

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

Zadávatel':

Hlavné mesto Slovenskej republiky

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

Objednávka OTS2200244 SNM/22/003/SNB
elektronicky zo dňa 18.1.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 4/2022

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - bytov
č. 1-4 a NP č. 1-3 v objekte „Obchodná 29, s.č. 555 na
p.č. 8383/7 vrátane p.č. 8383/9 k.ú. Staré Mesto, okr.
Bratislava I“ LV č. 4191, podiel 5/6 vo vlastníctve
hl.m. SR Bratislava, v zmysle návrhu na zápis
spoluvlastníckych podielov bytov a nebytových
priestorov do evidencie katastra nehnuteľností.

Počet strán: 102 z toho príloh: 21

Počet vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej 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, a predmetom skúmania sú:

byty č. 1-4 a NP č. 1-3 v objekte „Obchodná 29, s.č. 555 na p.č. 8383/7 vrátane p.č. 8383/9 k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I“ LV č. 4191, podiel 5/6 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, v zmysle návrhu na zápis spoluvlastníckych podielov bytov a nebytových priestorov do evidencie katastra nehnuteľností.

1.2 Účel znaleckého posudku: právny úkon, ktorým je zmluva o vysporiadaní spoluvlastníckych podielov podielových vlastníkov.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie technického stavu):

ku dňu nadobudnutia vlastníctva dedičstvom podľa D488/99 Dnot.75/99, technický stav bytov a NP a vybavenia domu k roku **1999**.

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu vysporiadania - spracovania znaleckého posudku - 1.Q. 2022

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

1. Objednávka č. OTS2200244 SNM/22/003/SNB elektronicky zo dňa 18.1.2022.
2. Inventarizačná karta obytného domu Obchodná 29, IČ 803/609, z 1.1.1972, s rokom ukončenia 1936.
3. Doklad o veku stavby uličnej časti - Výmer notárskeho úradu v Bratislave číslo : 38900/stav.I.1933 zo dňa 6.10.1933, Bytová stavba na Uhorskej ul. 41, pre Zigmunda Fodora.
4. Projektová dokumentácia - súčasť ZP č. 24/2009, vypracoval Ing. Alfonz Šoltés, ev č. 913 415, v rozsahu pôdorysy podlaží.
5. ZP č. 69/1998, vypracoval Ing. František Doktor, ev č. 10113 v rozsahu pôdorysy podlaží a popis technického stavu a vybavenia domu a priestorov k rozhodnému dátumu.
6. Projektová dokumentácia - súčasť ZP.č. 87/2012, vypracoval Ing. Juraj Nagy, ev. č. 912 465 v rozsahu pôdorysy podlaží.
7. Doklad o technickom stave k rozhodnému dátumu (k roku 1999) - Zápisnica o prevzatí bytu na 2.p. to dňa 3.12.1992 - stav blízky k rozhodnému dátumu.

b) Získané znalcom :

8. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 19.1.2022, informatívna, vytvorená cez verejný portál katastranehnuteľností www.zbgis.sk
9. Aktuálny list vlastníctva č. 4191zo dňa 19.1.2022 - informatívny, vytvorený cez verejný portál katastra nehnuteľností, www.katasterportal.sk, aktualizácia zo dňa 14.1.2022.
10. Záznam a fotografická dokumentácia z miestneho šetrenia sprístupnených priestorov zo dňa 28.9.2021.
11. Rozpočtový ukazovateľ bytov a NP v bytovom dome - štandard vybavenia domu, NP a bytov podľa Metodiky USI Žilina.
12. Analýza trhu s obdobnými nehnuteľnosťami.

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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001 – tvorba rozpočtového ukazovateľa.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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.
- 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-vyvoja-cien>, www.reality.sk, www.nbs.sk,

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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 neprímeranou 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 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):

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.

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

Pri stavbách, ktoré majú vo zvislom alebo vodorovnom členení častí, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. dielne s kancelárskymi na hornom podlaží, bytové domy s obchodmi na prvom nadzemnom podlaží, výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.), východisková hodnota sa môže vypočítať ako súčet ohodnotení jednotlivých častí. Pri vodorovnom delení sa obštvávaný priestor základov a strechy, t. j. spoločných častí stavby, rozdelí podľa pomerov obštvávaného priestoru vrchnej stavby jednotlivých častí.

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

Opotrebovanie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebovanie nadstavieb, prístavieb a samostatne ohodnocovaných častí stavby sa pri lineárnej metóde vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, ale ukončenie predpokladanej životnosti sa určí vždy pre celú stavbu k rovnakému roku.

Základná životnosť stavby (ZZ) - rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Uvádza sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) - rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Uvádza sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

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 (obštvávaný 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 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.

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 porovnávaní:

- 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 diferenciacie stavieb

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

Kombinovaná metóda je kombináciou technickej a výnosovej hodnoty stavieb. 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. Spôsob výpočtu určí znalec.

Metóda polohovej diferenciacie pozemkov

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie 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.

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

kde

V $\dot{H}_{MJ}$ – 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

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

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 viaznucich 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 objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

M – merná jednotka hodnoteného objektu je vypočítaná podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., 2001

5.5.2 Podlahovou plochou bytu⁴⁾

Je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lodžií, balkónov a terás.

Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,30 m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,20 m široké, 0,30 m hlboké a 2,0 m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnými predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverových ústupkov a plocha zabratá zabudovaným nábytkom podľa STN 73 4305.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v aktuálnom znení neskorších predpisov k dátumu ohodnotenia:

Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy terás, lodžií a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.

Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

Garážou v dome sa na účely tohto zákona rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.

Garážovým stojiskom sa na účely tohto zákona rozumie plošne vymedzená časť garáže v dome; garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie.

Obytná miestnosť je miestnosť, ktorá svojim stavebnotechnickým riešením a vybavením spĺňa podmienky na trvalé bývanie

Príslušenstvo bytu na účely tohto zákona sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

- Osobitnou požiadavkou zadávateľa je stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty jednotlivých bytov a nebytových priestorov osobitne podľa podlahových plôch jednotlivých priestorov a návrhu zápisu spoluvlastníckych podielov jednotlivých bytov a NP do evidencie katastra nehnuteľností, ktorý vyplýva zo ZP č. 3/2022, vypracovala Doc. Ing. Naďa Antoňová, PhD, aj napriek rozdielnemu právnomu stavu - zápisu v evidencii katastra nehnuteľností.

Číslo bytu/NP	Umiestnenie	Účel	Podlahová plocha (m ²)	Podiel na spoločných priestoroch, zariadeniach a príslušenstve podiel na pozemku p.č. 8383/7 a 8383/9	
				Čitateľ	Menovateľ
NP 1	prízemie (1.NP)	administratíva	234,40	23440	72026
	suterén (1.PP)	administratíva			
NP 2	prízemie (1.NP)	obchod	43,84	4384	72026
	suterén (1.PP)	obchod			
NP 3	prízemie (1.NP)	sklad	31,57	3157	72026
Byt 1	1. poschodie (2.NP)	byt	99,68	9968	72026
Byt 2	1. poschodie (2.NP)	byt	87,40	8740	72026
Byt 3	2. poschodie (3.NP)	byt	139,24	13924	72026
	3. ustúpené poschodie (4.NP)	byt			
Byt 4	2. poschodie (3.NP)	byt	84,13	8413	72026
Spolu:			720,26	72026	

- Osobitnou požiadavkou zadávateľa je stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty jednotlivých bytov a nebytových priestorov k súčasnemu dátumu - obdobiu vyporiadania avšak v technickom stave, v akom sa nachádzali v roku 1999.

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 v znení neskorších zmien a doplnení.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii relevantné preukázateľné podklady pre porovnávanie (uskutočnené predaje, zrealizované obchodné transakcie...). Ponuky bytov a nebytových priestorov v lokalite Staré Mesto, v centre mesta s obdobným vybavením a štandardom sa takmer nenachádzajú, k zrealizovaným predajom - zmluvám - nemám prístup, zverejnené zmluvy napr. na webovej str. hl.m. SR Bratislava sa takéto nehnuteľnosti nenachádzajú. Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektívne

vystihuje technický stav a vybavenie nehnuteľnosti k rozhodnému dátumu ako aj jej polohu v rámci dotknutého územia.

Z analýzy súčasného stavu trhu s obdobnými nehnuteľnosťami vyplýva:

- V čase vypracovania posudku sa ponuková cena bytov v starých domoch v centre Starého mesta, v pôvodnom technickom stave (vymenené sú obvykle okná, zariadenie predmety a kuchynská linka v základnom štandarde) pohybuje na úrovni od 3000-4000 eur/m² v závislosti od veľkosti bytu a vykonanej modernizácie domu a bytu.
- Ponuková cena NP v okolí obchodnej ulice sa pohybuje na úrovni priemerne 3000 eur/m² a skladové alebo suterénne priestory na úrovni 1900eur/m². Ide o priestory síce rovnakej veľkostnej charakteristiky, ale modernizované s novými výkladmi súčasného typu, s vybavením sociálneho zariadenia v súčasnom štandarde, s klimatizáciou, s novým elektrickým vedením, mnohokrát je do ponukovej ceny započítané zariadenie a vybavenie prevádzky alebo možnosť parkovania vo dvore.

Všeobecná hodnota jednotlivých priestorov nie je počítaná kombinovanou metódou, ktorá je kombináciou technickej a výnosovej hodnoty stavieb. V čase ohodnotenia nehnuteľnosť nie je komerčne prenajatá, je užívaná výlučne spoluvlastníkmi objektu, nebytové priestory NP2 a NP3 sú vypratané, neužívané, NP1 je využívaný podielovým vlastníkom a zriaďovateľom útvaru mestskej polície. Možnosti komerčného prenajatia za účelom dosahovania výnosu formou prenájmu nie sú z hľadiska súčasného právneho stavu ideálne (vlastníctvo štyroch vlastníkov v podielovom vlastníctve, v podiele 5/8 vo vlastníctve Hl.m. SR Bratislava s regulovaným nájomom).

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. Konštrukcie s koeficientom štandardu na úrovni 1,0 sa považujú za štandardne vyhotovené, koeficient menší alebo väčší ako 1,0 vyjadruje konštrukcie v podštandardnom alebo nadštandardnom vyhotovení.

Výber RU bude vykonaný podľa skutočného využívania a zatriedenia v zmysle návrhu zápisu nehnuteľnosti do evidencie katastra - byty s príslušenstvom a nebytové priestory v budove na bývanie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 4191 zo dňa 19.1.2022

Podľa LV č. 4191 sa jedná o nehnuteľnosť, evidovanú v okrese Bratislava I, v obci BA-m.č. Staré Mesto, v katastrálnom území Staré Mesto, zapísanú v evidencii katastra nasledovne (výber týkajúci sa predmetu znaleckého posudku v zmysle objednávky):

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh ch.n	Spoloč. nehn.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
8383/7	272	Zastavaná plocha a nádvoria	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 555 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8383/7.							
8383/9	129	Zastavaná plocha a nádvoria	15				

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7377 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8383/9
--

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom.

