

Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.

Brižitská 63, 841 01 Bratislava

v odbore: stavebníctvo,

odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností
pozemné stavby

telefón: 0903 756 213

Zadávateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

č. OTS2002820 SNM/20/102/MR, zo dňa 15.10.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 61/2020

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemky a stavba v areáli Divadla Aréna, k.ú. Petržalka okres Bratislava V, hl.m. SR Bratislava, v rozsahu: stavba s.č. 1713 na p.č. 5183/6 LV č. 2644

pozemky C KN:

parc. č. 5183/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 243 m², LV č. 1748

parc. č. 5184/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 400 m², LV č. 2644

časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

časť parc. č. 5187/1, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 6 vo výmere 2 659 m²,

časť parc. č. 5188, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 7 vo výmere 7 m², diel 13 vo výmere 1 m², diel 14 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²,

časť parc. č. 5190, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 8 vo výmere 1 m², diel 25 vo výmere 1 m² a diel 26 vo výmere 1 m²,

časť parc. č. 5192/3, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 9 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²

časť parc. č. 5192/4, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 16 vo výmere 96 m²,

časť parc. č. 5151, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 3 vo výmere 223 m²,

časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:

parc. č. 6038 - zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 10 vo výmere 197 m²,

Počet strán: 96 **z toho príloh:** 60

Počet vyhotovení: 2+1 v archíve

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení. Predmetom skúmania sú pozemky a stavba v areáli Divadla Aréna, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, hl.m. SR Bratislava, v rozsahu:

- stavba s.č. 1713 na p.č. 5183/6 LV č. 2644

pozemky C KN:

- parc. č. 5183/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 243 m², LV č. 1748
- parc. č. 5184/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 400 m², LV č. 2644

časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

- časť parc. č. 5187/1, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 6 vo výmere 2 659 m²,
- časť parc. č. 5188, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 7 vo výmere 7 m², diel 13 vo výmere 1 m², diel 14 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²,
- časť parc. č. 5190, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 8 vo výmere 1 m², diel 25 vo výmere 1 m² a diel 26 vo výmere 1 m²,
- časť parc. č. 5192/3, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 9 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²
- časť parc. č. 5192/4, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 16 vo výmere 96 m²,
- časť parc. č. 5151, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 3 vo výmere 223 m²,

časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:

- parc. č. 6038 - zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 10 vo výmere 197 m²,

1.2 Účel znaleckého posudku: Uzatvorenie zámennej zmluvy.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre určenie technického stavu): ku dňu obhliadky dňa 4.10.2020 - stav pozemkov a exteriéru obslužného domčeka, k 31.8.2016 - technický stav a vybavenie interiéru obslužného domčeka s.č. 1713 na p.č. 5183/6, podľa ZP č. 75/2016, vypracovala Ing. Monika Nitková.

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: Ku dňu obhliadky 4.10.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

1. Objednávka č. OTS2002820 SNM/20/102/MR, zo dňa 15.10.2020
2. Znalecký posudok č. 75/2016, vypracovala Ing. Monika Nitková - technický stav, pôdorys stavby a fotodokumentácia stavby.
Situačná schéma s vyznačením predmetu ohodnotenia a mapový podklad.
3. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPT 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020
4. Geometrický plán č. 64/2020 na určenie vlastníckych práv, zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., bez overenia v katastrálnom konaní.

b) Získané znalcom:

1. Kópia katastrálnej mapy, informatívna, vytvorená dňa 6.10.2020 z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností.
2. List vlastníctva č. 1748, zo dňa 6.10.2020, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností, aktualizácia 5.10.2020 - parcely č. 5183/2, 5187/1, 5188, 5190, 5192/3, 5192/4, 5151.
3. List vlastníctva č. 2644, zo dňa 6.10.2020, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností, aktualizácia 5.10.2020 - parcela č. 5184/2 a stavba s.č. 1713- domček obsluhy NKP.
4. List vlastníctva č. 4833, zo dňa 6.10.2020, informatívny, vytvorený

- z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností, aktualizácia 5.10.2020 – parcela registra E č. 6038.
5. Záznam skutkového technického stavu nehnuteľnosti a využitia (okrem interiéru stavby s.č. 1713).
 6. Fotodokumentácia technického stavu a využitia pozemkov a exteriéru stavby s.č. 1713.
 7. Doklad o veku stavby – výpis z evidencie NKP na Slovensku, dostupné na www.pamiatky.sk
 8. Prieskum trhu s realitami v danej lokalite.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, M. Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001 – rozpočtové ukazovatele.
- STN 7340 55 – Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvojaj-cien>, www.reality.sk

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

§5 Pri vypracovaní znaleckého posudku vychádza znalec z podkladov, ktoré mu predložil zadávateľ znaleckého posudku.

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor - súčasný technický stav.

Porovnávací metóda

Pri výpočte stavieb 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.

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) 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).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciácie stavieb

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre:

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory.

Pre stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov sa vypočíta podľa vzťahu:

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

kde:

TH - technická hodnota stavby [€],

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Metóda polohovej diferenciácie pozemkov

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M - výmera pozemku v m²

$V\dot{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

$V_{H_{MJ}}$ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách,

chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

- k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00)
- k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)
- k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucích na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text pre zatriedenie objektívizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

Stanovíť všeobecnej hodnoty pozemkov v zmysle GP č. 64/2020, ktorý nie je overený v katastrálnom konaní.

Predmetom ohodnotenia nie sú stavby, spevnené plochy a prípadné vedenia IS na týchto pozemkoch.

Predmetom ohodnotenia nie je pozemok na p.č. 5183/6, pod stavbou obslužného domčeka s.č. 1713.

Technický stav a vybavenie vrátane výmer stavby s.č. 1713 uvažovať pri výpočte odhadu hodnoty v zmysle údajov uvedených v poskytnutej dokumentácii zo ZP 75/2016.

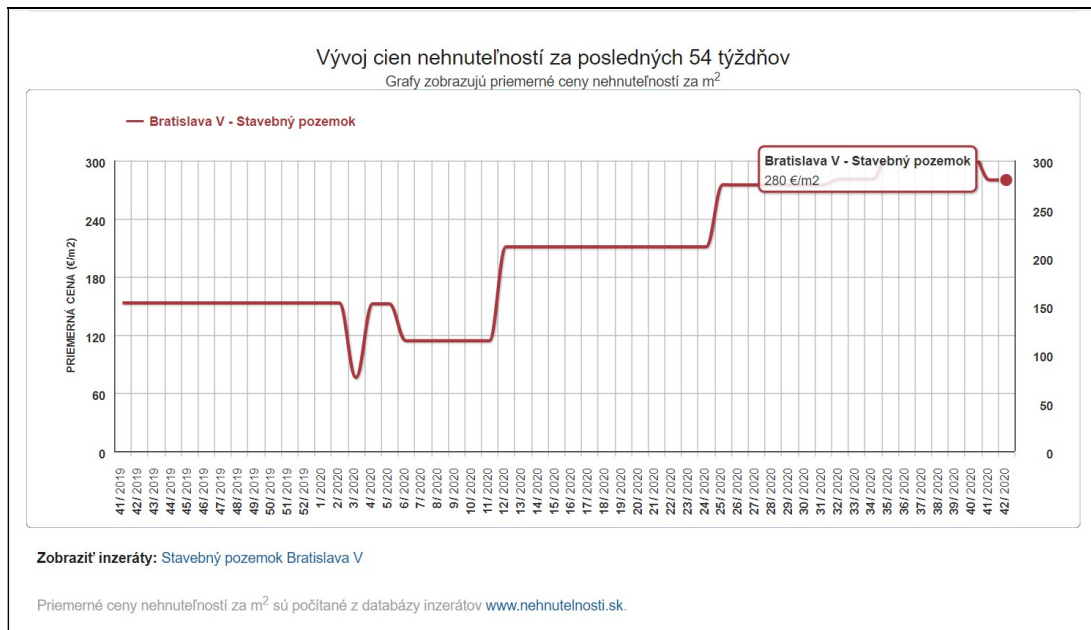
II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

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

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorá je predmetom zámennej zmluvy, porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia podľa kódu 201 a pod.). Ponúkané sú ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä pre bývanie, individuálne alebo obmedzene bývanie hromadného typu.



