopravného spojenia do centra hl.m. SR Bratislava je záujem o tento typ nehnuteľností vyrovnaný. Dostupnosť k zástavke dopravného spojenia je do 5 minút pešej chôdze. Objekty sú napojené na všetky inžinierske siete. Na základe týchto skutočností, technického stavu a veku stavieb a ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý uvádzajú v realitných kanceláriách stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD} I	Váha v _I	Výsledok k _{PD} I*v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	13	7,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,303	8	2,42
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,100	7	7,70
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,550	10	5,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,650	9	14,85
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,550	6	3,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,650	5	8,25
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,650	7	11,55
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,650	7	11,55
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,650	10	16,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,550	8	4,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,550	9	4,95
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	Názor znalca				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,055	20	1,10
	Spolu			180	150,43

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 150,43 / 180$	0,836
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 486\,089,36 \text{ €} * 0,836$	406 370,70 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Obchodno - reštauračné centrum Braník - Pozemok parc. č. 2276, k. ú. Petržalka****POPIS**

Predmetom ohodnotenia je pozemok **parc. č. 2276** - zastavané plochy a nádvoria o výmere 903 m², k.ú. Petržalka, obec Bratislava – MČ Peržalka, okres Bratislava V, zapísané na LV č. 1. Na pozemku je postavené obchodno - reštauračné centrum Braník, súpisné č. 3279, ktorý bol do roku 2016 využívaný na obchodné a reštauračné účely. Pozemok sa nachádza v hlavnom meste SR Bratislava, má prevažne obdĺžnikový tvar, autom 10 minút do centra mesta. Sú rovinné a napojené na prípojky IS - elektrinu, vodu, kanalizáciu, plyn.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2276	zastavané plochy a nádvoria	903	903,00	1/1	903,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
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)	1,30
k_t koeficient technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30

infraštruktúry pozemku		
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,5350
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5350$	168,30 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 903,00 \text{ m}^2 * 168,30 \text{ €/m}^2$	151 974,90 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - **stavby so súpisným číslom č. 3279 - "Braník"** na pozemku parcelné číslo 2276, k. ú. Petržalka, obec Bratislava - MČ Petržalka, okres Bratislava V, vrátane pozemku, registra "C" KN, **parc. č. 2276** - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 903 m², k. ú. Petržalka, obec Bratislava - MČ Petržalka, okres Bratislava V, **zapísaných na liste vlastníctva č. 1**, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien - bola zvolená metóda polohovej diferenciacie..

Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by nehnuteľnosť mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane DPH.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

406 370,70 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

151 974,90 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Obchodno-reštauračné centrum Braník - BA - Petržalka	406 370,70
Pozemky	
Obchodno - reštauračné centrum Braník - Pozemok parc. č. 2276, k. ú. Petržalka - parc. č. 2276 (903 m ²)	151 974,90
Spolu VŠH	558 345,60
Zaokrúhlená VŠH spolu	558 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 558 000,00 €

Slovom: Päťstopäťdesiatosemtisíc Eur

V Bratislave dňa 18.6.2018

Ing. Barbara Chamulová, PhD.

IV. PRÍLOHY

P.č.	Doklad	Formát	Počet strán
1	Objednávka OTS1704100 SNM/17/133/SP zo dňa 13.12.2017	A4	1
2	Výpoveď zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0603 1000 zo dňa 14.03.2016	A4	2
3	Odpoveď na žiadosť zaslaná Mestskou časťou Bratislava - Petržalka vrátane prílohy: Kolaudačné rozhodnutie výst. 68-327/83 Lu-28 zo dňa 15.2.1983	A4	3
4	List vlastníctva č. 1 - informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 04.04.2018, aktualizácia údajov dňa 03.04.2018.	A4	5
5	Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo 03.04.2018.	A4	1
9	Pôdorysy objektu - Braník, Beňadická, BA - Petržalka	A4	10
11	Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia	A4	3
Spolu:			25

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 – Stavebníctvo a odvetvie 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, a odvetvie 370100 – Pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 914963.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 01/2018.

Ing. Barbara Chamulová, PhD.

-