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

Kód spoločnej nehnuteľnosti: 1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Súpisné číslo	Na p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby	Druh ch.n.
555	8383/7	10	Rodinný dom	1	

Legenda:

Kód spôsobu druhu stavby: 10 - rodinný dom

Kód umiestnenia stavby: 1 - stavba je postavená na zemskom povrchu

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(viď verejný portál katastra nehnuteľností, www.zbgis.sk, list vlastníctva v prílohe posudku)

Spoluvlastnícky podiel:

4/36

Titul nadobudnutia:

D488/99 Dnot.75/99 zo dna 27.10.2001, oprava zo dna 29.7.2002.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2(viď verejný portál katastra nehnuteľností, www.zbgis.sk, list vlastníctva v prílohe posudku)

Spoluvlastnícky podiel:

5/6

Titul nadobudnutia:

OSM/1991/Do/475 - Vz 602/92

Protokol c.118802621900 zo dna 21.05.2019 - Z 9615/19;Iné údaje: Bez zápisu.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3(viď verejný portál katastra nehnuteľností, www.zbgis.sk, list vlastníctva v prílohe posudku)

Spoluvlastnícky podiel:

1/36

Titul nadobudnutia:

D488/99 Dnot.75/99 zo dna 27.10.2001, oprava zo dna 29.7.2002.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4(viď verejný portál katastra nehnuteľností, www.zbgis.sk, list vlastníctva v prílohe posudku)

Spoluvlastnícky podiel:

1/36

Titul nadobudnutia:

D488/99 Dnot.75/99 zo dna 27.10.2001, oprava zo dna 29.7.2002.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

Iné údaje - nepriradené

Rozhodnutie o určení. súpisného čísla C.j.: Sprc- 34604/37129/2008 -Be zo dna 6.8. 2008, GP c.2036/2008 právoplatne. dna 29.7. 2008.

GP c. 62/2009

Časť C: Ľarchy:

Bez tiarch.

a) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka posudzovanej nehnuteľnosti bola vykonaná na základe elektronickej komunikácie dňa 28.9.2021 za účasti zástupcov zadávateľa a znalca. Nehnuteľnosť bola sprístupnená v rozsahu: spoločné priestory domu - strechy, podbránie, schodisko k bytom, nebytový priestor - predajňa s výkladom do ulice a vstupom do suterénu v podlahe, nebytový priestor - sklad s prístupom z podbránia, pivničné priestory s kobkami a komunikačnými priestormi, povalový priestor. Sprístupnené boli dva byty, jeden na 1.poschodí (byt č. 1) a jeden na druhom poschodí (byt č. 3). Zaznamenané bolo dispozičné usporiadanie jednotlivých priestorov a vykonané porovnanie s poskytnutou dokumentáciou. Fotografický záznam sprístupnených spoločných častí domu je v prílohách posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Projektová dokumentácia - bola poskytnutá v rozsahu pôdorysy podlaží - pôvodný stav a skutočné zameranie, časť architektúra.

V rámci obhliadky nebolo možné vykonať kontrolné premeranie všetkých vonkajších rozmerov stavby - stavba radová, v prelúke. Nebolo možné vykonať premeranie podlahovej plochy bytov a nebytových priestorov, nakoľko neboli sprístupnené (okrem obchod - pôvodne kvetinárstvo a policajná stanica Mestskej polície-prijímacia miestnosť).

Pri stanovení odhadu východiskovej hodnoty je vychádzané z údajov podlahových plôch bytov a nebytových priestorov, ktoré uviedol zadávateľ v osobitných požiadavkách. Zistený technický stav a vybavenie priestorov k rozhodnému dátumu pre určenie technického stavu je zaznamenané v časti posudku - popis nehnuteľnosti.

Znalcovi boli poskytnuté aj doklady o veku objektu: Výmer a inventarizačná karta. Údaje o odovzdaní objektu do užívania sa líšia (vo výmere je uvažovaný rok 1933, v inventarizačnej karte je uvedený rok dokončenia k 1936). Obe listiny sú vydané pre parcely a ulice s číslom domu odlišným ako je predmet ohodnotenia evidovaný v súčasnosti. Z miestnych znalostí vyplýva, že Obchodná ulica bola pôvodne ulicou Uhorskou, doklady sú vydané na ul. Uhorskú č. 41. Inventarizačná karta objektu je vydaná na objekt Obchodná 41, s opravou na č. 29.

Projektová dokumentácia poskytnutá zadávateľom neobsahuje údaj o období spracovania. Komparácia a vzájomný súlad alebo nezlučiteľnosť dokladov nebolo možné vykonať. Iné doklady o veku nejestvujú, pri stanovení odhadu hodnoty vychádzam z údajov poskytnutých zadávateľom a ako doklad o veku nehnuteľnosti uvažujem dobovú listinu z roku 1933.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Zadovážené boli doklady preukazujúce vlastnícke vzťahy - list vlastníctva č. neurčený na právne úkony, informatívny a tiež kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál www.zbgis.sk.

Zaznamenávam nasledovné skutočnosti:

- stavba je riadne evidovaná v popisných aj grafických údajoch katastra nehnuteľností.
- stavba je na liste vlastníctva evidovaná v celosti, vlastníctvo k celku je podielové.
- na liste vlastníctva je stavba zapísaná kódom 10 ako rodinný dom, pričom pozemok pod stavbou je evidovaný kódom pre bytovú stavbu.
- na pozemku p.č. 8383/9, ktorý je predmetom znaleckého posudku a tiež predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty podielov jednotlivých bytov a NP na tomto pozemku sa nachádza vnútro-dvorová stavba s.č. 7377. Stavba je dezolátnom stave s poškodenými prvkami dlhodobej životnosti, v čase obhliadky nevyužívaná s náletovou zeleňou, vhodná na odstránenie.
- k nehnuteľnosti sa neviaže žiadna tarcha.

Prístup do budovy je z ulice po p.č. 8383/5, z dvora po p.č. 8383/10, ktoré sú v podielovom vlastníctve vlastníkov stavby, avšak nie sú predmetom posudku.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Byt č. 1** na 1.p. (2.NP) v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **9968/72026**
 - Pozemky p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu prislúchajúcemu k bytu č. 1 vo veľkosti: **9968/72026**
- Byt č. 2** na 1.p. (2.NP) v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **8740/72026**
 - Pozemky p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu prislúchajúcemu k bytu č. 2 vo veľkosti: **8740/72026**
- Byt č. 3** na 2.p. (3.NP) - dvojpodlažný v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **13924/72026**
- Pozemky p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu prislúchajúcemu k bytu č. 3 vo veľkosti: **13924/72026**
- Byt č. 4** na 2.p. (3.NP) v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **8413/72026**
 - Pozemky p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu prislúchajúcemu k bytu č. 4 vo veľkosti: **8413/72026**
- NP č. 1** na príz. (1.NP) - dvojpodlažný, v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **23440/72026**
- Pozemky p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vo veľkosti

spoluvlastníckeho podielu prislúchajúcemu k NP č. 1 vo veľkosti: **23440/72026**

- **NP č. 2** na príz. (1.NP) – dvojpodlažný v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **4384/72026**
- Pozemky p.č. 8383/7 – zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu prislúchajúcemu k NP č. 2 vo veľkosti: **4384/72026**
 - **NP č. 3** na príz. (1.NP) v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **3157/72026**
- Pozemky p.č. 8383/7 – zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu prislúchajúcemu k NP č. 3 vo veľkosti: **3157/72026**

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

- Pozemky zabezpečujúce prístup z ulice po p.č. 8383/5, z dvora po p.č. 8383/10, 8383/6, ktoré sú v podielovom vlastníctve vlastníkov stavieb.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

a) Stavebno-technický popis domu:

Predmetom ohodnotenia sú byty a nebytové priestory situované na ul. Obchodná č. 29 (pôvodne Uhorská 41) v Bratislave, v k.ú. Staré Mesto. Bytový dom sa nachádza v radovej zástavbe pôvodných objektov na Obchodnej ulici – pešej zóne.

Vzhľadom k osobitným požiadavkám zadávateľa je technický stav uvedený a vo výpočte uvažovaný na základe poskytnutých podkladov obdobím najbližších k rozhodnému dátumu, ktorým je rok 1999.

Zadávateľ poskytol **Znalecký posudok č. 69/98 z roku 1998**, kde je na str. 4 uvedený popis technického stavu domu a vybavenia bytov a nebytových priestorov v dome k dátumu vypracovania nasledovne:

„Trojpodlažný objekt s plným podpivničením, s rovnou strechou a podkrovím. Dispozične je:

V suteréne sa nachádzajú pivničné priestory, sklad a kotolňa. Na prízemí sú obchodné priestory a spojovacia-prístupová chodba. Na I. a II. poschodí je po dvoch bytoch – jeden 2-izbový s kuchyňou a kúpeľňou, špajzou, komorou, predsieňou a WC a druhý trojizbový s kuchyňou, kúpeľňou, špajzou, komorou, chodbou a WC. V podkroví je sušiareň a sklady – kobky pre nájomníkov.

Základy betónové s vodorovnou izoláciou, nosná konštrukcia v suteréne betónové murivo, ostatné ŽB skelet s výplňovým murivom z tehál hr. 40 cm, stropy železobetónové s rovným podhladom v podkroví (rozumej ustúpenom podlaží) drevený trámový, rovná strecha, krytina z privarovaných izolačných pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu-úplné, vonkajšie omietky na báze umelých hmôt, jedna strana fasády obklad umelokamenný, vnútorné obklady v kúpeľni, vani (na II.p. aj WC) a v kuchyni, schody teracové, okná drevené dvojité, dvere rámové s výplňou podlahy parketové, dlažby v predajniach mramorové, inde teracové, v podkroví tehlová dlažba, vykurovanie na prízemí ústredné, kotol na plyn radiátory plechové, v bytoch na I.poschodí lokálne plynové (Gamat), na II.poschodí ústredné etážové, radiátory plechové,

elektroinštalácia svetelná-poistky, bleskozvod, rozvod len studenej vody, teplá voda z plynového prietokového ohrievača, odkanalizovanie z WC, kúpeľne a kuchyne, v kuchyni plynové sporáky, vane liatinové, umývadlá, splachovacie WC."

Zadávateľ poskytol **Inventarizačnú kartu č. 803/690, zo 1.1.1972** kde je uvedený základný popis konštrukčného systému domu a základného vybavenia bytov. Materiálová charakteristika a základné vybavenie, inštalácie sú v súlade s popisom uvedeným v znaleckom posudku č. 69/98 nasledovne:

„Stropy - betón, murivo tehla, konštrukcia - skelet beton, strecha - rovná, podlahy - parkety, kanalizácia - áno, rozvod vody - v bytoch, osvetlenie - vy bytoch elektr., rozvod elektriny - v bytoch, rozvod plynu - v bytoch, kúrenie - lokálne ÚK, vnútorné zariadenie - kotol pod., vaňa".

Zadávateľ tiež poskytol **Zápisnicu o prevzatí bytu na 2.poschodí zo dňa 3.12.1992**, v ktorej je uvedený základný popis konštrukčného systému domu a základného vybavenia bytu nasledovne:

„El. vedenie si vyžaduje gen. opravu, vypínače - 7ks, zástrčky - 4ks, elektromer v predsieni, bez kúrenia, plyn k sporáku do kuchyne, 2 uzávery v kuchyni a v predsieni, vodovod v kúpeľni 2 ks uzáverov, v kuchyni 1 ks uzáveru, zasklenie okien v poriadku, nutný nový náter okien, obklady stien belninový v. 150 cm v kúpeľni v dezolátnom stave, sporák 1ks, umývací drez 1 ks, podlaha v kuchyni - PVC zničené, podlaha izby - parkety, v kúpeľni - kachle 1ks, vaňa 1ks, umývadlo 1ks, WC misa 1k bez splachovacej nádrže, podlahy - predsieň PVC, kúpeľňa cem.poter, komora cem. Poter".