Vývoj cien v grafickom vyjadrení vyplýva z inzerovaných - ponukových cien pozemkov v celom okrese Bratislava V, nerozlišuje pozemky podľa účelu využitia. Ceny sú dlhodobo oscilujúce okolo 200 eur/m², v závislosti od stupňa stavebnej pripravenosti, veľkosti, svahovitosti a určeného využitia. Extrémy a anomálie sa vyskytujú najmä aktuálne v lokalite Jarovce alebo Rusovce pre perspektívu zlepšenia podmienok dopravy v území dobudovaním obchvatu. Pozemky s uvedenými ponukovými cenami majú majoritne rozdielne možnosti využitia - zastavania ako je predmet ohodnotenia, obvykle majú možnosť využitia na IBV. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti. Možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované.

Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Kúpne zmluvy zverejňované na stránkach hl.m. SR Bratislava sa netýkajú pozemkov pod stavbami občianskej výstavby podobného charakteru a veľkosti, nie sú vhodné do porovnávania, tak aby bol zabezpečený transakčný prístup. Obvykle ide o pozemky pod komunikáciami alebo pozemky určené na vedenie IS, zriadenie vecného bremena, časti neusporiadaných záhrad malej výmery bez možnosti výstavby, ktorých hodnota sa pohybuje na úrovni 1/3 z ponukovej

ceny pozemku určeného na výstavbu pre bývanie. Ceny pozemkov v kúpnych zmluvách pod stavbami pre účely vysporiadania sa pohybujú v roku 2019 – 2020 na úrovni 100–170 eur/m².

Situácia so stavbami obdobného charakteru ako je domček pre obsluhu vodnej veže v areáli divadla na trhu nie je obvyklá – cena stavby rodinného domu, národná kultúrna pamiatka, nájomný dom – v ponukách sa rodinné domy podobnej materiálovej charakteristiky a vybavenia, či veľkosti v danom území nenachádzajú. Zverejnené zmluvy realít tohto typu v danom mieste a čase nie sú dostupné.

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie nehnuteľností IS, možnosti prístupu, využitia, a v zmysle platnej legislatívy, a pre účely vysporiadania vlastníctva bez prihliadnutia na záťaž spojenú s existenciou stavieb na týchto pozemkoch.

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ stavby s.č. 1713 na p.č. 5183/6 je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu s tým, že pri tvorbe sú zohľadnené špecifiká predmetnej nehnuteľnosti, je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Nakoľko predmet ohodnotenia je na liste vlastníctva evidovaný ako bytový dom a zároveň stavebnou charakteristikou a charakterom vybavenia zodpovedá rodinnému domu s jednou bytovou jednotkou – spĺňa atribúty rozpočtového ukazovateľa pre stavby rodinného domu. Vo výpočte východiskovej hodnoty je uvažované s RU podľa skutočného vyhotovenia – rodinný dom. Zatriedenie do JKSO a KS je vykonané podľa charakteru stavby – rodinné domy, jednobytové budovy.

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,629 (IV/1996 až 2/2020) v zmysle triedenia KS číslo 112 (pre odbor 800 v zmysle JKSO) prameň – ŠÚ SR, Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR za 2. štvrtrok 2020, zdroj: www.usi.sk)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,02 (poloha je v obci MČ Petržalka, hl.m. SR Bratislava vybudovanou infraštruktúrou, bez zvýšených nárokov na stavebnú výrobu, komunikácie spevnené, obecné)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b1) List vlastníctva č. 1748 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú na liste vlastníctva č. 1748 zo dňa 6.10.2020, v katastrálnom území Petržalka, okres Bratislava V, obec Petržalka, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr. neh	Umiest. Pozemku	Právny vzťah
5151	1380	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	
5187/1	2695	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	

5188	19	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	
5190	13611	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	
5192/3	1308	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	
5192/4	1065	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	

Legenda:

Kód spôsobu využitia pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Kód umiestnenia pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník

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

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia:Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia, údaje sú verejne dostupné na www.katasterportal.sk, LV v prílohe posudku.**Časť C: Ďalšie údaje**

Viď list vlastníctva v prílohe posudku, nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia.

Iné údaje: netýka sa predmetu ohodnotenia.

Poznámka: netýka sa predmetu ohodnotenia.

b2) List vlastníctva č. 4833 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú na liste vlastníctva č. 4833 zo dňa 6.10.2020, v katastrálnom území Petržalka, okres Bratislava V, obec Petržalka, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata**Parcely registra „E“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Druh chr. neh	Umiest. Pozemku	Právny vzťah
6038	225	Zastavaná plocha a nádvorie	0		1	

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,
Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia:

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia, údaje sú verejne dostupné na www.katasterportal.sk, LV v prílohe posudku.

Časť C: Ťarchy

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku, nie je možné identifikovať podľa čísla parciel k predmetu ohodnotenia.

Iné údaje: vid' list vlastníctva v prílohe posudku, nie je možné identifikovať podľa čísla parciel.

Poznámka: vid' list vlastníctva v prílohe posudku.

b3) List vlastníctva č. 2644 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú na liste vlastníctva č. 2644 zo dňa 6.10.2020, v katastrálnom území Petržalka, okres Bratislava V, obec Petržalka, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr. neh	Umiest. Pozemku	Právny vzťah
5184/2	400	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	

Legenda:

Kód spôsobu využitia pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Parcela č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. neh	Umiest. Pozemku	Právny vzťah
1713	5183/6	9	Obytný dom		1	

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1713 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2119.

Legenda:

Kód druhu stavby:

9 - bytový dom

Kód umiestnenia pozemku: 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Poznámka: Rozhodnutie č.MK 7773/2004-400 o vyhlásení národnej kultúrnej pamiatky, (dom obsluhy na p.č.5183/6)

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník

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

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia:

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia, údaje sú verejne dostupné na www.katasterportal.sk, LV v prílohe posudku.

Časť C: Ľarchy

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku, netýka sa predmetu ohodnotenia.

