

Znalec:
Evidenčné číslo:
Mobil:

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1300614 zo dňa 19.03.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 22/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" parc. č. 691/3, parc. č. 691/8 a stavby bez súpisného čísla s príslušenstvom, nachádzajúcich sa na rohu ulíc Svoradovej a Podjavorinskej, k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

Počet listov (z toho príloh): 47(30)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 08.04.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" parc. č. 691/3, parc. č. 691/8 a stavby bez súpisného čísla s príslušenstvom, nachádzajúcich sa na rohu ulíc Svoradovej a Podjavorinskej, k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

2. Dátum vyžiadania posudku: 19.03.2012

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 04.04.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 04.04.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka č. OTS1300614 zo dňa 19.03.2013,

Územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 43083/2013-53347 zo dňa 18.3.2013,

Informácia č. MPZ-411/1998, spracovaná Mestským požiarnym zborom Hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 10.7.1998,

Stanovisko č. CO-928/2005 - Vodná nádrž na Svoradovej ulici, dané Obvodným úradom v Bratislave, zo dňa 6.6.2005,

Stanovisko č. 1010/9983/518/2005/Bo dané Bratislavskou vodárenskou spoločnosťou, a.s., zo dňa 28.6.2005,

Stanovisko č. p. KRHZ-636/OPP-2005 - Vodná nádrž na Svoradovej ulici, dané Krajským riaditeľstvom hasičského a záchranného zboru v Bratislave, zo dňa 28.6.2005,

Stanovisko č. PÚ-09/1033-5/4545/Bru, dané Pamiatkovým úradom SR, zo dňa 15.7.2009,

Schematický pôdorys a rez k vodným nádržiam,

5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1656 - čiastočný, k.ú. Staré Mesto, zo dňa

04.04.2013, vytvorené cez katastrálny portál,

Informatívna kópia z mapy zo dňa 04.04.2013, vytvorené cez katastrálny portál,

Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností,

Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.

382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 492/2004 Z.z.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zmena vlastníckych práv.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je použitá pretože nie sú k dispozícii podklady pre výpočet výnosovej metódy a následne nie je možné vykonať kombináciu.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2012.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 1656 - čiastočný, k. ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 691/3, výmera 796 m², druh poz. ostatné plochy, spôsob využ. 29, umiest. poz. 1, druh ch.n. 203,

Parc. č. 691/8, výmera 214 m², druh poz. zastavané plochy a nádvoría, spôsob využ. 99, umiest. poz. 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Druh chránenej nehnuteľnosti:

203 - Pamiatková zóna

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1656, v prílohe tohto posudku.

Titul nadobudnutia:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1656, v prílohe tohto posudku.

Účastník právneho vzťahu: Správca

Nesúvisí s hodnotenými nehnuteľnosťami.

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

Nesúvisí s hodnotenými nehnuteľnosťami.

Tituly nadobudnutia LV:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1656, v prílohe tohto posudku.

C. Ďarchy:

Nesúvisí s hodnotenými nehnuteľnosťami.

Iné údaje:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1656, v prílohe tohto posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.04.2013.

Zameranie vykonané dňa 04.04.2013.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 04.04.2013.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia bola poskytnutá v rozsahu pôdorysu a rezu vodných nádrží.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 1656 sú evidované ohodnocované nehnuteľnosti.

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

Pozemky parc.č. 691/3, parc. č. 691/8 a stavba bez súpisného čísla - vodné nádrže s príslušenstvom.

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

Nie sú.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Technologický domček

POPIS STAVBY

Technologický domček je vybudovaný medzi nádržami a je s nimi stavebne prepojený. Navrhnutý bol pre umiestnenie technologického zariadenia ako čerpadlá a podobne. Dispozične pozostáva z jednej miestnosti. Objekt bol vybudovaný v roku 1945 a s ohľadom na jeho stav a spôsob údržby predpokladám životnosť 90 rokov.

Objekt je založený na železobetónových základoch bez vodorovnej izolácie. Obvodové steny sú z monolitického betónu hrúbky do 30 cm. Stropná konštrukcia je ako železobetónová doska. Krytina strechy, klampiarske konštrukcie ani bleskozvod nie sú. Podlaha je hrubá betónová. Fasáda je z cementovej hrubej omietky v zlom stave, vnútorné omietky nie sú. Vstupné dvere sú oceľové, okná nie sú. Vo vnútri sú vynechané otvory s prepojením do každej nádrže.