Pri obhliadke bol záznam konštrukčného systému a typickej materiálovej charakteristiky bytového domu k rozhodnému dátumu nasledovný:

Bytový dom, uličná časť na pozemku parc.č. 8383/7 k.ú. Staré Mesto súpisné číslo 555 je podpivničený objekt s jedným podzemným a dvoma nadzemnými podlažiami a jedným ustupujúcim podlažím s občianskym vybavením, v pôdorysnom tvare U. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete.

V suteréne sa nachádzajú pivnice - zapratané, k bytom so spoločným vstupom z exteriéru dvora, užívané minimálne. V suteréne sú tiež miestnosti k nebytovým priestorom NP1 a NP2 na prízemí (1.NP) so vstupmi z týchto nebytových priestorov. Z NP1 je prístup jednoramenným schodiskom, z NP2 je prístup do suterénnej miestnosti oceľovými schodmi s poklopom v podlahe prízemia.

Na prvom nadzemnom podlaží - prízemí sa nachádzajú 3 nebytové priestory funkčne zodpovedajúce obchodu alebo prevádzke, v čase obhliadky okrem poskytovaní občianskych služieb v NP č.1 - Mestská polícia - sú priestory prázdne, neužívané, vypratané. Na prízemí sa nachádza spojovacia, prístupová chodba z ulice, ktorou sa prechádza do dvora a vchádza na samostatné schodisko k bytom.

Na prvom a druhom poschodí (2. a 3 NP) sú situované dva byty. Na najvyššom treťom a ustupujúcom poschodí (4.NP) sa nachádzajú dva priestory občianskeho vybavenia (sušiareň, ktorá je stavebne pričlenená a funkčne prepojená interiérovým výťahom - kladkou k bytu č. 3 a pôvodná pracovňa využívaná ako odkladací priestor). Z tohto podlažia je prístup na nepochôdnu strechu so svetlíkmi a komínovým telesom, využívanú ako terasa.

Základy uvažujem po prestavbe zmiešané kamenné a betónové s izoláciou, nosná

konštrukcia železobetónový skelet s výplňovým tehlovým murivom, deliace konštrukcie murované. Strop nad prízemím trémový železobetónový, nad ostatnými podlažiami rovný betónový, nad ustupujúcim podlažím drevený trémový, tvorí strešnú konštrukciu najvyššieho podlažia. Strecha plochá, rovná, krytina s asfaltových pásov, nepochôdna terasa z asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie s pozinkovaného plechu. Fasádna omietka z uličnej časti obnovená, súčasná striekaná na báze umelých živíc, vo dvore vápenná s nátermi, poškodená, otryskaná. Povrchová úprava vnútorných stien tvorí vápenná omietka, v spoločných priestoroch je na schodisku a v podbrání - spojovacia chodba - olejový náter, zánovný do 1,5m. Schodisko schodnicové s betónovými stupňami - liate terazzo, oceľové zábradlie s dreveným madlom. Povrchové úpravy vstupné priestory terazzo, nebytové priestory NP2 a NP3, dlažba alebo PVC, betónová mazanina v suteréne. Okná v bytoch na 1. poschodí dvojité drevené s dvojitým zasklením - totožný stav uvedený v posudku č. 69/98. Na 2. poschodí sú v čase obhliadky okná vymenené súčasné - nebudú vo výpočte uvažované. Na schodišti je oceľová presklená stena - poškodená. Výklad NP č.2 oceľový, v priestore Mestskej polície je výklad vymenený, súčasného typu - nebude vo výpočte uvažovaný. Okná v priestore NP č.3 - skladu - pôvodne tlačiarne sú súčasného typu - nebudú vo výpočte uvažované. Vstupné dvere a dvere na prízemí sú oceľové, na schodisko drevené so sklom - lietacie, do bytov drevené rámové s výplňou, čiastočne presklené s mrežami a nadsvetlíkom - pôvodné. V spojovacej chodbe sú dvere opatrené mrežou.

b)Stavebno-technický popis bytov k rozhodnému dátumu (rok 1999):

Nakoľko neboli sprístupnené všetky byty v bytovom dome, rozpis položiek podľa tvorby rozpočtového ukazovateľa uvažujem k rozhodnému dátumu pre všetky byty v totožnom stave nasledovne:

22	Úpravy vnútorných povrchov	Na stenách sú dvojvrstvé váp. omietky a maľby, na stropoch rovnako dvojvrstvé omietky a maľby bez tepelnej alebo akustickej izolácie.
23	Vnútorné keramické obklady	Keramický belninový obklad kuchyne a kúpeľne, bežný rozsah do výšky 1,5m, v kuchyni okolo šporáka a drezu na stene.
24	Dvere	Vnútorné dvere plné alebo zasklené rámové s výplňou, vchodové dvere sú rámové s výplňou a zasklením - oknom a nadsvetlíkom.
25	Povrchy podláh	Podlahy v izbách sú parkety - bukové vlasy, v kuchyni predsieni je PVC, v komorách betónová dlažba, v kúpeľni s WC obyčajne k rozhodnému dátumu vyhotovené ako dlažba 10x10cm alebo liate teraco.
26	Vykurovanie	Vykurovanie je lokálne plynovými kachlami - Gamat, v bytoch na 2.p. (3.NP) etážové ústredné etážové, radiátory plechové.
27	Elektroinštalácia	V byte je rozvod elektriny do každej miestnosti - svetelný a zásuvkový, s poistkami. Meranie spotreby je umiestnené v hale.
28	Vnútorný vodovod	Rozvod len studenej vody, pozinkované potrubie k vani, drezu, WC.
29	Vnútorná kanalizácia	Do zvislých rozvodov z kuchyne, kúpeľne a WC, liatinové.
30	Vnútorný plynovod	Pripojenie zemného plynu ku sporáku v kuchyni alebo ku vykurovacím kachlami, kotlu. Meranie spotreby k rozhodnému dátumu v byte.
31	Ohrev teplej vody	Rozvod len studenej vody, teplá voda z plynového

		prietokového ohrievača.
32	Vybavenie kuchýň	Bežný plynový sporák samostatne stojaci, bežná kuchynská linka s dolnými a hornými skrinkami na báze dreva do 180cm, smaltovaný drez, batéria zo steny bežná zmiešavacia.
33	Vnútorné hygienické zariadenia, vrátane WC	Plechová alebo smaltovaná či liatinová vaňa, plechové alebo keramické umývadlo na stene, splachovací záchod - keramická misa s dolnou alebo hornou nádržkou.
34	Bytové jadro bez rozvodov	Murované. V bytoch sa nachádza svetlák.
35	Ostatné	Okná sú drevené dvojité, telefónna prípojka.

Byt č. 1 na 1.p. (2.NP) v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **9968/72026** pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je hala, chodba, kuchyňa, komora, sklad, kúpeľňa, WC. Príslušenstvom k bytu, ktoré je umiestnené mimo bytu je pivničná kobka v suteréne domu s plochou 8,05m². Celková podlahová plocha bytu predstavuje 99,68m².

K bytu č. 1 prislúcha podiel vo veľkosti: **9968/72026** na pozemkoch p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I.

Byt č.1 na 1.p (2.NP)	P.č.	Miestnosť	Podlahová plocha	Výmera	Umiestnenie
Obytné miestnosti	1	Izba	17,09	5,55*3,08	1. poschodie
	2	Izba	23,09	4,26*5,56-0,53*0,54-1,02*0,3	
	3	Izba	15,33	3,15*5,42-1,31*1,33	
Príslušenstvo v byte	4	Hala	9,89	3,65*2,71	
	5	Chodba	8,04	6,18*1+1,9*0,98	
	6	Kúpeľňa	4,46	1,48*2,77+1,12*0,32	
	7	WC	1,02	1,21*0,84	
	8	Kuchyňa	7,99	2,36*3,59-0,3*0,8-0,42*0,57	
	9	Sklad	2,90	2,06*1,41	
	10	Komora	1,81	0,89*2,03	
Príslušenstvo mimo bytu	11	Pivničná kobka	8,05	8,05	suterén
PP spolu (m ²)			99,68		

Byt č. 2 na 1.p. (2.NP) v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **8740/72026** pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je hala, chodba, kuchyňa, komora, sklad, kúpeľňa a WC. Príslušenstvom k bytu, ktoré je umiestnené mimo bytu je pivničná kobka v suteréne domu s plochou 6,90m². Celková podlahová plocha bytu predstavuje 87,40m².

K bytu č. 2 prislúcha podiel vo veľkosti: **8740/72026** na pozemkoch p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I.

Byt č.2 na 1.p (2.NP)	P.č.	Miestnosť	Podlahová plocha	Výmera	Umiestnenie
Obytné miestnosti	1	Izba	21,64	5,54*4,01-0,28*1-0,55*0,54	1. poschodie
	2	Izba	21,64	3,74*5,03+1,4*2,02	
Príslušenstvo v byte	3	Hala	11,98	3,17*3,84-0,4*0,47	
	4	Chodba	7,71	1,77*0,97+0,98*6,12	
	5	Kúpeľňa	4,00	1,78*2,68-1,55*0,5	
	6	WC	1,03	0,83*1,24	
	7	Kuchyňa	7,93	3,68*2,35-0,47*0,46-1,31*0,38	
	8	Sklad	2,83	2,02*1,4	
	9	Komora	1,74	0,86*2,02	
Príslušenstvo mimo bytu	10	Pivničná kobka	6,90	6,90	suterén
PP spolu (m2)			87,40		

Byt č. 3 na 2.p. (3.NP) - dvojpodlažný v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **13924/72026** pozostáva na 2.p. z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je hala, chodba, kuchyňa, kúpeľňa spoločná s WC a na 3.p. zo skladu. Príslušenstvom k bytu, ktoré je umiestnené mimo bytu je pivničná kobka v suteréne domu s plochou 6,90m². Celková podlahová plocha bytu predstavuje 139,24m².

K bytu č. 3 prislúcha podiel vo veľkosti: **13924/72026** na pozemkoch p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I.

Byt č.3 na 2.p (3.NP)	P.č.	Miestnosť	Podlahová plocha	Výmera	Umiestnenie
Obytné miestnosti	1	Izba	22,74	4,18*5,51-0,53*0,55	2.poschodie
	2	Izba	15,68	3,26*5,37-1,38*1,32	
	3	Izba	12,35	2,18*5,75-0,24*0,76	
Príslušenstvo v byte	4	Hala	11,36	2,74*3,86+0,72*1,09	
	5	Chodba	8,01	4,15*0,97+0,98*4,07	
	6	Kúpeľňa s WC	7,72	2,66*1,22+0,62*0,96+1,48*2,62	
	7	Svetlík-výťah	1,20	1*1,2	
	8	Kuchyňa	17,09	3,09*5,53	
	12	Sklad	36,18	7,85*4,3+3,29*1,51-0,6*0,5-0,6*0,65-1,2*1,54	3. ustúpené poschodie
Príslušenstvo mimo bytu	11	Pivničná kobka	6,90	6,90	suterén
PP spolu (m2)			139,24		

Byt č. 4 na 2.p. (3.NP) v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **8413/72026** pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je hala, kuchynský kút, kúpeľňa a WC. Príslušenstvom k bytu, ktoré je umiestnené mimo bytu je pivničná kobka v suteréne domu s plochou 6,90m². Celková podlahová plocha bytu predstavuje 84,13m².

K bytu č. 4 prislúcha podiel vo veľkosti: **8413/72026** na pozemkoch p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I.