Iné údaje:

Poznámka: Bez zápisu

b.4) Geometrický plán č. 64/2020

V zmysle geometrického plánu č. 64/2020, zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava, IČO 51786907, na určenie vlastníckych práv bez úradného overenia ide o časti parciel, vyznačené v GP ako diely z jednotlivých parciel (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia): časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

- časť parc. č. 5187/1, podľa GP č. 64/2020 ide o **diel 6** vo výmere 2 659 m²,
- časť parc. č. 5188, podľa GP č. 64/2020 ide o **diel 7** vo výmere 7 m², **diel 13** vo výmere 1 m², **diel 14** vo výmere 12 m² a **diel 15** vo výmere 43 m²,
- časť parc. č. 5190, podľa GP č. 64/2020 ide o **diel 8** vo výmere 1 m², **diel 25** vo výmere 1 m² a **diel 26** vo výmere 1 m²,
- časť parc. č. 5192/3, podľa GP č. 64/2020 ide o **diel 9** vo výmere 12 m² a **diel 15** vo výmere 43 m²
- časť parc. č. 5192/4, podľa GP č. 64/2020 ide o **diel 16** vo výmere 96 m²,
- časť parc. č. 5151, podľa GP č. 64/2020 ide o **diel 3** vo výmere 223 m²,

Časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:

- parc. č. 6038 - zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o **diel 10** vo výmere 197 m²,

Vlastník odčlenených pozemkov zostáva doterajší. Druh dielov pozemkov zostáva vrátane kódov využitia nezmenený. Geometrický plán je súčasťou príloh posudku.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 4.10.2020 len z exteriéru. Areál z dôvodu Covid 19 pandémie nie je prístupný, divadlo nie je v prevádzke, v októbri 2020 sú predstavenia zrušené. Stavba s.č. 1713 nebola sprístupnená, zadávateľ nedokázal sprístupniť interiér. Zadávatel poskytol pre stanovenie východiskovej hodnoty vybrané časti znaleckého posudku, v ktorom sa nachádza schematické zakreslenie a zameranie stavby a stavebnotechnický popis s fotodokumentáciou, z roku 2016. Poskytnuté technické dokumentácie boli porovnané na obhliadke exteriéru, výmery uvádzané v nákrese sú totožné s údajmi o zastavanej ploche na liste vlastníctva. Z exteriéru neboli zistené odlišnosti voči poskytnutej fotodokumentácii stavby.

Pozemky, ktoré sú predmetom ohodnotenia sa nachádzajú v areáli divadla. Obhliadka pozemkov bola vykonaná z exteriéru areálu. Hranice pozemkov v teréne nie sú viditeľné, využitie pozemkov bolo zaznamenané, možnosti napojenia na IS a dopravnú infraštruktúru bolo zaznamenané a je postačujúce pre vykonanie odhadu hodnoty.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Znalcovi bola poskytnutá schematické zameranie pôdorysu stavby s.č. 1713 (prízemie a suterén) zo znaleckého posudku 75/2016 vrátane fotodokumentácie z roku 2016. Na obhliadke bola vykonaná fotodokumentácia z exteriéru, porovnaná z poskytnutou fotodokumentáciou z roku 2016, technický stav obalovej konštrukcie (strešná krytina, povrchové úpravy, okná) je nezmenená. Výmera uvedená v podklade (ZP 75/2016) nevykazuje výrazný rozdiel voči údajom o zastavanej ploche uvedenej na liste vlastníctva.

Nakoľko nebol umožnený vstup do interiéru stavby, pre odhad hodnoty budú

využitie informácie z poskytnutých podkladov (najmä ZP 76/2016) v súlade s §5 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

Ako doklad o veku stavby s.č. 1713 bolo znalcom zadovážený výpis z evidencie NKP na Slovensku z verejne dostupného portálu www.pamiatky.sk.

K stanoveniu odhadu hodnoty pozemkov bol poskytnutý geometrický plán, bez overenia v katastrálnom konaní. Geometrický plán bude v zmysle osobitných požiadaviek zadávateľa podkladom pre identifikáciu parciel a určenie rozsahu a veľkosti parciel.

Zároveň bola k pozemkom k dispozícii územnoplánovacia informácia, ktorá určuje možnosti využitia pozemkov. Skutočné využitie odčlenených pozemkov a pozemkov určených geometrickým plánom bolo zaznamenané pri obhliadke - príslušné pozemky ku stavbe NKP Divadlo Aréna, NKP Domček obsluhy vodnej veže využívané ako areálové komunikácie a parkoviská k divadlu, okrasná zeleň areálu.

Technická dokumentácia je v postačujúcom stave pre vykonanie odhadu hodnoty nehnuteľnosti.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie popisných a grafických údajov so skutočným stavom:

Zadovážené boli listy vlastníctva k pôvodným parcelám, k predmetu ohodnotenia - jednotlivým odčleneným dielom pozemkov bol k dispozícii geometrický plán bez overenia v katastrálnom konaní. Zároveň bola zadovážená katastrálna mapa.

- Údaje z GP nie sú zaznamenané v grafických a popisných údajov v evidencii katastra nehnuteľností. Predmetom ohodnotenia sú časti pozemkov v zmysle objednávky zadávateľa a osobitných požiadaviek zadávateľa.
- K predmetu ohodnotenia neboli identifikované tarchy.
- Vlastník stavby s.č. 1713 nie je vlastníkom pozemku pod touto stavbou, pozemok je evidovaný na LV č. 2119, vlastníkom je Bratislavský samosprávny kraj. Právo stavby na tomto pozemku nie je v evidencii katastra zaznamenané. Vzhľadom k účelu posudku - vysporiadanie vlastníctva zámennou zmluvou - pri stanovení odhadu hodnoty na túto skutočnosť neprihliadam. Prístup k stavbe s.č. 1713 je po pozemkoch vo vlastníctve vlastníka stavby.
- Stavba je evidovaná na liste vlastníctva kódom 9 - bytový dom, čo nepovažujem za súlad so skutočným charakterom objektu. V stavbe sa nachádza len jedna bytová jednotka, nejde o viacbytovú stavbu so spoločným vchodom. Dispozičným riešením ide o stavbu rodinného domu.

Preverený bol prístup k nehnuteľnosti, verejná komunikácia z Viedenskej cesty a z Tyršovho nábrežia.

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

- stavba s.č. 1713 na p.č. 5183/6 LV č. 2644 s príslušenstvom v rozsahu:
 - o studňa
 - o žumpa,
 - o prípojky IS - voda zo studne, kanalizácia do žumpy, elektrina z verejného rozvodu.

pozemky C KN:

- parc. č. 5183/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 243 m², LV č. 1748
- parc. č. 5184/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 400 m², LV č. 2644

časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

- časť parc. č. 5187/1, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 6 vo výmere 2 659 m²,
- časť parc. č. 5188, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 7 vo výmere 7 m², diel 13 vo výmere 1 m², diel 14 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²,

- časť parc. č. 5190, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 8 vo výmere 1 m², diel 25 vo výmere 1 m² a diel 26 vo výmere 1 m²,
- časť parc. č. 5192/3, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 9 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²
- časť parc. č. 5192/4, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 16 vo výmere 96 m²,
- časť parc. č. 5151, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 3 vo výmere 223 m², časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:
- parc. č. 6038 - zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 10 vo výmere 197 m²,

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
V zmysle osobitných požiadaviek zadávateľa.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Domček obsluhy s.č. 1713 na p.č. 5183/6

Nakoľko nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti a jej zameranie, pri odhade východiskovej hodnoty vychádzam na základe osobitných požiadaviek zadávateľa z údajov, ktoré poskytol zadávateľ, prostredníctvom ZP.č. 75/2016, Ing. Nitková. V nasledujúcej kapitole je zahrnutý aj výber technických údajov z predmetného podkladu.

POPIS STAVBY

Hodnotený objekt je evidovaný v liste vlastníctva č. 2644 ako druh stavby bytový dom. V zápise budovy do katastra nehnuteľností je nesúladi so skutočnosťou, nakoľko podľa Jednotnej klasifikácie stavebných objektov je bytovým domom budova, ktorá obsahuje minimálne 4 bytové jednotky, spoločný vchod a schodisko. Stavba obsahuje jednu bytovú jednotku. Dispozične a konštrukčno-materiálovou charakteristikou predmetný objekt nezodpovedá podmienkam klasifikácie stavby ako druh bytový dom. Pre výpočet východiskovej hodnoty bol z tohto dôvodu použitý rozpočtový ukazovateľ pre stavbu rodinného domu.