Dom nie je napojený na žiadne rozvody inštalácií a nie sú v ňom žiadne zariadenia ani iné vybavenie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1945	3,45*3,45	11,9	18/11,9=1,513

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145

18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2780

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2780 + 0 * 1,513)/30,1260$	92,28

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1945	68	22	90	75,56	24,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$92,28 \text{ €/m}^2 * 11,90 \text{ m}^2 * 2,211 * 1,15$	2 792,17
Technická hodnota	$24,44\% \text{ z } 2 792,17$	682,41

2.1.2 Plotové vrátka

Ako vstup na pozemok slúži plotová bránka z Podjavorinskej ulice. Vyhotovená je z kovových profilov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plotové vrátka	1980	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,211 * 1,15$	328,31
Technická hodnota	34,00 % z 328,31 €	111,63

2.1.3 Vodné nádrže

Objekt je umiestnený na pozemku parc. č. 691/8 ako zastavaná plocha nádrží spolu s prisypaním zeminou aj na väčšine pozemku parc. č. 691/3 . Odhadovaná životnosť vzhľadom na typ konštrukcie, celkový stav a spôsob údržby je 90 rokov.

Dispozičné riešenie

Dispozične pozostáva z dvoch valcových nádrží zhodných rozmerov bez ďalšieho vnútorného členenia. Vybudované boli pravdepodobne s čiastočným zapustením do pôvodného terénu a po výstavbe prisypaním zeminou až po stropnú konštrukciu, čím boli vytvorené na pozemku značné výškové rozdiely.

Technicko konštrukčné riešenie

Nádrže sú založené na železobetónovej monolitckej doske hrúbky cca 80 cm. Nosný obvodový plášť ako aj stropná konštrukcia kopulovitého tvaru je z monolitického železobetónu hrúbky do 60 cm. Predpokladá sa že všetky steny nádrží sú opatrené vodotesnou izoláciou. V objekte nie sú žiadne funkčné rozvody alebo inštalácie.

Stavba nie je napojená na žiadne rozvody inžinierskych sietí. V objekte nie sú žiadne zariadenie predmety ani iné vnútorné vybavenie.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.8. Vodojemy a nádrže na vodu (JKSO 814 2)
Položka: 1.8.b) Vnútorného obsahu do 1000 m³
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3920/30,1260 = 130,12 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2*3,14*(5,275*5,275)*10,0 = 1747,45 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodné nádrže	1945	68	22	90	75,56	24,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1747,45 \text{ m}^3 \text{ OP} * 130,12 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,211 * 1,15$	578 143,16
Technická hodnota	24,44 % z 578 143,16 €	141 298,19

2.1.4 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody vedú od plotovej bránky na pozemok. Schody boli vybudované v roku 1945 spolu so stavbou nádrží. Predpokladaná životnosť s ohľadom na ich technický stav a spôsob údržby je 80 rokov. Vyhotovené sú z nahrubo opracovaných žulových blokov kladených na terén.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.5. Žulové stupne - kladené do piesku
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $695/30,1260 = 23,07 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $16*3,30 = 52,8 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1945	68	12	80	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$52,8 \text{ bm}$ stupňa * $23,07 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,211 * 1,15$	3 097,19
Technická hodnota	15,00 % z 3 097,19 €	464,58

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Technologický domček	2 792,17	682,41
Plotové vrátka	328,31	111,63
Vonkajšie úpravy		
Vodné nádrže	578 143,16	141 298,19
Vonkajšie schody	3 097,19	464,58
Celkom:	584 360,83	142 556,81

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava m. č. Staré Mesto, v zastavanom území obce, na rohu ulíc Svoradova a Podjavorinská, pričom je medzi ulicami v mieste styku výškový rozdiel viac ako 5 m. Prechod medzi nimi je zabezpečený verejným schodiskom. Pôvodný terén bol rovinný až mierne svahovitý ale s výstavbou nádrží a ich prisypaním vznikli na pozemkoch značné výškové rozdiely.

Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, nemocnica, školy, avšak dostupnosť celého mesta Bratislava zabezpečuje v dosahu osobného auta ako aj mestskej hromadnej dopravy služby a vybavenosť na úrovni hlavného mesta SR.

Okolité zástavba je prevažne polyfunkčnými objektmi s občianskou vybavenosťou, administratívou a bývaním.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Zámerom využitia nádrží na pozemkoch bolo zabezpečiť dostatočné množstvo vody v prípade požiaru predovšetkým v blízkom tunely. Podľa dostupných informácií nádrže ale neboli nikdy využívané a ani v súčasnosti nie sú. Záujem o ich využitie na základe priložených vyjadrení nemajú ani zložky civilnej ochrany, ani záchranný a požiarny útvar. Zmena ich využitia vzhľadom k špecifickej konštrukcii i umiestneniu je málo pravdepodobná.

Z hľadiska funkčného využitia podľa územného plánu mesta Bratislava je dané územie určené na výstavbu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu. Prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch sú zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti a zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Z analýzy využitia pozemkov je zrejme že pozemky s nádržami sú vlastne bez využitia, pričom ich odstránenie by znamenalo možnosť zmysluplného využitia pozemkov v súlade s územným plánom mesta.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocované nehnuteľnosti nie je zriadené záložné právo ani žiadne vecné bremená. Riziká spojené s využívaním nehnuteľností v súčasnej podobe teda využívanie nádrží, plynú najmä z neznalosti ich technického stavu, nakoľko počas svojej doterajšej existencie 68 rokov nikdy neslúžili svojmu účelu.

Z uvedeného vyplýva možnosť posudzovania hodnoty pozemkov na odpredaj bez navýšenia o hodnotou stavieb bez reálneho využitia.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je predpokladaný na hodnote 0,3, nakoľko sa jedná o stavby umiestnené síce v lokalite mestskej časti Staré Mesto, s možnosťou prístupu k centrálnej časti mesta pešou chôdzou ale sa jedná o stavby bez možnosti reálneho využitia a minimálneho respektíve žiadneho okruhu prípadných záujemcov o ich kúpu. Vlastník nehnuteľností sa ich pokúšal prediť formou obchodnej verejnej súťaže v roku 2010 a v roku 2012, neúspešne, bez jediného prihláseného zájemcu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,3900
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	0,900	30	27,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnutel'nosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,3200
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,3000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,8000
6	Typ nehnuteľnosti				
	nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným dispozičným riešením pre daný účel využitia	IV.	0,165	10	1,6500
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	9	8,1000

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,6000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,0000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,4000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	0,900	7	6,3000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	0,900	7	6,3000
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,900	10	9,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,4000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,4000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,4000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,1550
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,1200
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,3000
	Spolu			180	94,94

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 94,94 / 180$	0,527
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 142\,556,81 \text{ €} * 0,527$	75 127,44 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

POPIS

Pozemok parc. č. 691/3 výmera 796 m², druh pozemku ostatná plocha a pozemok parc. č. 691/8 výmera 214 m² druh pozemku zastavané plochy a nádvoría sú evidované na liste vlastníctva č. 1656 - čiastočný, k. ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce, v centrálnej časti mesta, v oblasti pamiatkovej zóny. V lokalite kde sa pozemky nachádzajú je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete (voda, električka, plyn, kanalizácia, káblová televízia, telefón). Pôvodný terén bol rovinatý až mierne svahovitý s južnou až juhovýchodnou orientáciou. V súčasnosti sú na pozemku vplyvom prisypaných nádrží veľké výškové rozdiely s prevýšením až do 6,0 m. Prístup na pozemky je z verejnej spevnenej asfaltovej komunikácie, schodmi z Podjavorinskej ulice. Zo Svoradovej ulice je prístup na pozemok vzhľadom k výškovému rozdielu možný iba v časti, cez zábradlie oddeľujúce komunikáciu od pozemkov. Dostupnosť k pozemkom je na dobrej úrovni jak pešo tak motorovými vozidlami.

Pozemok parc. č. 691/8 je zastavaný objektom vodných nádrží, na pozemku parc. č. 691/3 sú násypy k nádržiam a časti pôvodnej úrovne terénu so zeleňou.