Byt č.4 na 2.p (3.NP)	P.č.	Miestnosť	Podlahová plocha	Výmera	Umiestnenie
Obytné miestnosti	1	Izba	21,72	4,03*5,53-0,55*0,53-0,93*0,3	2.poschodie
	2	Izba	17,03	5*2,03+2,51*2,74	
	3	Izba	12,77	2,36*5,71-0,47*0,4-0,39*1,32	
Príslušenstvo v byte	4	Hala	12,70	3,88*3,21+0,45*1-0,49*0,42	
	5	Kúpeľňa	4,30	1,77*1,55+1,31*1,19	
	6	WC	0,98	1,2*0,82	
	7	Kuchyňa	7,73	2,4*3,22	
Príslušenstvo mimo bytu	8	Pivničná kobka	6,90	6,90	suterén
PP spolu (m2)			84,13		

c)Stavebno-technický popis nebytových priestorov:

Rozpis položiek podľa tvorby rozpočtového ukazovateľa uvažujem k rozhodnému dátumu v jednotlivých priestoroch nasledovne:

22	Úpravy vnútorných povrchov	Na stenách sú dvojvrstvové váp. omietky a maľby, na stropoch rovnako dvojvrstvové omietky a maľby bez tepelnej alebo akustickej izolácie.
23	Vnútorné keramické obklady	Vo WC len sokel, obklad okolo umývadla základný bežný belninový alebo olejový náter.
24	Dvere	Vnútorné dvere plné hladké s výplňou, vchodové dvere zo spojovacej chodby - podbránia sú plné hladké, výklady z exteriéru ocelové rámy s jednoduchým zasklením.
25	Povrchy podláh	Podlahy v NP3 sú PVC, v NP1 a NP2 sú v častiach predajni podlahy z dlažby - mramor, inde terazzo alebo cem. poter.
26	Vykurovanie	Vykurovanie je z kotolne v suteréne, etážové ústredné etážové, radiátory plechové.
27	Elektroinštalácia	Rozvod elektriny do každej miestnosti - svetelný a zásuvkový s poistkami. Meranie spotreby je umiestnené v priestoroch.
28	Vnútorný vodovod	Rozvod len studenej vody, pozinkované potrubie do WC a k umývadlám. V NPč.3 nie je WC len umývadlo.
29	Vnútorná kanalizácia	Do zvislých rozvodov z WC a umývadla. V NPč.3 nie je WC len umývadlo.
30	Vnútorný plynovod	V priestoroch k rozhodnému dátumu neuvažujem rozvod plynu.
31	Ohrev teplej vody	Rozvod len studenej vody, teplá voda z elektrického prietokového ohrievača.
32	Vybavenie kuchýň	Nie je v NP.
33	Vnútorné hygienické zariadenia, vrátane WC	Keramické umývadlo na stene, splachovací záchod - keramická misa s dolnou alebo hornou nádržkou, batérie zo steny zmiešavacie. V NPč.3 nie je WC len umývadlo.
34	Bytové jadro bez rozvodov	Nie je.
35	Ostatné	Okná sú drevené dvojité, výklad ocelový rám s jednoduchým zasklením, telefónna prípojka.

NP č. 1 na príz. (1.NP) - dvojpodlažný, v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **23440/72026** pozostáva na prízemí (1. NP) z jednej miestnosti - predajne a miestnosti kancelárie, hygienických priestorov - WC muži a WC ženy so

spoločnou umývárkou, schodiskom do suterénu a chodbou so zadným vstupom z podbránia. V suteréne (1.PP.) sa k rozhodnému dátumu nachádzajú 4 miestnosti skladov a komunikačné priestory.

K NP č. 1 prislúcha podiel vo veľkosti: **23440/72026** na pozemkoch p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I.

NP č.1 na prízemí (1.NP)		
P.č.	Miestnosť	Podlahová plocha
1	Prízemie	141,30
11	Suterén	93,10
PP spolu (m2)		234,40

NP č. 2 na príz. (1.NP) - dvojpodlažný v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **4384/72026** pozostáva na prízemí (1.NP) z miestnosti predajne s prístupom z exteriéru a podbránia, samostatného WC s umývadlom s prístupom z predajne a podbránia. V suteréne (1.PP.) sa k rozhodnému dátumu nachádza jedna miestnosť s oceľovým schodiskom v podlahe.

K NP č. 2 prislúcha podiel vo veľkosti: **4384/72026** na pozemkoch p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I.

NP č.2 na prízemí (1.NP)				
P.č.	Miestnosť	Podlahová plocha	Výmera	Umiestnenie
1	predajňa	24,60	7,32*3,36	prízemie
2	WC	4,14	1,48*3-0,55*0,55	
3	sklad	15,11	1,9*7,95	suterén
PP spolu (m2)		43,84		

NP č. 3 na príz. (1.NP) v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **3157/72026** pozostáva z miestnosti s dvoma vstupmi z podbránia a oknami s mrežou do dvora. V nebytovom priestore sa priamo v miestnosti nachádza umývadlo.

K NP č. 3 prislúcha podiel vo veľkosti: **3157/72026** na pozemkoch p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I.

NP č.3 na prízemí (1.NP)				
P.č.	Miestnosť	Podlahová plocha	Výmera	Umiestnenie
1	Sklad	31,57	3*4,76+3*2,25- 0,45*1,65+4,8*2,35	prízemie
PP spolu (m2)		31,57		

S vlastníctvom bytov a nebytových priestorov je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, v rozsahu podľa kap. 2.4.3 ZP č. 3/2022: „Stanovenie výšky spoluvlastníckych podielov bytov a nebytových priestorov ku spoločným častiam a zariadeniam v objekte Obchodná 29“:

Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodba pred bytmi, obvodové múry, priečelia, vchody, schodisko k bytom, 2x spoločné terasy, práčovňa, chodba – podbránie, 2x svetlík, suteréne priestory, chodba v suteréne, schodisko do suterénu, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Príslušenstvom domu

sa rozumejú časti domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä stavby a trvalé porasty, ktoré sa nachádzajú na prilahlých pozemkoch, a to najmä: vodovodná a kanalizačná šachta.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Podľa poskytnutých informácií bola uličná budova na Obchodnej 29 na pozemku parc.č. 8383/7 bola daná do užívania po úplnej prestavbe na základe Výmeru Mestského notárskeho úradu v Bratislave číslo: 38900/stav.I.1933 z 6.10.1933. V priebehu užívania boli byty v jednotlivých vývojových obdobiach modernizované a dovybavené. Vybavenie bytov a technický stav blízky k rozhodnému dátumu (k roku 1999) je uvažovaný v zmysle vyššie uvedených podkladov a popisu.

Vo výpočte východiskovej hodnoty je technický stav, ktorý zodpovedá stavebným prvkom a vybaveniu bytových domov približne v materiálovej charakteristike a štandarde daného obdobia. Technický stav je vyjadrený štandardom alebo podštandardom k obdobiu, v ktorom bol tvorený rozpočtový ukazovateľ v katalógu USI Žilina.

V roku 2009 a 2010 sa vykonali rekonštrukcie striech, v r. 2010 plynofikácia objektu priestory a byty so samostatným vykurovaním, a v roku 2011 nová uličná fasáda. Posledná modernizácia budovy Obchodná 29 bola vykonaná v roku 2019, kedy boli nebytové priestory na prízemí prestavané pre Mestskú políciu. Prestavba súvisela s modernizáciou prvkov krátkodobej životnosti. Zásahy vykonané po roku 1999 nebudú vo výpočte východiskovej hodnoty zohľadnené.

Na základe predloženého dokladu je vo výpočte začiatok užívania k **roku 1933**. Objekt je udržiavaný nutnou základnou údržbou bez väčších modernizácií, rekonštrukcií a zásahov do nosných konštrukcií, bez zníženia energetickej náročnosti k posudzovanému obdobiu, avšak nehnuteľnosť obývaná, užívaná, bez viditeľného poškodenia prvkov dlhodobej životnosti, čistota udržiavaná. Opotrebenie vo výpočte uvažujem lineárne, základnú životnosť v zmysle odporúčaného intervalu Metodikou USI Žilina (50-150 rokov), životnosť stanovujem kubickou metódou (odborný odhad zostatkovej životnosti prvkov dlhodobej životnosti).

Koeficient cenovej úrovn:

2,826 (IV/1996 až I/2022) 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 1. štvrtrok 2022 - obdobie vysporiadania spoluvlastníkov domu.)

Koeficient územného vplyvu:

1,15 (poloha je v meste Bratislava I s dobrou vybudovanou infraštruktúrou, v existujúcej zástavbe, v sťažených podmienkach výstavby - hustá zástavba na pešej zóne, zvýšené nároky na staveniskovú výrobu a prevádzku)

ZATRIEDENIE STAVBY

Jednotlivé ucelené časti predmetu ohodnotenia uzatvorené do spoločného celku (byty a nebytové priestory sú zatriedené podľa triedníka stavebných objektov na základe skutočného využívania - byty a nebytové priestory v bytovej budove. V zmysle obhliadky ide o bytový dom s dvoma podlažiami s bytmi a jedným podlažím s nebytovými priestormi. V objekte sa nachádza suterén s pivnicami k bytom a nebytovým priestorom a občianska vybavenosť v ustúpenom podlaží (4.NP). V objekte prevláda podlahová plocha pre bytové účely.

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ bude pre jednotlivé byty a nebytové priestory stanovený v zmysle zatriedenia a materiállovej charakteristiky objektu - pre bytový dom.

PODLAHOVÁ PLOCHA

§ 2, ods. (7) zák. 182/1993 Z.z., v znení neskorších zmien a doplnení: Podlahovou plochou bytu alebo nebytového priestoru sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžií terás a balkónov.

Merná jednotka hodnoteného bytu alebo nebytového priestoru v zmysle Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. je vypočítaná podľa technickej normy a je skutočná podlahová plocha bytu podľa zistenia na obhliadke (m²) vrátane príslušenstva bytu, bez plochy loggií, balkónov a terás.

Podlahová plocha bytu č. 1-4 alebo nebytového priestoru č. 1-3 je uvažovaná v zmysle osobitných požiadaviek zadávateľa - z návrhu zápisu podielov bytov a NP na spoločných častiach a zariadeniach domu.