Záznam z obhliadky exteriéru stavby



Nehnuteľnosť je vedená ako Národná kultúrna pamiatka, č. ÚZPF 652/3. Stavba je postavená na pozemku s parc. č. 5183/6 v k.ú. Petržalka. Pozemok nie je predmetom ohodnotenia, nakoľko vlastník stavby nie je vlastníkom pozemku pod stavbou a okolitého pozemku stavby. Pozemok je vedený v katastri nehnuteľností, zapísaný v liste vlastníctva č. 2119 ako druh chránenej nehnuteľnosti, nehnuteľná kultúrna pamiatka vo vlastníctve Bratislavského

samosprávneho kraja. Stavba a pozemok sú súčasťou areálu objektu Divadla Aréna.

Konštrukčno-materiálová charakteristika a popis objektu vychádza z podkladu poskytnutého zadávateľom posudku, z údajoch uvedených v posudku ZP č. 75/2016, ktorý vypracovala Ing. Nitková:

„Objekt má zachovaný pôvodný architektonický sloh z obdobia rokov 19. storočia. Stavba je postavená v rovinatom teréne na základoch zo zmiešanej konštrukcie, s masívnym vyhotovením obvodových stien, má pravidelný pôdorysný tvar obdĺžnika so šikmou sedlovou strechou, je čiastočne podpivničená, má 1 nadzemné podlažie a neobývanú povalu.

Dispozičné riešenie bytovej jednotky:

1. podzemné podlažie: pivnica kde sa nachádza elektrické čerpadlo pre studňu, piecka na tuhé palivo, kotol pre vykurovanie, elektrický rozvádzač.

1. nadzemné podlažie: bytová jednotka

Povala: sklad

Vchod do objektu je riešený dreveným portálom s oblúkovou klenbou cez jednokridlové plné, drevené vchodové dvere a vnútorné drevené rámové interiérové dvere so sklenenou výplňou do chodby.

Bytová jednotka pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa s WC, suterén, komora a skladový priestor povaly.“

„Druh konštrukcie a materiálové vyhotovenie:

Základy: zmiešaný kameň

Vonkajšie nosné steny: tehlové murivo, v prízemí hr. do 50 cm

Vnútorné nosné steny: tehlové murivo hr. do 40 cm

Vnútorné priečky: tehlové murivo hr. do 30 cm

Strop nad 1. podzemným podlažím je zrekonštruovaný spevnený z materiálu tehla.

Strop nad 1. nadzemným podlažím je pravdepodobne drevený trámový, spevnený cementovým poterom.

Schody:

- jednoramenné kovové s drevenou nášlapnou vrstvou (suterén),
- jednoramenné drevené (povala)

Povrch vonkajších stien: obklad z tehly „Klinker“,

Povrch vnútorných stien: režné murivo neomietané v priestore suterénu, hladká vápenno - cementová omietka na 1. nadzemnom podlaží, alebo keramický obklad použitý ako zástena kuchynskej linky, alebo mozaikový keramický obklad stien v priestore WC s kúpeľňou.

Povrch podlahy: v suteréne sa nachádza hlinená podlaha, obytné priestory majú drevenú palubovú podlahu, alebo laminátovú podlahu, priestory príslušenstva majú laminátovú podlahu, alebo čiastočne keramickú mozaikovou dlažbu.

Dvere: drevené plné alebo s výplňou skla, osadené v drevených zárubniach

Okná: drevené zdvojené

Klampiarske prvky a dažďové zvody z pozinkovaného plechu.

Konštrukcia krovu je pultová drevená

Strešná krytina Eternit

Vykurovanie je teplovodné, prostredníctvom centrálného vykurovacieho kotla na elektrinu zn. Protherm. Dom obsahuje možnosť prídavného kúrenia na pevné palivo prostredníctvom piecky v suteréne a keramickej pece v priestore obývacej izby. Vykurovacie telesá sú oceľové plošné.

K vybaveniu bytovej jednotky prislúcha telefónna kabeľáž a satelitný TV prijímač.

Objekt je napojený na verejnú prípojku elektriny. Zdroj pitnej a úžitkovej vody je vlastná vŕtaná studňa, hĺbky 12 m. Kanalizačný odpad je zbieraný do žumpy. Prípojka plynu sa v objekte nenachádza."

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREVENIE STAVBY

Objekt bol podľa evidencie kultúrnych národných pamiatok postavený v období rokov 1899, kedy slúžil ako dom obsluhy vodárenskej veže mesta Bratislavy. Pre výpočet opotrebenia bola použitá, z dôvodu prestárlej stavby s vykonanou modernizáciou vo viacerých vekových obdobiach, kubická metóda výpočtu celkovej životnosti stavby (odhad opotrebenia prvkov dlhodobej životnosti). Podľa podkladu ZP 75/2016 je materiálová charakteristika, modernizácia alebo obnova konštrukčných prvkov nasledovná:

„Stavba prešla čiastočnou rekonštrukciou v období rokov po 2. svetovej vojne (rok 1945), kedy bola zničená väčšia časť stavby. Pôvodný klenbový strop suterénneho priestoru bol nahradený rovným nosníkovým stropom, obvodové steny boli čiastočne zrekonštruované a obložené obkladom z lícovej pálenej tehly „Klinker,. Konštrukcia krovu je podľa tvaru sedlová, vyhotovená z materiálu drevo. Strešná krytina bola zrekonštruovaná v období rokov cca. 1970, použitý bol materiál asfaltových strešných tašiek Eternit. Zvody strešnej dažďovej vody boli vymenené za nové v roku 2015. Okná sú pôvodné drevené zdvojené, boli vymenené v období po roku 1945. Vykurovanie objektu je na elektrickú energiu. Celková rekonštrukcia systému vykurovania bola v roku 2001, kedy sa prešlo z pevného paliva na elektrickú energiu. Elektrické vedenia boli zrekonštruované, použitý je medený materiál elektrických drôtových káblov, umiestnených v káblových krkoch. Vybavenie kuchyne pozostáva z obdobia posledných 10 - 15 rokov. K vybaveniu prislúcha kuchynská linka so zabudovanými elektro spotrebičmi ako je elektrický sporák, digestor, chladnička s mrazničkou. Použitý je nerezový drez. Kúpeľňa s WC obsahuje jeden sprchový kút, jedno keramické umývadlo, jednu keramickú WC misu so zástenou Geberit. Ako zariaďovacie predmety kúpeľne boli použité nadštandardné materiály. Kúpeľňa s WC bola zrekonštruovaná v období posledných 5 rokov.“

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Výmera podlahovej a zastavanej plochy objektu a konštrukčné výšky stavby boli získané z podkladu poskytnutého zadávateľom posudku, zo zamerania objektu pri obhliadke dňa 31.08.2016, a údajoch uvedených v posudku ZP č. 75/2016, ktorý vypracovala Ing. Nitková.

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1899	1,2*(3,40*3,30)	13,46	120/13,46=8,915
1. NP	1899	5,94*10,97	65,16	120/65,16=1,842

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu - pre rodinný dom.