Koeficient zvyšujúcich faktorov s ohľadom hlavne na atraktivitu danej lokality v blízkosti centrálnej časti mesta s pešou dostupnosťou historickej časti mesta ako aj s možnosťou bezproblémového prístupu k pozemkom a možného napojenia na kompletnú sieť infraštruktúry je predpokladaný na úrovni 3,0. Takto stanovená jednotková hodnota by presahovala hranicu 600 EUR/m². Z dôvodu existencie podzemnej stavby, ktorá nie je a nikdy ani nebola využívaná je koeficient redukujúcich faktorov určený na hodnote 0,7.

Existencia tejto stavby pozemky z hľadiska možného predaja a budúceho využitia ako stavebného pozemku v súlade s územným plánom znehodnocuje.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
691/3	ostatná plocha	796	796,00	1/1	796,00
691/8	zastavaná plocha a nádvorie	214	214,00	1/1	214,00
Spolu výmera					1 010,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _p koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05

k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	10. stavba pod povrchom pozemku	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,05 * 1,30 * 1,40 * 3,00 * 0,70$	6,4210
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,4210$	426,29 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,010,00 \text{ m}^2 * 426,29 \text{ €/m}^2$	430 552,90 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 691/3	339 326,84
parcels č. 691/8	91 226,06
Spolu	430 552,90

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Technologický domček			11,90	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	691/3	796,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	691/8	214,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 75 127,44 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 430 552,90 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Technologický domček	359,63
Plotové vrátka	58,83
Vonkajšie úpravy	
Vodné nádrže	74 464,15
Vonkajšie schody	244,83
Spolu VŠH	505 680,34
Zaokrúhlená VŠH spolu	506 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **506 000,00 €**
Slovom: **Päťstošesťtisíc Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocované nehnuteľnosti nie je zriadené žiadne záložné právo ani vecné bremená. Možné riziká vyplývajú najmä zo skutočnosti, že nádrže na vodu nikdy neslúžili svojmu, ani žiadnemu inému účelu a ich technický stav pri minimálnej, respektíve žiadnej údržbe je nepredvídateľný.

Pri možnom využití pozemku v zmysle územného plánu je teda zrejmé, že stavby na pozemku majú síce všeobecnú hodnotu vyplývajúcu z ich technickej existencie, ale pre prípadných záujemcov o kúpu pozemku vytvárajú neúmerne vyvolané investície. Jedná sa v prvom rade o náklady vynaložené na kúpu týchto stavieb a potom pri príprave pozemku na budúcu výstavbu o náklady na ich demoláciu a odvoz na skládku. V skutočnosti sa v prvom prípade jedná o hodnotu cca 75 125 EUR pri ich obstaraní, a následne podľa položky č. 10 v prílohe znaleckého posudku o hodnotu cca 100 840 EUR pri ich likvidácii.

Z uvedeného vyplýva, zväžiť započítanie hodnoty stavieb do výslednej predajnej ceny nehnuteľností s ohľadom na ich reálne využitie.

V Bratislave dňa 8.4.2013

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1300614 zo dňa 19.03.2013,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1659 zo dňa 04.04.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Informatívna kópia z mapy zo dňa 04.04.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 43083/2013-53347 zo dňa 18.3.2013,
5. Informácia č. MPZ-411/1998, spracovaná Mestským požiarnym zborom Hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 10.7.1998,
6. Stanovisko č. CO-928/2005 - Vodná nádrž na Svoradovej ulici, dané Obvodným úradom v Bratislave, zo dňa 6.6.2005,
7. Stanovisko č. 1010/9983/518/2005/Bo dané Bratislavskou vodárenskou spoločnosťou, a.s., zo dňa 28.6.2005,
8. Stanovisko č. p. KRHZ-636/OPP-2005 - Vodná nádrž na Svoradovej ulici, dané Krajským riaditeľstvom hasičského a záchranného zboru v Bratislave, zo dňa 28.6.2005,
9. Stanovisko č. PÚ-09/1033-5/4545/Bru, dané Pamiatkovým úradom SR, zo dňa 15.7.2009,
10. Predbežný rozpočet na zbúranie jednej nádrže a odvoz sute na skládku,
11. Schematický pôdorys a rez k vodným nádržiam,
12. Fotodokumentácia.