2.1.1 Byt č. 1 na 1.p**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Spolu PP: 99,68	99,68
Vypočítaná podlahová plocha	99,68

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,28
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,99
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,45
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,17
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,28
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,11
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,17
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,11
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,53
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,53
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,28
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,11
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,11
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,11
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,06
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,11
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,22
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,06
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,11
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,64

26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,64
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,17
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,06
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,06
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,53
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,11
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,11
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,11
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	5,49
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,64
	Spolu	100,00		94,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 94,70 / 100 = 0,947$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 2,826 * 1,158 * 0,9470 * 1,15$$

$$V_H = 1\,159,34 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

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	5,28	12,82	100	12,82
Murivo	18,99	46,14	90	41,53
Stropy	8,45	20,52	100	20,52
Schodisko	3,17	7,70	100	7,70
Krov	5,28	12,82	90	11,54
Súčet	41,17			94,11

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 94,11 %

Základná zostatková

životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{89^3}{2 * 150^2} - 89 \right] \approx 77 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: T = 94,11 % z 77 rokov ≈ 72 rokov

Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 89 + 72 = 161 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 1 na 1.p	1933	89	72	161	55,28	44,72

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 159,34 €/m ² * 99,68m ²	115 563,01
Technická hodnota	44,72% z 115 563,01 €	51 679,78

2.1.2 Byt č. 2 na 1.p**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy
PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Spolu PP: 87,40	87,40
Vypočítaná podlahová plocha	87,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,826
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,15

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,28
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,99
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,45
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,17
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,28
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,11
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,17
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,11
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,53

11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,53
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,28
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,11
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,11
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,11
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,06
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,11
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,22
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,06
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,11
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,64
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,64
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,17
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,06
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,06
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,53
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,11
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,11
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,11
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	5,49
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,64
	Spolu	100,00		94,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 94,70 / 100 = 0,947$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 2,826 * 1,158 * 0,9470 * 1,15$$

$$V_H = 1\,159,34 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

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	5,28	12,82	100	12,82
Murivo	18,99	46,14	90	41,53
Stropy	8,45	20,52	100	20,52
Schodisko	3,17	7,70	100	7,70
Krov	5,28	12,82	90	11,54
Súčet	41,17			94,11

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 94,11 %

Základná zostatková

životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{89^3}{2 \cdot 150^2} - 89 \right] \approx 77 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: $T = 94,11 \% \text{ z } 77 \text{ rokov} \approx 72 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 89 + 72 = 161 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 2 na 1.p	1933	89	72	161	55,28	44,72

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 159,34 €/m ² * 87,4m ²	101 326,32
Technická hodnota	44,72% z 101 326,32 €	45 313,13

2.1.3 Byt č. 3 na 2.p

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Spolu PP na druhom poschodí: 96,16	96,16
Spolu PP v suteréne: 6,90	6,90
Spolu PP na treťom poschodí (ustúpené): 36,18	36,18
Vypočítaná podlahová plocha	139,24

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$

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

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,28
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,99
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,45
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,17
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,28
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,11
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,17
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,11
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,53
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,53
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,28
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,11
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,11
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,11
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,06
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,11
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,22
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,06
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,11
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,64
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,64
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,17
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,06

29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,06
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,53
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,11
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,11
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,11
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	5,49
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,64
	Spolu	100,00		94,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 94,70 / 100 = 0,947$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 2,826 * 1,158 * 0,9470 * 1,15$$

$$V_H = 1\,159,34 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

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	5,28	12,82	100	12,82
Murivo	18,99	46,14	90	41,53
Stropy	8,45	20,52	100	20,52
Schodisko	3,17	7,70	100	7,70
Krov	5,28	12,82	90	11,54
Súčet	41,17			94,11

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 94,11 %

Základná zostatková

životnosť:

$$T_T = \left[Z_Z + \frac{V^3}{2 * Z_Z^2} - V \right] = \left[150 + \frac{89^3}{2 * 150^2} - 89 \right] \approx 77 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: T = 94,11 % z 77 rokov ≈ 72 rokov

Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 89 + 72 = 161 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 3 na 2.p	1933	89	72	161	55,28	44,72

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	1 159,34 €/m ² * 139,24m ²	161 426,50
Technická hodnota	44,72% z 161 426,50 €	72 189,93

2.1.4 Byt č. 4 na 2.p

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Spolu PP: 84,13	84,13
Vypočítaná podlahová plocha	84,13

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,826$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,28
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,99
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,45
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,17
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,28
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,11
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,17
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,11
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,53
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,53
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,28
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53

14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,11
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	2,11
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,11
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	1,06
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,11
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,22
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,06
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,11
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,64
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,64
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,17
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	1,06
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,06
30	Vnútorňý plynovod	0,50	1,00	0,50	0,53
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,11
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,11
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,11
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	5,49
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,64
	Spolu	100,00		94,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 94,70 / 100 = 0,947$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 2,826 * 1,158 * 0,9470 * 1,15$$

$$V_H = 1\,159,34 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

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	5,28	12,82	100	12,82
Murivo	18,99	46,14	90	41,53
Stropy	8,45	20,52	100	20,52

Schodisko	3,17	7,70	100	7,70
Krov	5,28	12,82	90	11,54
Súčet	41,17			94,11

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 94,11 %

Základná zostatková

životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{89^3}{2 \cdot 150^2} - 89 \right] \approx 77 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: T = 94,11 % z 77 rokov $\approx$ 72 rokov

Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 89 + 72 = 161 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 4 na 2.p	1933	89	72	161	55,28	44,72

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 159,34 €/m ² * 84,13m ²	97 535,27
Technická hodnota	44,72% z 97 535,27 €	43 617,77

2.2.1 NP č. 1 na prízemí

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Spolu PP na prízemí: 141,30	141,30
Spolu PP v suteréne: 93,10	93,10
Vypočítaná podlahová plocha	234,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,826$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,68
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,46
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,09
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,41
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,68
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,27
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,41
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,27
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,57
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,57
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,68
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,57
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,27
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,14
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,27
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,27
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,14
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,27
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,55
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,60	0,60	0,68
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,27
25	Povrchy podláh	2,50	0,60	1,50	1,70
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,84
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,41
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,14
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,14
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,27

32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,30	1,20	1,36
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,64
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,84
	Spolu	100,00		88,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 88,00 / 100 = 0,88$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 2,826 * 1,158 * 0,8800 * 1,15$$

$$V_H = 1\,077,32 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

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	5,68	12,82	100	12,82
Murivo	20,46	46,16	90	41,54
Stropy	9,09	20,51	100	20,51
Schodisko	3,41	7,69	100	7,69
Krov	5,68	12,82	90	11,54
Súčet	44,32			94,10

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 94,10 %

Základná zostatková

životnosť:

$$T_T = \left[Z_Z + \frac{V^3}{2 * Z_Z^2} - V \right] = \left[150 + \frac{89^3}{2 * 150^2} - 89 \right] \approx 77 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: T = 94,10 % z 77 rokov ≈ 72 rokov

Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 89 + 72 = 161 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP č. 1 na prízemí	1933	89	72	161	55,28	44,72

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 077,32 €/m ² * 234,4m ²	252 523,81
Technická hodnota	44,72% z 252 523,81 €	112 928,65

2.2.2 NP č. 2 na prízemí

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Spolu PP na prízemí: 28,73	28,73
Spolu PP v suteréne: 15,11	15,11
Vypočítaná podlahová plocha	43,84

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,826$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,82
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,31
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,49
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,82
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,33
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,16
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,49
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,33
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,58
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,58
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,82
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,58
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,33
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,16

17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	2,33
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,33
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	1,16
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,33
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,66
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	0,60	0,60	0,70
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,33
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	3,49
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,91
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,49
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	1,16
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,16
30	Vnútorňý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,86
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,30	1,20	1,40
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,91
	Spolu	100,00		85,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 85,90 / 100 = 0,859$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 2,826 * 1,158 * 0,8590 * 1,15$$

$$V_H = 1\,051,61 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

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	5,82	12,81	100	12,81
Murivo	20,98	46,20	90	41,58
Stropy	9,31	20,50	100	20,50
Schodisko	3,49	7,68	100	7,68
Krov	5,82	12,81	90	11,53
Súčet	45,42			94,10

Základná životnosť stavby: 150 rokov
 Stav prvkov dlhodobej životnosti: 94,10 %
 Základná zostatková životnosť:

životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{89^3}{2 \cdot 150^2} - 89 \right] \approx 77 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: $T = 94,10 \% \text{ z } 77 \text{ rokov} \approx 72 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 89 + 72 = 161 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP č. 2 na prízemí	1933	89	72	161	55,28	44,72

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,051,61 \text{ €/m}^2 \cdot 43,84 \text{ m}^2$	46 102,58
Technická hodnota	44,72% z 46 102,58 €	20 617,07

2.2.3 NP č. 3 na prízemí

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
 KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Spolu PP na prízemí: 31,57	31,57
Vypočítaná podlahová plocha	31,57

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,09

2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,89
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,74
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,65
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,09
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,44
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,65
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,44
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,61
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,61
12	Okná	5,00	1,00	5,00	6,09
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,61
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,44
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,22
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,44
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,44
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,22
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,44
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,87
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,30	0,30	0,37
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,44
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,05
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,05
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,65
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,50	0,50	0,61
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,50	0,50	0,61
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,20	0,80	0,97
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	3,05
	Spolu	100,00		82,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 82,10 / 100 = 0,821$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,826 * 1,158 * 0,8210 * 1,15$$

$$VH = 1\,005,09 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

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	6,09	12,83	100	12,83
Murivo	21,89	46,13	90	41,52
Stropy	9,74	20,52	100	20,52
Schodisko	3,65	7,69	100	7,69
Krov	6,09	12,83	90	11,55
Súčet	47,46			94,11

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 94,11 %

Základná zostatková

životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{89^3}{2 * 150^2} - 89 \right] \approx 77 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: T = 94,11 % z 77 rokov $\approx$ 72 rokov

Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 89 + 72 = 161 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP č. 3 na prízemí	1933	89	72	161	55,28	44,72

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 005,09 €/m ² * 31,57m ²	31 730,69
Technická hodnota	44,72% z 31 730,69 €	14 189,96

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byty		
Byt č. 1 na 1.p	115 563,01	51 679,78
Byt č. 2 na 1.p	101 326,32	45 313,13

Byt č. 3 na 2.p	161 426,50	72 189,93
Byt č. 4 na 2.p	97 535,27	43 617,77
Nebytové priestory		
NP č. 1 na prízemí	252 523,81	112 928,65
NP č. 2 na prízemí	46 102,58	20 617,07
NP č. 3 na prízemí	31 730,69	14 189,96
Celkom:	806 208,18	360 536,29

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Vzhľadom k rozličnému účelu využitia jednotlivých nehnuteľností (byty a nebytové priestory), bude v zmysle platnej legislatívy (vyhl. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) odhad všeobecnej hodnoty stanovený po skupinách:

- osobitne pre jednotlivé byty č. 1-4 s podielom na pozemkoch pod domom a prilahlých pozemkoch
- a osobitne pre jednotlivé NP č. 1-3 s príslušným podielom na pozemkoch.

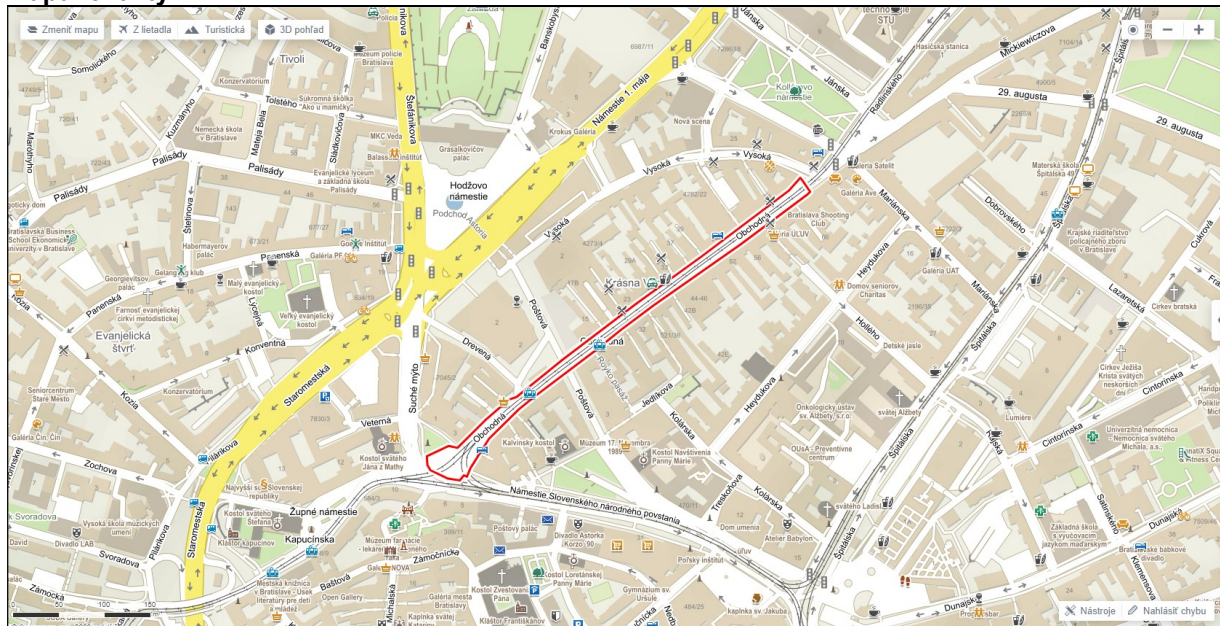
Rozdielne je stanovený vzhľadom k účelu využitia aj priemerný koeficient polohovej diferenciacie. Objektívizačné faktory, ktoré nemajú vplyv na výslednú všeobecnú hodnotu konkrétneho typu nehnuteľnosti, nebudú vo výpočte uvažované (napr. orientácia vo vzťahu k svetovým stranám, prírodná lokalita a pod.).