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	-
2	Základy		
	2.3.b kamenné - bez izolácie	-	200

3	Podmurovka		
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	165
4	Murivo		
	4.1.a murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 60 cm	1855	-
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	-	1565
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnúťorné omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575
10	Krytiny strechy na krove		
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	-	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	-
14	Fasádne omietky		
	14.1.d špárované murivo nad 2/3	-	160
	14.4.d špárované murivo do 1/3	40	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	-	185
	16.9 kovové	210	-
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190
18	Okná		
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostení s dvoj. s trojvrstv. zasklením	-	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
24	Ústredné vykurovanie		

	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	-	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	-	80
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	-	155
30	Rozvod vody		
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	-	30
	Spolu	5300	6830

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	-	25
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks)	20	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	-	193
37	Vnútoré vybavenie		
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40
	38.4 ostatné (1 ks)	-	15
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútoré obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-

	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145
	Spolu	415	798

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 2,629$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5300 + 415 * 8,915) / 30,1260$	298,74
1. NP	$(6830 + 798 * 1,842) / 30,1260$	275,51

TECHNICKÝ STAV

„Podľa charakteristických konštrukčných ukazovateľov a architektonického slohu pochádzajúceho z obdobia konca 19. storočia sa jedná o konštrukciu s masívnym vyhotovením nosných vonkajších a vnútorných stien. Predpokladaná celková životnosť je určená kubickou metódou, pri zohľadnení technického stavu prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti. Objekt je v dobrom technickom stave s primeranou údržbou. V suterénnom priestore je zvýšená vlhkosť vzduchu, ale povrch muriva je suchý a nevykazuje známky vlhkosti, alebo tvorby plesní. Povrch podlahy v suteréne je hlinený kvôli zvýšenej hladine spodnej vody. Murivo 1. nadzemného podlažia obsahuje izoláciu proti zemnej vlhkosti, technický stav muriva je dobrý. Konštrukcia krovu bola zrekonštruovaná cca v roku 1970, technický stav konštrukcie krovu je dobrý. Strop nad 1. nadzemným podlažím bol spevnený cementovým poterom, povala je pochôdna. Strešná krytina je zo strešných tašiek „Eternit“, ktorých technický stav je dobrý a nevykazuje znaky poškodenia.“

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	4,75	9,29	90	8,36
Murivo	26,18	51,22	90	46,10
Stropy	11,07	21,65	90	19,49
Schodisko	2,59	5,07	50	2,54
Krov	6,53	12,77	90	11,49
Súčet	51,12			87,98

Základná životnosť stavby: 250 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 87,98 %

Základná

zostatková

životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[250 + \frac{121^3}{2 * 250^2} - 121 \right] \approx 143 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 87,98 \% \text{ z } 143 \text{ rokov} \approx 126 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 121 + 126 = 247 \text{ rokov}$$

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1899	121	126	247	48,99	51,01

1. NP	1899	121	126	247	48,99	51,01
-------	------	-----	-----	-----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1899		
Východisková hodnota	298,74 €/m ² *13,46 m ² *2,629*1,05	11 099,88
Technická hodnota	51,01% z 11 099,88	5 662,05
1. NP z roku 1899		
Východisková hodnota	275,51 €/m ² *65,16 m ² *2,629*1,05	49 556,24
Technická hodnota	51,01% z 49 556,24	25 278,64

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	11 099,88	5 662,05
1. nadzemné podlažie	49 556,24	25 278,64
Spolu	60 656,12	30 940,69

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Studňa vrtaná**

Príslušenstvom objektu je vrtaná studňa hĺbky 12 m, umiestnená vo vzdialenosti cca. 8 m od stavby. Studňa má využitie ako zdroj pitnej a úžitkovej vody. Studňa obsahuje jedno ponorkové elektrické čerpadlo, ktoré sa nachádza v interiéri suterénu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 800 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vrtaná	1945	75	75	150	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 204,47 \text{ €/m} * 2\text{m} + 398,00 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,629 * 1,05$	5 411,70
Technická hodnota	50,00 % z 5 411,70 €	2 705,85

2.2.2 Prípojka elektriny

Prípojka elektriny je vedená medzi hranicou okolitého pozemku a stavbou obytného domu. Elektromer je umiestnený na hranici okolitého pozemku s parc. č. 5183/8.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.k) káblková prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm

Počet merných jednotiek: 10 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny	2020	0	60	60	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,629 * 1,05$	439,74
Technická hodnota	100,00 % z 439,74 €	439,74

2.2.3 Prípojka vody zo studne

Prípojka vody zo studne, odhadom v dĺžke 3,0m. Realizáciu uvažujem k dátumu výstavby studne, k roku 1945, DN 25, oceľové potrubie, životnosť 80rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 3,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody zo studne	1945	75	5	80	93,75	6,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	343,59
Technická hodnota	$6,25 \% \text{ z } 343,59 \text{ €}$	21,47

2.2.4 Žumpa

Na pozemku s parc. č. 5183/8 sa nachádza zberná žumpa pre kanalizačný odpad stavby. Dátum začiatku užívania je za predpokladu rok 1945.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $2,5 * 2,5 * 2,5 = 15,63 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1945	75	5	80	93,75	6,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,63 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 1,05$	4 654,57
Technická hodnota	$6,25 \% \text{ z } 4 654,57 \text{ €}$	290,91

2.2.5 Prípojka kanalizácie do žumpy

Prípojka kanalizácie do žumpy, pre stavbu tohto typu uvažujem DN 150, dĺžka odhadom 3,0m, vek kanalizácie uvažujem k dátumu výstavby žumpy. Životnosť kameninového potrubia na úrovni 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 3,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie do žumpy	1945	75	5	80	93,75	6,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	291,42
Technická hodnota	$6,25 \% \text{ z } 291,42 \text{ €}$	18,21

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Domček obsluhy s.č. 1713 na p.č. 5183/6	60 656,12	30 940,69
Studňa vŕtaná	5 411,70	2 705,85
Vonkajšie úpravy		
Prípojka elektriny	439,74	439,74
Prípojka vody zo studne	343,59	21,47
Žumpa	4 654,57	290,91
Prípojka kanalizácie do žumpy	291,42	18,21
Celkom:	71 797,14	34 416,87

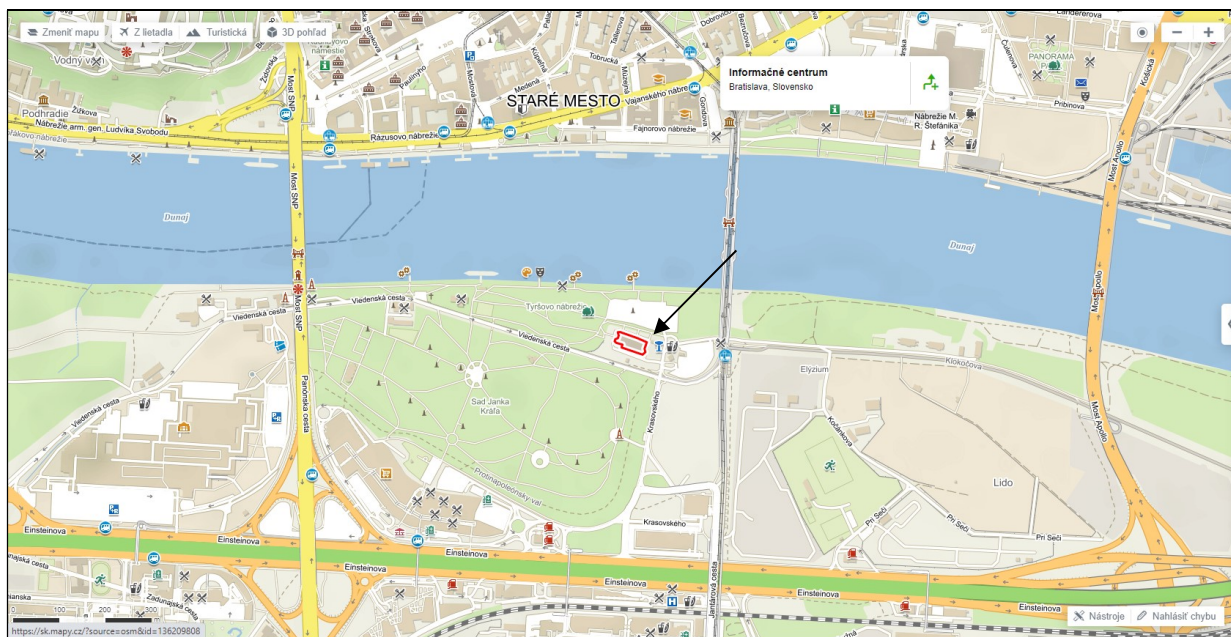
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v hl. meste Bratislava, k.ú. Petržalka. Objekt je situovaný na nábreží rieky Dunaj v m.č. Petržalka. Objekt sa nachádza vo vyhľadávanej časti m.č. Petržalka. Táto oblasť nábrežia rieky Dunaj slúži ako oddychové, vychádzkové a kultúrne miesto pre obyvateľov mesta Bratislava. Stavba domu s.č. 1713 je súčasťou areálu Divadla Aréna, ktorý je vedný ako národná kultúrna pamiatka vrátane ohodnocovaného objektu a vodnej veže v susedstve.