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia sú byty a nebytové priestory v bytovom dome s podielmi na pozemkoch, situované v intraviláne, v oblasti historického centra Bratislavy, v pešej zóne na ulici Obchodná. Pozemok zasadený v rovinatom až mierne svahovitom teréne, umiestnený pod stavbou bytového domu označenou súpisným číslom a pozemok pod stavbou – ruinou vo vnútornom dvore – vhodnou na odstránenie. Vstup do objektu je z ulice Obchodná, a do suterénu s pivnicami len cez podbránie a dvora. V okolí sa nachádzajú všetky inžinierske siete.

Ulica Obchodná sa nachádza v mestskej časti Staré Mesto v hl. meste Bratislava, k.ú. Staré Mesto, pôvodnej lokalite historického centra, na pešej zóne „Obchodná“ obchodnou a reštauračnou zónou, hotelovými službami, zábavou a voľnočasovými aktivitami a prístupom do historického centra pešou chôdzou do 3 min. Neďaleko je možný prístup k Bratislavskému hradu, Parlamentu, prístup je k hlavným pamätihodnostiam mesta. Dostupná je pešou chôdzou prezidentská záhrada, rieka Dunaj s promenádou.

Lokalita má vybudované kompletne zázemie, dopravné spojenie do akejkoľvek časti Bratislavy je možné električkou – zastávka priamo na pešej zóne pred domom, alebo z centra dopravného uzla napr. na Hodžovom námestí. Oblasť je situovaná v lokalite s turistickým ruchom.

Mapa lokality:

Prístup do domu je z verejnej komunikácie cez podbránie a priečelie s obchodnými prevádzkami, vnútorným dvorom, parkovanie v okolí je obmedzené, nemožné, parkovanie na vyhradených rezidenčných miestach na nám. SNP. V okolí sa nachádza pošta, vysoké školstvo, hotel, úrady miestneho, mestského a medzinárodného významu, súčasné reprezentatívne budovy, prezidentský palác... Základné obchodné služby, sú dostupné v okolí na ulici, potraviny Billa sú na Poštovej ulici (do 3min). Lokalita tzv. „Dobrá adresa v centre hl.mesta“.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom v uličnej časti na Obchodnej 29 je v čase obhliadky využívaný na viac funkcií - nebytové a bytové priestory. Iné ako skutočné využitie neuvažujem. Nehnuteľnosť má po usporiadaní vlastníckych vzťahov medzi štátom a FO potenciál čiastočného komerčného využitia formou prenájmu - nebytové priestory. UP hl.m. SR neuvažuje o zmene využívania v danej lokalite, ide o stabilizované územie s kódom funkčnej plochy 501 - zmiešané územie, regulované územie kódom 2.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

K nehnuteľnosti sa neviažu žiadne ťarchy.

Riziko spojené s využívaním bytového domu s.č. 555 na súčasné využívanie nebolo zistené.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE - STAVBY

Vzhľadom k prístupnosti a dopravného spojenia do centra hl.m. SR Bratislava považujem aj napriek pôvodnému technickému stavu domu, bytov a NP v čase ohodnotenia záujem za zvýšený. Záujem je najmä o byty na bývanie alebo nebytové priestory jednotlivo, záujem o kúpu objektu v celosti rovnakého alebo podobného typu nebol zistený - nevyskytujú sa verejne dostupné relevantné informácie. Záujem o kúpu nehnuteľnosti v danej lokalite prevláda najmä zo strany obyvateľov, ktorí prichádzajú do centra Bratislavy za prácou, bez nutnosti využívania dopravy a presunu automobilmi. Záujem o nebytové priestory je ovplyvnený súčasnou pandemickou situáciou a s tým súvisiacimi opatreniami a uzatváraním ekonomického prostredia.

Koeficient polohovej diferenciácie sa môže v zmysle platnej legislatívy stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu osobitne. Nakoľko sú predmetom ohodnotenia samostatné byty a nebytové priestory s príslušenstvom, uvažované v identickom základnom štandardnom technickom stave k rozhodnému dátumu, koeficient polohovej diferenciácie bude stanovený samostatne pre jednotlivé skupiny nehnuteľností bytov a nebytových priestorov so zohľadnením špecifik k rozhodnému dátumu. Zároveň pozemky budú pri stanovení výsledného odhadu priradené podľa príslušnosti k jednotlivým bytom a NP.

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Identifikácia podľa LV 4191

Ide o pozemok p.č. 8383/7 pod bytovým domom s.č. 555 s vysokým, 100% využitím zastavaním domom a p.č. 8383/9 s budovou vhodnou na odstránenie vo vnútornom dvore v centre hlavného mesta. Pozemky sú evidované v katastri nehnuteľnosti ako zastavané plochy a nádvorie, v zastavanom území obce Bratislava, MČ Staré Mesto, okr. Bratislava I, v katastrálnom území Staré Mesto. Pozemok pod domom má tvar U a pozemok vo dvore má obdĺžnikový tvar - pozemky v prelúke medzi domami.

Pozemky sa nachádzajú centre hlavného mesta Slovenskej republiky, na pešej zóne, s kompletným vybavením mesta, s dostupnou dopravou do každého smeru (električky pred domom, autobusy, trolejbusy na Hodžovom námestí). V okolí sa nachádzajú pôvodné budovy bytových domov s výkladmi a reštauračnými službami na prízemí, rekonštruované pôvodné historické budovy, novopostavené, moderné budovy európskeho významu, kvality a vybavenia, hotely, bankové domy a historické a kultúrne pamiatky. V lokalite je kompletne obchodné vybavenie, v mieste sa nachádzajú školy, škôlky, park - prezidentská záhrada, kostol, úrady, pošta, banky a objekty poskytujúce služby. Pozemok je rovinatý s prístupom z obecnej komunikácie - pešej zóny. Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, káblový rozvod televízie, telefón. K pozemkom sa neviaže žiadna ťarcha.

Záujem o kúpu pozemku v historickej časti mesta je vysoká, aj napriek existujúcej stavbe na pozemku.

3.1. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č. 1 s pozemkami

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,400 + 4,800)	7,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,800
III. trieda	Priemerný koeficient	2,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,320
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,400 - 2,160)	0,240

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDl}	Váha v _i	Výsledok k _{PDl} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	7,200	10	72,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	7,200	30	216,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	1,320	7	9,24
	<i>Uvažovaný je pôvodný stav k roku 1999, ktorý si k dnešnému dátumu vyžaduje modernizáciu, zníženie energetickej náročnosti, opravy prvkov krátkodobej životnosti.</i>				
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	4,800	5	24,00
	<i>Obmedzená možnosť parkovania v území - pešia zóna.</i>				
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,240	6	1,44
	<i>Práčovňa bez zariadenia, pivnice zapratané, pôvodná sušiareň pričlenená k bytu č. 3</i>				
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,320	10	13,20
	<i>Uvažovaný pôvodný stav bytov k roku 1999, so základným vybavením.</i>				

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	7,200	8	57,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,400	6	14,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,400	5	12,00
	<i>Izby orientované do ulice s elektrickou traťou a obchodmi, prevádzkami, reštauráciami, ostatné miestnosti do dvora - neupravený, rujevisko, náletová zeleň.</i>				
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	7,200	9	64,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	7,200	7	50,40
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	7,200	7	50,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	7,200	6	43,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,400	4	9,60
	<i>Promenáda pri Dunaji, Prezidentská záhrada.</i>				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	2,400	20	48,00
	Spolu			145	698,28

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej	$k_{PD} = 698,28 / 145$	4,816

diferenciácie		
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_B = TH * k_{PD} = 51\,679,78 \text{ €} * 4,816$	248 889,82 €

Podiel k bytu č. 1 pod domom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
8383/7	zastavaná plocha a nádvorie	272,00	1/1	9968/72026	37,64

Obec:

Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v centre mesta je vysoký. Odhadovaný záujem je zohľadnený v povyšujúcich faktoroch.</i>	2,50
k_R	0. nevyskytuje sa	1,00

koeficient redukujúcich faktorov	Ťarchy k pozemku nie sú evidované na LV. Redukujúce faktory neboli uplatnené, nie sú dôvodné.	
--	---	--

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	10,3950
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 10,3950$	690,12 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 9968/72026 * 187\,712,64 \text{ €}$	25 978,39 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8383/7	$272,00 \text{ m}^2 * 690,12 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 9968/72026$	25 978,39
Spolu		25 978,39

Podiel k bytu č. 1 - pod stavbou vo dvore

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
8383/9	zastavaná plocha a nádvorie	129,00	1/1	9968/72026	17,85

Obec:

Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v centre mesta je vysoký. Odhadovaný záujem je zohľadnený v povyšujúcich faktoroch.</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Ťarchy k pozemku nie sú evidované na LV. Na pozemku p.č. 8383/9 je situovaná stavba v podielovom vlastníctve súčasných vlastníkov domu, vhodná na odstránenie, v dezolátnom stave. Iné redukujúce faktory neboli uplatnené, nie sú dôvodné.</i>	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 2,50 * 0,60$	6,2370
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,2370$	414,07 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/1 * 9968/72026 * 53\,415,03 \text{ €}$	7 392,34 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 8383/9	$129,00 \text{ m}^2 * 414,07 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 9968/72026$	7 392,34
Spolu		7 392,34

3.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Byt č. 2 s pozemkami

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,400 + 4,800)	7,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,800
III. trieda	Priemerný koeficient	2,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,320
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,400 - 2,160)	0,240

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	7,200	10	72,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	7,200	30	216,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	1,320	7	9,24
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	4,800	5	24,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,240	6	1,44
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,320	10	13,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	7,200	8	57,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku -	III.	2,400	6	14,40

	obytné domy do 48 bytov				
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,400	5	12,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	7,200	9	64,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	7,200	7	50,40
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	7,200	7	50,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	7,200	6	43,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,400	4	9,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	2,400	20	48,00
	Spolu			145	698,28

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 698,28 / 145$	4,816
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 45\,313,13 \text{ €} * 4,816$	218 228,03 €

Podiel k bytu č. 2 pod domom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
8383/7	zastavaná plocha a nádvorie	272,00	1/1	8740/72026	33,01

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v centre mesta je vysoký. Odhadovaný záujem je zohľadnený v zvyšujúcich faktoroch.</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Ťarchy k pozemku nie sú evidované na LV. Redukujúce faktory neboli uplatnené, nie sú dôvodné.</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	10,3950
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 10,3950$	690,12 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1*8740/72026 * 187\,712,64 \text{ €}$	22 778,00 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8383/7	272,00 m ² * 690,12 €/m ² * 1/1*8740/72026	22 778,00
Spolu		22 778,00

Podiel k bytu č. 2 - pod stavbou vo dvore

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
8383/9	zastavaná plocha a nádvorie	129,00	1/1	8740/72026	15,65

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to	2,50

koeficient povyšujúcich faktorov	nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v centre mesta je vysoký. Odhadovaný záujem je zohľadnený v povyšujúcich faktoroach.</i>	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Ťarchy k pozemku nie sú evidované na LV. Na pozemku p.č. 8383/9 je situovaná stavba v podielovom vlastníctve súčasných vlastníkov domu, vhodná na odstránenie, v dezolátnom stave. Iné redukujúce faktory neboli uplatnené, nie sú dôvodné.</i>	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 2,50 * 0,60$	6,2370
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,2370$	414,07 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SH_{POZ}} = 1/1*8740/72026 * 53\,415,03 \text{ €}$	6 481,65 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8383/9	$129,00 \text{ m}^2 * 414,07 \text{ €/m}^2 * 1/1*8740/72026$	6 481,65
Spolu		6 481,65

3.3 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Byt č. 3 s pozemkami

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,100 + 4,200)	6,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,200
III. trieda	Priemerný koeficient	2,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,155
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,100 - 1,890)	0,210

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	6,300	10	63,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	6,300	30	189,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	1,155	7	8,09
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	4,200	5	21,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,210	6	1,26
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,155	10	11,55
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,300	8	50,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,100	6	12,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,100	5	10,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	6,300	9	56,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	6,300	7	44,10
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,300	7	44,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				

	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,300	6	37,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,100	4	8,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	2,100	5	10,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	2,100	20	42,00
	<i>Veľký byt, kde 36m² tvorí plocha využívaná na skladovanie, bez vybavenia a 103 m² plocha využívaná na bývanie s príslušenstvom.</i>				
	Spolu			145	611,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 611 / 145$	4,214
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 72\,189,93 \text{ €} * 4,214$	304 208,37 €

Podiel k bytu č. 3 pod domom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
8383/7	zastavaná plocha a nádvorie	272,00	1/1	13924/72026	52,58

Obec:

Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s	1,80

	dobrými dopravnými možnosťami	
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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v centre mesta je vysoký. Odhadovaný záujem je zohľadnený v povyšujúcich faktoroch.</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Ťarchy k pozemku nie sú evidované na LV. Redukujúce faktory neboli uplatnené, nie sú dôvodné.</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	10,3950
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 10,3950$	690,12 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 13924/72026 * 187\,712,64 \text{ €}$	36 288,43 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 8383/7	$272,00 \text{ m}^2 * 690,12 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 13924/72026$	36 288,43
Spolu		36 288,43

Podiel k bytu č. 3 - pod stavbou vo dvore

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
8383/9	zastavaná plocha a nádvorie	129,00	1/1	13924/72026	24,94

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:V_{HMJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v centre mesta je vysoký. Odhadovaný záujem je zohľadnený v zvyšujúcich faktoroch.</i>	2,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Ťarchy k pozemku nie sú evidované na LV. Na pozemku p.č. 8383/9 je situovaná stavba v podielovom vlastníctve súčasných vlastníkov domu,</i>	0,60

	<i>vhodná na odstránenie, v dezolátnom stave. Iné redukujúce faktory neboli uplatnené, nie sú dôvodné.</i>	
--	--	--

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 2,50 * 0,60$	6,2370
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,2370$	414,07 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SH_{POZ}} = 1/1 * 13924/72026 * 53 \text{ 415,03 €}$	10 326,14 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8383/9	$129,00 \text{ m}^2 * 414,07 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 13924/72026$	10 326,14
Spolu		10 326,14

3.4 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Byt č. 4 s pozemkami

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,400 + 4,800)	7,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,800
III. trieda	Priemerný koeficient	2,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,320
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,400 - 2,160)	0,240

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	7,200	10	72,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie	I.	7,200	30	216,00

	polohy vo vybraných sídliskách				
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	1,320	7	9,24
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	4,800	5	24,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,240	6	1,44
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,320	10	13,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	7,200	8	57,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,400	6	14,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,400	5	12,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	7,200	9	64,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	7,200	7	50,40
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	7,200	7	50,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	7,200	6	43,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,400	4	9,60
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				

	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	2,400	20	48,00
	Spolu			145	698,28

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 698,28 / 145$	4,816
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 43\,617,77 \text{ €} * 4,816$	210 063,18 €

Podiel k bytu č. 4 pod domom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
8383/7	zastavaná plocha a nádvorie	272,00	1/1	8413/72026	31,77

Obec:

Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v centre mesta je vysoký. Odhadovaný záujem je zohľadnený v povyšujúcich faktoroch.</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Ťarchy k pozemku nie sú evidované na LV. Redukujúce faktory neboli uplatnené, nie sú dôvodné.</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	10,3950
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 10,3950$	690,12 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 8413/72026 * 187\,712,64 \text{ €}$	21 925,78 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8383/7	$272,00 \text{ m}^2 * 690,12 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8413/72026$	21 925,78
Spolu		21 925,78

Podiel k bytu č. 4 - pod stavbou vo dvore

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
8383/9	zastavaná plocha a nádvorie	129,00	1/1	8413/72026	15,07

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v centre mesta je vysoký. Odhadovaný záujem je zohľadnený v povyšujúcich faktoroch.</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Ťarchy k pozemku nie sú evidované na LV. Na pozemku p.č. 8383/9 je situovaná stavba v podielovom vlastníctve súčasných vlastníkov domu, vhodná na odstránenie, v dezolátnom stave. Iné redukujúce faktory neboli uplatnené, nie sú dôvodné.</i>	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 2,50 * 0,60$	6,2370
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,2370$	414,07 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 8413/72026 * 53\,415,03 \text{ €}$	6 239,14 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8383/9	129,00 m ² * 414,07 €/m ² * 1/1*8413/72026	6 239,14
Spolu		6 239,14

3.5 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: NP 1 s pozemkami

Ide o nebytový priestor s prístupom z exteriéru - ulice Obchodná, s výkladom orientovaným do ulice, dvojpodlažný. Na prízemí bol v minulosti situovaný obchod so zázemím pre personál alebo reštauračné zariadenie, v suteréne boli situované skladové priestory pre prevádzku. V súčasnosti je priestor využívaný ako kancelárie pre služby poskytované obyvateľstvom so zázemím pre personál v suteréne. Priestor má samostatný vchod tiež z podbránia, za schodiskom k bytom.

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,200 + 4,400)	6,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,400
III. trieda	Priemerný koeficient	2,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,210
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,200 - 1,980)	0,220

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	2,200	10	22,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrálne hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	6,600	30	198,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	1,210	7	8,47
	<i>Uvažovaný je pôvodný stav k roku 1999, ktorý si k dnešnému dátumu vyžaduje modernizáciu, zníženie energetickej</i>				

	<i>náročnosti, opravy prvkov krátkodobej životnosti.</i>				
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	4,400	5	22,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,220	6	1,32
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,210	10	12,10
	<i>Uvažovaný pôvodný stav bytov k roku 1999, so základným vybavením.</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,600	8	52,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	6,600	6	39,60
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do ulice	I.	6,600	5	33,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	6,600	9	59,40
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	priestory služieb	IV.	1,210	7	8,47
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,600	7	46,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,600	6	39,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,210	0	0,00
	<i>Bez vplyvu na hodnotu tohto typu nehnuteľnosti</i>				
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí				

	bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	2,200	5	11,00
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	2,200	20	44,00
	Spolu			141	597,96

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 597,96 / 141$	4,241
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 112\,928,65 \text{ €} * 4,241$	478 930,40 €

Podiel k NP1 pod domom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
8383/7	zastavaná plocha a nádvorie	272,00	1/1	23440/72026	88,52

Obec:

Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_F koeficient funkčného využitia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40

územia		
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v centre mesta je vysoký. Odhadovaný záujem je zohľadnený v povyšujúcich faktoroch.</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Ťarchy k pozemku nie sú evidované na LV. Redukujúce faktory neboli uplatnené, nie sú dôvodné.</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	10,3950
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 10,3950$	690,12 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 23440/72026 * 187\,712,64 \text{ €}$	61 088,83 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 8383/7	$272,00 \text{ m}^2 * 690,12 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 23440/72026$	61 088,83
Spolu		61 088,83

Podiel k NP1 - pod stavbou vo dvore

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
8383/9	zastavaná plocha a nádvorie	129,00	1/1	23440/72026	41,98

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficient
-------------------------------	------------	--------------------

		u
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v centre mesta je vysoký. Odhadovaný záujem je zohľadnený v povyšujúcich faktoroch.</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Ťarchy k pozemku nie sú evidované na LV. Na pozemku p.č. 8383/9 je situovaná stavba v podielovom vlastníctve súčasných vlastníkov domu, vhodná na odstránenie, v dezolátnom stave. Iné redukujúce faktory neboli uplatnené, nie sú dôvodné.</i>	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 2,50 * 0,60$	6,2370
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,2370$	414,07 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 23440/72026 * 53\,415,03 \text{ €}$	17 383,28 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8383/9	$129,00 \text{ m}^2 * 414,07 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 23440/72026$	17 383,28
Spolu		17 383,28

3.6 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: NP 2 s pozemkami

Ide o nebytový priestor s prístupom z exteriéru - ulice Obchodná, s výkladom orientovaným do ulice, dvojpodlažný. Na prízemí bol v minulosti situovaný obchod - kvetinárstvo so zázemím pre personál v zadnej časti - WC s umývadlom a skladosť suteréne s prístupom schodiskom v podlahe. V súčasnosti nie je priestor využívaný, je vypratáňý. Priestor má samostatný vchod tiež z podbránia.

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,300 + 4,600)	6,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,600
III. trieda	Priemerný koeficient	2,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,265
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,300 - 2,070)	0,230

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	2,300	10	23,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrál hlavne ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	6,900	30	207,00
3	Súčasňý technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	1,265	7	8,86
	<i>Uvažovaný je pôvodný stav k roku 1999, ktorý si k dnešnému dátumu vyžaduje modernizáciu, zníženie energetickej náročnosti, opravy prvkov krátkodobej</i>				

	životnosti.				
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	4,600	5	23,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,230	6	1,38
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,265	10	12,65
	<i>Uvažovaný pôvodný stav bytov k roku 1999, so základným vybavením.</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,900	8	55,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	6,900	6	41,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do ulice	I.	6,900	5	34,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	6,900	9	62,10
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	obchodné priestory	III.	2,300	7	16,10
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,900	7	48,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,900	6	41,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,265	0	0,00
	<i>Bez vplyvu na hodnotu tohto typu nehnuteľnosti</i>				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí				

	bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	2,300	5	11,50
16	Názor znalca				
	dobrý nebytový priestor	II.	4,600	20	92,00
	Spolu			141	678,39

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 678,39 / 141$	4,811
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 20\ 617,07\ € * 4,811$	99 188,72 €

Podiel k NP2 pod domom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
8383/7	zastavaná plocha a nádvorie	272,00	1/1	4384/72026	16,56

Obec:

Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytých častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v centre mesta je vysoký. Odhadovaný záujem je zohľadnený v povyšujúcich faktoroch.</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Ťarchy k pozemku nie sú evidované na LV. Redukujúce faktory neboli uplatnené, nie sú dôvodné.</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	10,3950
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 10,3950$	690,12 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 4384/72026 * 187\,712,64 \text{ €}$	11 425,49 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8383/7	$272,00 \text{ m}^2 * 690,12 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 4384/72026$	11 425,49
Spolu		11 425,49

Podiel k NP2 - pod stavbou vo dvore

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
8383/9	zastavaná plocha a nádvorie	129,00	1/1	4384/72026	7,85

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V\dot{H}_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000	1,80

situácie	obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	
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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v centre mesta je vysoký. Odhadovaný záujem je zohľadnený v povyšujúcich faktoroch.</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Ťarchy k pozemku nie sú evidované na LV. Na pozemku p.č. 8383/9 je situovaná stavba v podielovom vlastníctve súčasných vlastníkov domu, vhodná na odstránenie, v dezolátnom stave. Iné redukujúce faktory neboli uplatnené, nie sú dôvodné.</i>	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 2,50 * 0,60$	6,2370
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,2370$	414,07 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/1 * 4384/72026 * 53\,415,03 \text{ €}$	3 251,21 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8383/9	$129,00 \text{ m}^2 * 414,07 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 4384/72026$	3 251,21
Spolu		3 251,21

3.7 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: NP 3 s pozemkami

Ide o nebytový priestor s prístupom len z podbránia, jednopodlažný, bez výkladu bez orientácie do ulice. Okná priestoru sú situované do vnútorného dvora. V priestore sa nachádza len umývadlo. V minulosti bol priestor využívaný ako sklad alebo prevádzka s poskytovaním služieb - tlačiareň. V súčasnosti nie je priestor využívaný, je vypratý, predelený ľahkou priečkou. Priestor má dva vchody z podbránia.