Divadlo Aréna patrí svojou tradíciou medzi najstaršie divadlá v Bratislave. Založené bolo v roku 1828 na pravom brehu Dunaja, v blízkosti historického verejného parku. Pôvodne slúžilo ako letné divadlo - nekrytý amfiteáter, odtiaľ názov Aréna. V roku 1898 na jej mieste postavili novú divadelnú budovu, ktorej vzhľad ostal takmer nezmenený. Stavba s.č. 1713 slúžila v minulosti ako dom obsluhy - strojníka - pre ovládanie vodnej veže v areáli - nefunkčný, schátralý objekt NKP. Lokalita je využívaná pre voľnočasové aktivity - cyklotrasy, mestská pláž, promenáda, park - Sad Janka Kráľa v susedstve s nákupným a zábavným strediskom Aupark.

Mestská časť Petržalka poskytuje kompletnú občiansku vybavenosť, ako sú miestne úrady, školstvo, športoviská, kompletná sieť obchodov, ako aj prevádzky služieb. Vzdialenosť do centra mesta je do 10 minút pešou chôdzou, alebo do 5 minút prostredníctvom MHD - električka. Zastávka MHD sa nachádza vo vzdialenosti do 5 minút pešou chôdzou na Starom Moste - nová električková trasa.



Záujem o kúpu nehnuteľnosti vo všeobecnosti v MČ pretrváva, ide však najmä o pozemky určené na výstavbu bytovú alebo výstavbu kancelárskych či obchodných priestorov. V danej oblasti je plánovaná výstavba v susedstve na pôvodnom mieste futbalového štadióna. V MČ vyplýva záujem o bývanie najmä zo strany mladých, ktorí prichádzajú do hl.m.SR Bratislava za prácou, pre veľmi dobrý prístup do centra, po novej električkovej trati s výrazne skráteným intervalom. Záujem o nehnuteľnosti tohto typu (stavba vyhlásená za národnú kultúrnu pamiatku v areáli divadla s príslušnými plochami na parkovanie) nepovažujem za zvýšený - nájomné bývanie, nízke využitie v území s regulatívami a kódom funkcie 201 - areál a komplexy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, na bývanie do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je svojím stavebno - technickým charakterom predurčená a zároveň využívaná na obytné účely - jedna bytová jednotka. Iné ako užívanie v čase ohodnotenia neuvažujem - nájomné bývanie hl.m. SR Bratislava - nájomný byt s regulovaným nájomom.

Pozemky sú využívané v súlade s UPI - príslahlé pozemky v areáli k stavbe Divadla Aréna s mestským a nadmestským významom.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené riziká spojené s užívaním na určený účel. K nehnuteľnosti - pozemkom z ktorých boli odčlenené diely a ktoré sú predmetom ohodnotenia neboli zistené ťarchy.

K stavbe nebola zistená ťarcha. Stavba je situovaná na pozemku, kde vlastník pozemku nie je totožný s vlastníkom stavby. Pozemok je evidovaný na LV č. 2119. Prístup k stavbe s.č. 1713 je po pozemku vo vlastníctve vlastníka stavby-po areálových komunikáciách Divadla Aréna s oplotením a uzatvorením.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.1.1 STAVBY**

Koeficient polohovej diferenciácie, (objektívizácie technickej hodnoty nehnuteľností v danom čase a mieste), stanovujem nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,0

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Zdôvodnenie výberu jednotlivých objektívizačných faktorov vyplýva z predchádzajúceho popisu a z údajov uvedených v tabuľke.

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,000 + 4,000)	6,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,000
III. trieda	Priemerný koeficient	2,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,100
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,000 - 1,800)	0,200

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	2,000	13	26,00
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
	<i>Dopyt po nehnuteľnosti takéhoto typu sa v ponukách nevyskytuje, dopyt v prípade prejavu záujmu o kúpu nehnuteľnosti s nájomným bývaním registrovanej ako národná kultúrna pamiatka považujem za vyrovnaný až nižší.</i>				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	4,000	30	120,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
	<i>V lokalite určenej UPI na občiansku</i>				

	vybavenosť, v areáli Divadla Aréna				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	4,000	8	32,00
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
	<i>Funkčné, so základnou údržbou.</i>				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	6,000	7	42,00
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
	<i>Verejné priestory pre voľnočasové aktivity obyvateľov hl.m. SR Bratislava, turistov, parky, športoviská, mestská pláž, reštaurácie.</i>				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	2,000	6	12,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
	<i>Základné príslušenstvo.</i>				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	2,000	10	20,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
	<i>Dom je národnou kultúrnou pamiatkou, nie je obytným domom, spĺňa atribúty rodinného domu, v areáli Divadla - oplotené, pozemky pod domom nie sú vo vlastníctve vlastníka stavby a okolitých areálových pozemkov. Dispozícia neaktuálna, nemoderná vybavenie základné, štandardné.</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	6,000	9	54,00
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
	<i>Dlhodobá nízka nezamestnanosť - územie hl.m. SR Bratislava</i>				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	6,000	6	36,00
	malá hustota obyvateľstva				
	<i>Rekreačná oblasť a voľnočasová oblasť, bez možnosti bývania v okolí, malá hustota obyvateľstva v čase bez vykonávania voľnočasových aktivít.</i>				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	4,000	5	20,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	6,000	6	36,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
	<i>Rovinatý</i>				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	1,100	7	7,70
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				

	V MČ kompletne inžinierske siete, domček napojený na elektrinu z verejných zdrojov, voda zo studne a kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	6,000	7	42,00
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
	Kompletná doprava v MČ Petržalka, pešou chôdzou centrum mesta, s centrom dopravy				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	6,000	10	60,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
	Plnohodnotné vybavenie MČ Petržalka				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	I.	6,000	8	48,00
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.				
	Tyršovo nábrežie, Sad Janka Kráľa				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	4,000	9	36,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.	III.	2,000	8	16,00
	bez zmeny				
	V rámci regulácii UPI a regulácii vyplývajúcich z NKP bez možnosti zlepšenia v najbližšom období.				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,200	7	1,40
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,200	4	0,80
	nehnuteľnosti bez výnosu				
	Nehnuteľnosť v areáli Divadla Aréna, obecné nájomné - regulované, základný štandard vybavenia, energeticky náročná stavba - bez výnosu.				
19	Názor znalca	IV.	1,100	20	22,00
	problematická nehnuteľnosť				
	Nehnuteľnosť s regulovaným nájomným, s nájomcom, so základnou údržbou staršieho dát, vyhlásená národná kultúrna pamiatka bez možnosti výkonu opráv a rekonštrukcií bez regulácie pamiatkovým úradom.				
	Spolu			180	631,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 631,9 / 180$	3,511
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 34\,416,87 \text{ €} * 3,511$	120 837,63 €

3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Ide o pozemky areálového typu, v uzatvorenom oplotenom areáli Divadla Aréna, na ktorých sa nachádzajú prevažne spevnené plochy – areálové komunikácie a parkoviská pre návštevníkov predstavenia, inak prázdne verejnosti neprístupné, nízke využitie.