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,900 + 3,800)	5,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,045
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,900 - 1,710)	0,190

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,900	10	19,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	5,700	30	171,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	1,045	7	7,32
	<i>Uvažovaný je pôvodný stav k roku 1999, ktorý si k dnešnému dátumu vyžaduje modernizáciu, zníženie energetickej náročnosti, opravy prvkov krátkodobej životnosti</i>				
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,800	5	19,00
5	Príslušenstvo bytového domu				

	bez príslušenstva	V.	0,190	6	1,14
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,045	10	10,45
	<i>Uvažovaný pôvodný stav bytov k roku 1999, so základným vybavením.</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,700	8	45,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	5,700	6	34,20
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do dvora, pasáže a pod.	IV.	1,045	5	5,23
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	1,900	9	17,10
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,190	7	1,33
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,700	7	39,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,700	6	34,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,045	0	0,00
	<i>Bez vplyvu na hodnotu tohto typu nehnuteľnosti</i>				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,800	5	19,00
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	1,900	20	38,00
	Spolu			141	462,46

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 462,46 / 141$	3,28
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 14\,189,96 \text{ €} * 3,280$	46 543,07 €

Podiel k NP3 pod domom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
8383/7	zastavaná plocha a nádvorie	272,00	1/1	3157/72026	11,92

Obec:

Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v centre mesta je vysoký. Odhadovaný záujem je zohľadnený v</i>	2,50

	povyšujúcich faktoroch.	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Ťarchy k pozemku nie sú evidované na LV. Redukujúce faktory neboli uplatnené, nie sú dôvodné.</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	10,3950
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 10,3950$	690,12 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 3157/72026 * 187\,712,64 \text{ €}$	8 227,71 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8383/7	$272,00 \text{ m}^2 * 690,12 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3157/72026$	8 227,71
Spolu		8 227,71

Podiel k NP3 - pod stavbou vo dvore

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
8383/9	zastavaná plocha a nádvorie	129,00	1/1	3157/72026	5,65

Obec:

Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v centre mesta je vysoký. Odhadovaný záujem je zohľadnený v povyšujúcich faktoroch.</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Ťarchy k pozemku nie sú evidované na LV. Na pozemku p.č. 8383/9 je situovaná stavba v podielovom vlastníctve súčasných vlastníkov domu, vhodná na odstránenie, v dezolátnom stave. Iné redukujúce faktory neboli uplatnené, nie sú dôvodné.</i>	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 2,50 * 0,60$	6,2370
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,2370$	414,07 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 3157/72026 * 53\,415,03 \text{ €}$	2 341,26 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8383/9	$129,00 \text{ m}^2 * 414,07 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3157/72026$	2 341,26
Spolu		2 341,26

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: **byty č. 1-4 a NP č. 1-3 v objekte „Obchodná 29, s.č. 555 na p.č. 8383/7 vrátane p.č. 8383/9 k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I“ LV č. 4191, podiel 5/6 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, so zohľadnením osobitných požiadaviek zadávateľa.**

2. ODPOVEĎ NA OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení metódou polohovej diferenciácie.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností (zatriedených do skupín):

- **Byt č. 1** na 1.p. (2.NP) v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **9968/72026**
 - Pozemky p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu prislúchajúcemu k bytu č. 1: **9968/72026**
- **Byt č. 2** na 1.p. (2.NP) v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **8740/72026**
 - Pozemky p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu prislúchajúcemu k bytu č. 2: **8740/72026**
- **Byt č. 3** na 2.p. (3.NP) - dvojpodlažný v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **13924/72026**
- Pozemky p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu prislúchajúcemu k bytu č. 3: **13924/72026**
- **Byt č. 4** na 2.p. (3.NP) v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **8413/72026**
 - Pozemky p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu prislúchajúcemu k bytu č. 4: **8413/72026**
- **NP č. 1** na príz. (1.NP) - dvojpodlažný, v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **23440/72026 – administratíva – služby**
- Pozemky p.č. 8383/7 - zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vo veľkosti

spoluvlastníckeho podielu prislúchajúcemu k NP č. 1: **23440/72026**

- **NP č. 2** na príz. (1.NP) – dvojpodlažný v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **4384/72026 – predajňa**
- Pozemky p.č. 8383/7 – zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu prislúchajúcemu k NP č. 2: **4384/72026**
- **NP č. 3** na príz. (1.NP) v bytovom dome s.č. 555, Obchodná 29, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaný na p.č. 8383/7, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti: **3157/72026**
- Pozemky p.č. 8383/7 – zastavaná plocha o výmere 272 a p.č. 8383/9 zastavaná plocha o výmere 129m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu prislúchajúcemu k NP č. 3: **3157/72026 - sklad**

bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie, ktorá v objektivizácii zohľadňuje najmä technický stav nehnuteľnosti k rozhodnému dátumu. Túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji (v technickom stave k rozhodnému dátumu), keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 1 s pozemkami		
Byt č. 1 na 1.p	1/1	248 889,82
Pozemky		
Podiel k bytu č. 1 pod domom – parc. č. 8383/7 (37,64 m ²)	1/1 z 9968/72026	25 978,39
Podiel k bytu č. 1 – pod stavbou vo dvore – parc. č. 8383/9 (17,85 m ²)	1/1 z 9968/72026	7 392,34
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 1 s pozemkami		282 260,55
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 2 s pozemkami		
Byt č. 2 na 1.p	1/1	218 228,03
Pozemky		
Podiel k bytu č. 2 pod domom – parc. č. 8383/7 (33,01 m ²)	1/1 z 8740/72026	22 778,00
Podiel k bytu č. 2 – pod stavbou vo dvore – parc. č. 8383/9 (15,65 m ²)	1/1 z 8740/72026	6 481,65
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za		247 487,68

skupinu: Byt č. 2 s pozemkami		
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 3 s pozemkami		
Byt č. 3 na 2.p	1/1	304 208,37
Pozemky		
Podiel k bytu č. 3 pod domom - parc. č. 8383/7 (52,58 m ²)	1/1 z 13924/72026	36 288,43
Podiel k bytu č. 3 - pod stavbou vo dvore - parc. č. 8383/9 (24,94 m ²)	1/1 z 13924/72026	10 326,14
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 3 s pozemkami		350 822,94
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 4 s pozemkami		
Byt č. 4 na 2.p	1/1	210 063,18
Pozemky		
Podiel k bytu č. 4 pod domom - parc. č. 8383/7 (31,77 m ²)	1/1 z 8413/72026	21 925,78
Podiel k bytu č. 4 - pod stavbou vo dvore - parc. č. 8383/9 (15,07 m ²)	1/1 z 8413/72026	6 239,14
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 4 s pozemkami		238 228,10
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: NP 1 s pozemkami		
NP č. 1 na prízemí	1/1	478 930,40
Pozemky		
Podiel k NP1 pod domom - parc. č. 8383/7 (88,52 m ²)	1/1 z 23440/72026	61 088,83
Podiel k NP1 - pod stavbou vo dvore - parc. č. 8383/9 (41,98 m ²)	1/1 z 23440/72026	17 383,28
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: NP 1 s pozemkami		557 402,51
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: NP 2 s pozemkami		
NP č. 2 na prízemí	1/1	99 188,72
Pozemky		
Podiel k NP2 pod domom - parc. č. 8383/7 (16,56 m ²)	1/1 z 4384/72026	11 425,49
Podiel k NP2 - pod stavbou vo dvore - parc. č. 8383/9 (7,85 m ²)	1/1 z 4384/72026	3 251,21
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: NP 2 s pozemkami		113 865,42
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: NP 3 s		

pozemkami		
NP č. 3 na prízemí	1/1	46 543,07
Pozemky		
Podiel k NP3 pod domom - parc. č. 8383/7 (11,92 m ²)	1/1 z 3157/72026	8 227,71
Podiel k NP3 - pod stavbou vo dvore - parc. č. 8383/9 (5,65 m ²)	1/1 z 3157/72026	2 341,26
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: NP 3 s pozemkami		57 112,04
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		1 847 179,24
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		1 850 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónosemstopäťdesiatšíc Eur		

Odhad všeobecnej hodnoty jednotlivých nehnuteľností, stanovený so zohľadnením osobitných požiadaviek zadávateľa (veľkosť PP určenú podľa návrhu zápisu do evidencie katastra nehnuteľností) a zohľadnením technického stavu a vybavenia k rozhodnému dátumu (k roku 1999) predstavuje ku dňu vyporiadania podielového vlastníctva (1.Q.2022) VŠH na m² PP bytov a nebytových priestorov nasledovné hodnoty:

Názov	Plocha priestoru	VŠH/m ²
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 1 s pozemkami	99,68	2 831,67
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 2 s pozemkami	87,40	2 831,67
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 3 s pozemkami	139,24	2 519,56
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 4 s pozemkami	84,13	2 831,67
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: NP 1 s pozemkami	234,40	2 378,00
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: NP 2 s pozemkami	43,84	2 597,30
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: NP 3 s pozemkami	31,57	1 809,06

V Bratislave 28.1.2022

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2200244 SNM/22/003/SNB elektronicky zo dňa 18.1.2022 - 1xA4.
2. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 19.1.2022, informatívna, vytvorená cez verejný portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk - 1xA4
3. Aktuálny list vlastníctva č. 4191 zo dňa 19.1.2022 - informatívny, vytvorený cez verejný portál katastra nehnuteľností, www.katasterportal.sk, aktualizácia zo dňa 14.1.2022 -2xA4.
4. Doklad o veku stavby uličnej časti - Výmer notárskeho úradu v Bratislave číslo : 38900/stav.I.1933 zo dňa 6.10.1933, Bytová stavba na Uhorskej ul. 41, pre Zigmunda Fodora -2xA4.
5. Inventarizačná karta obytného domu Obchodná 29, IČ 803/609, z 1.1.1972, s rokom ukončenia 1936-1xA4.
6. Výber projektovej dokumentácie s dispozičným stavom blízkym k rozhodnému dátumu, v rozsahu pôdorysy podlaží -5xA4 .
7. Doklad o technickom stave k rozhodnému dátumu (k roku 1999) - Zápisnica o prevzatí bytu na 2.p. to dňa 3.12.1992 - stav blízky k rozhodnému dátumu - 2xA4.
8. Základný RU - Metodika USI Žilina -2xA4
9. Záznam a fotografická dokumentácia z miestneho šetrenia sprístupnených priestorov zo dňa 28.9.2021 -5xA4.

Spolu:

21 xA4