Predmetom ohodnotenia sú parcely vedené na LV č. 1748, 2644 v registri C KN a na LV č. 4833 v registri E KN a z nich odčlenené diely v zmysle geometrického plánu č. 64/2020. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce, v lukratívnej odychovej a voľnočasovej lokalite hl.m. SR Bratislava, na pravom brehu Dunaja, v MČ Petržalka, v okrese Bratislava V.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov stanovím v zmysle platnej legislatívy ako pre pozemky prvej skupiny (stavebné pozemky).

Pozemky sú rovinaté, v okolí sú dostupné všetky IS, na pozemkoch dovedená k stavbe s.č. 1713 voda zo studne a kanalizácia do žumpy. Záujem o kúpu pozemkov je najmä na bývanie alebo administratívu a obchod. Určené využitie podľa UPI – kód 201.

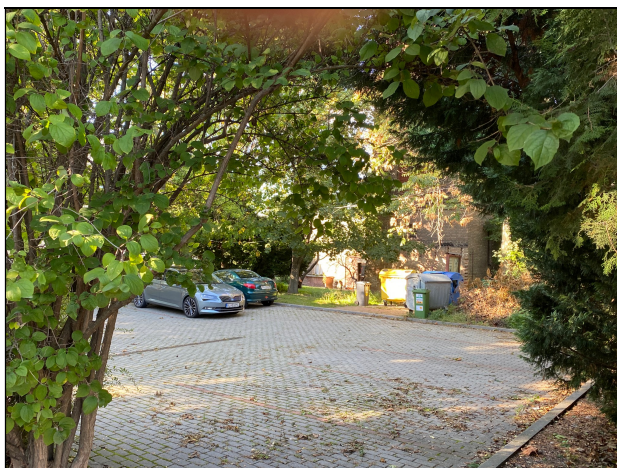
V povyšujúcom faktore zohľadňujem najmä všeobecne zvýšený záujem o kúpu pozemku v danej mestskej časti s vysokou možnosťou využitia.

Redukujúci faktor je uplatnený z dôvodu veľkosti a tvaru pozemku a možnosti skutočného využitia.

Koeficient intenzity využitia je stanovený na základe prevažujúceho skutočného využívania – areálové komunikácie a parkovanie pre návštevníkov divadla, pre verejnosť neprístupné mimo času predstavenia, uzatvorený areál.

Záznam z obhliadky a využitia pozemkov:





3.2.1.1 Podľa LV 1748 a GP 64/2020

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5183/2	zastavaná plocha a nádvorie	243,00	1/1	243,00
5187/1 diel 6	zastavaná plocha a nádvorie	2659,00	1/1	2659,00
5188 diel 7	zastavaná plocha a nádvorie	7,00	1/1	7,00
5188 diel 13	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
5188 diel 14	zastavaná plocha a nádvorie	12,00	1/1	12,00
5188 diel 15	zastavaná plocha a nádvorie	43,00	1/1	43,00
5190 diel 8	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
5190 diel 25	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
5190 diel 26	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
5192/3 diel 9	zastavaná plocha a nádvorie	12,00	1/1	12,00
5192/3 diel 15	zastavaná plocha a nádvorie	43,00	1/1	43,00
5192/4 diel 16	zastavaná plocha a nádvorie	96,00	1/1	96,00
5151 diel 3	zastavaná plocha a nádvorie	223,00	1/1	223,00
Spolu výmera				3 342,00

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	1,70
	Lokalita využívaná v hl. m. SR na rekreáciu a oddych, v susedstve je cyklistická zóna, Sad Janka Kráľa, nábrežie Dunaja s promenádou, reštauráciami	

	na vode, detskými ihriskami a mestskou plážou. Prístup do centra mesta je možný pešou chôdzou po Starom moste alebo Novom moste, lokalita s turistickým ruchom, širšie centrum.	
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia Prevažne spevnené plochy, betónové dlažby zámkové do piesku - parkoviská a areálové komunikácie k divadlu.	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy Územie mesta, doprava autobusová alebo električka cez Starý Most.	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) Kód využitia podľa UPI - 201, občianska vybavenosť, stabilizované územie. V skutočnosti ide o územie využívané ako areál k divadlu Aréna, s vodnou vežou a pôvodne s domčekom obsluhy strojníka tejto veže. Objekty sú evidované v	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) Plnohodnotné vybavenie IS v okolí savby, domček odkanalizovaný do žumpy, voda zo studne, v areáli nie je plyn.	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote Záujem o kúpu pozemku na výstavbu v lokalite, s vysokým využitím je všeobecne zvýšený. Zároveň ide o lokalitu s turistickým ruchom.	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) Tvar skupiny pozemkov vzhľadom k situovaniu a ochrane kultúrnych pamiatok v území, nie je využiteľný na výstavbu, môže byť využívaný ako areálové a obslužné komunikácie pre zabezpečenie prístupu návšteví divadla. Iné využitie ako je súčasné neuvažujem.	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 0,70 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 1,30 * 0,50$	1,5161
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5161$	100,65 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 5183/2	$243,00 \text{ m}^2 * 100,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	24 457,95
parcelsa č. 5187/1 diel 6	$2 659,00 \text{ m}^2 * 100,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	267 628,35
parcelsa č. 5188 diel 7	$7,00 \text{ m}^2 * 100,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	704,55

parcela č. 5188 diel 13	1,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1	100,65
parcela č. 5188 diel 14	12,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1	1 207,80
parcela č. 5188 diel 15	43,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1	4 327,95
parcela č. 5190 diel 8	1,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1	100,65
parcela č. 5190 diel 25	1,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1	100,65
parcela č. 5190 diel 26	1,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1	100,65
parcela č. 5192/3 diel 9	12,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1	1 207,80
parcela č. 5192/3 diel 15	43,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1	4 327,95
parcela č. 5192/4 diel 16	96,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1	9 662,40
parcela č. 5151 diel 3	223,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1	22 444,95
Spolu		336 372,30

3.2.1.2 Podľa LV 2644

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5184/2	zastavaná plocha a nádvorie	400,00	1/1	400,00

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 <i>Lokalita využívaná v hl. m. SR na rekreáciu a oddych, v susedstve je cyklistická zóna, Sad Janka Kráľa, nábrežie Dunaja s promenádou, reštauráciami na vode, detskými ihriskami a mestskou plážou. Prístup do centra mesta je možný pešou chôdzou po Starom moste alebo Novom moste, lokalita s turistickým ruchom, širšie centrum.</i>	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Prevažne spevnené plochy, betónové dlažby zámkové do piesku - parkoviská a areálové komunikácie k divadlu.</i>	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava autobusová alebo električka cez Starý Most.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Kód využitia podľa UPI - 201, občianska vybavenosť, stabilizované územie. V skutočnosti ide o územie využívané ako areál k divadlu Aréna, s vodnou vežou a pôvodne s domčekom obsluhy strojníka tejto veže. Objekty sú evidované v</i>	1,40

k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
	<i>Plnohodnotné vybavenie IS, domček odkanalizovaný do žumpy, voda zo studne, v areáli nie je plyn.</i>	
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
	<i>Záujem o kúpu pozemku na výstavbu v lokalite, s vysokým využitím je všeobecne zvýšený. Zároveň ide o lokalitu s turistickým ruchom.</i>	
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50
	<i>Tvar skupiny pozemkov vzhľadom k situovaniu a ochrane kultúrnych pamiatok v území, nie je využiteľný na výstavbu, môže byť využívaný ako areálové a obslužné komunikácie pre zabezpečenie prístupu návštevníkov divadla. Iné využitie ako je súčasné neuvažujem.</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 0,70 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 1,30 * 0,50$	1,5161
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5161$	100,65 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5184/2	$400,00 \text{ m}^2 * 100,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	40 260,00
Spolu		40 260,00

3.2.1.3 Podľa LV 4833 a GP 64/2020

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6083 diel 10	zastavaná plocha a nádvorie	197,00	1/1	197,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V_{HMJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,70
	<i>Lokalita využívaná v hl. m. SR na rekreáciu a oddych, v susedstve je cyklistická zóna, Sad Janka</i>	

	<i>Kráľa, nábrežie Dunaja s promenádou, reštauráciami na vode, detskými ihriskami a mestskou plážou. Prístup do centra mesta je možný pešou chôdzou po Starom moste alebo Novom moste, lokalita s turistickým ruchom, širšie centrum.</i>	
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Prevažne spevnené plochy, betónové dlažby zámkové do piesku - parkoviská a areálové komunikácie k divadlu.</i>	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava autobusová alebo električka cez Starý Most.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Parcela registra E, určená na výstavbu, odčlenená GP 64/2020. Kód využitia podľa UPI - 201, občianska vybavenosť, stabilizované územie. V skutočnosti ide o územie využívané ako areál k divadlu Aréna, s vodnou vežou a pôvodne s domčekom obsluhy strojníka tejto veže. Objekty sú evidované v</i>	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Plnohodnotné vybavenie IS, domček odkanalizovaný do žumpy, voda zo studne, v areáli nie je plyn.</i>	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Záujem o kúpu pozemku na výstavbu v lokalite, s vysokým využitím je všeobecne zvýšený. Zároveň ide o lokalitu s turistickým ruchom.</i>	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Tvar skupiny pozemkov vzhľadom k situovaniu a ochrane kultúrnych pamiatok v území, je len ťažko využiteľný na výstavbu, môže byť využívaný ako areálové a obslužné komunikácie pre zabezpečenie prístupu návšteví divadla. Iné využitie ako je súčasné neuvažujem.</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 0,70 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 1,30 * 0,50$	1,5161
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5161$	100,65 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 6083 diel 10	$197,00 \text{ m}^2 * 100,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 828,05
Spolu		19 828,05

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení. Predmetom skúmania boli pozemky a stavba v areáli Divadla Aréna, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, hl.m. SR Bratislava, v rozsahu:

- stavba s.č. 1713 na p.č. 5183/6 LV č. 2644

pozemky C KN:

- parc. č. 5183/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 243 m², LV č. 1748
- parc. č. 5184/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 400 m², LV č. 2644

časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

- časť parc. č. 5187/1, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 6 vo výmere 2 659 m²,
- časť parc. č. 5188, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 7 vo výmere 7 m², diel 13 vo výmere 1 m², diel 14 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²,
- časť parc. č. 5190, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 8 vo výmere 1 m², diel 25 vo výmere 1 m² a diel 26 vo výmere 1 m²,
- časť parc. č. 5192/3, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 9 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²
- časť parc. č. 5192/4, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 16 vo výmere 96 m²,
- časť parc. č. 5151, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 3 vo výmere 223 m²,

časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:

- parc. č. 6038 - zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 10 vo výmere 197 m²,

2. ODPOVEĎ NA OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Petržalka, okr. Bratislava V:

- stavba s.č. 1713 na p.č. 5183/6 LV č. 2644

pozemky C KN:

- parc. č. 5183/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 243 m², LV č. 1748
- parc. č. 5184/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 400 m², LV č. 2644

časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

- časť parc. č. 5187/1, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 6 vo výmere 2 659 m²,
- časť parc. č. 5188, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 7 vo výmere 7 m², diel 13 vo výmere 1 m², diel 14 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²,
- časť parc. č. 5190, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 8 vo výmere 1 m², diel 25 vo výmere 1 m² a diel 26 vo výmere 1 m²,
- časť parc. č. 5192/3, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 9 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²
- časť parc. č. 5192/4, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 16 vo výmere 96 m²,
- časť parc. č. 5151, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 3 vo výmere 223 m²,

časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:

- parc. č. 6038 - zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 10 vo výmere 197 m²,

bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie. Túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia,

ktorú by táto 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 dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Domček obsluhy s.č. 1713 na p.č. 5183/6	108 632,76
Studňa vŕtaná	9 500,24
Vonkajšie úpravy	
Prípojka elektriny	1 543,93
Prípojka vody zo studne	75,38
Žumpa	1 021,39
Prípojka kanalizácie do žumpy	63,94
Pozemky	
Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5183/2 (243 m ²)	24 457,95
Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5187/1 diel 6 (2 659 m ²)	267 628,35
Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5188 diel 7 (7 m ²)	704,55
Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5188 diel 13 (1 m ²)	100,65
Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5188 diel 14 (12 m ²)	1 207,80
Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5188 diel 15 (43 m ²)	4 327,95
Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5190 diel 8 (1 m ²)	100,65
Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5190 diel 25 (1 m ²)	100,65
Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5190 diel 26 (1 m ²)	100,65
Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5192/3 diel 9 (12 m ²)	1 207,80
Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5192/3 diel 15 (43 m ²)	4 327,95
Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5192/4 diel 16 (96 m ²)	9 662,40
Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5151 diel 3 (223 m ²)	22 444,95
Podľa LV 2644 - parc. č. 5184/2 (400 m ²)	40 260,00
Podľa LV 4833 a GP 64/2020 - parc. č. 6083 diel 10 (197 m ²)	19 828,05
Všeobecná hodnota celkom	517 297,98
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	517 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťstosedemnásťtisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2002820 SNM/20/102/MR, zo dňa 15.10.2020 - 1xA4
2. Kópia katastrálnej mapy, informatívna, vytvorená dňa 6.10.2020 z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností - 1xA4.
3. List vlastníctva č. 1748, zo dňa 6.10.2020, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností, aktualizácia 5.10.2020 - parcely č. 5183/2, 5187/1, 5188, 5190, 5192/3, 5192/4, 5151 - výber 19xA4.
4. List vlastníctva č. 2644, zo dňa 6.10.2020, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností, aktualizácia 5.10.2020 - parcela č. 5184/2 a stavba s.č. 1713- domček obsluhy NKP - 13xA4.
5. List vlastníctva č. 4833, zo dňa 6.10.2020, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností, aktualizácia 5.10.2020 - parcela registra E č. 6038 - 7xA4.
6. Doklad o veku stavby - výpis z evidencie NKP na Slovensku, dostupné na www.pamiatky.sk - 1xA4
7. Vybrané časti zo znaleckého posudku č. 75/2016, vypracovala Ing. Monika Nitková, pôdorys stavby a fotodokumentácia stavby - 3xA4.
8. Situačná schéma s vyznačením predmetu ohodnotenia a mapový podklad - 2xA4.
9. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020 - 9xA4
10. Geometrický plán č. 64/2020 na určenie vlastníckych práv, zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., bez overenia v katastrálnom konaní - 4xA4.

Spolu:

60xA4