

Znalecká organizácia: FINDEX, s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore Stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: Peter@Skakala.sk

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

Číslo objednávky: OTS1700624, SNM/17/020/SBe

ODBORNÝ POSUDOK

číslo 15/02/2017

Vo veci: Posúdenie predajnej ceny nehnuteľnosti – obytnej budovy a pozemku na Hviezdoslavovom námestí č. 11 v Bratislave, k.ú. Staré Mesto, podľa dostupných podkladov.

Počet listov (z toho príloh): 13 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Dátum vyhotovenia: 15.02.2017

POSUDOK

1. POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Nehnuteľnosť sa nachádza v Bratislave na Hviezdoslavovom námestí v Starom Meste, v historickom centre hlavného mesta. Celý pozemok má takmer obdĺžnikový tvar, je označený parcelným číslom 499, má výmeru 493 m² a nachádza sa na ňom obytná budova označená súpisným číslom 168 s dvorom, s adresou Hviezdoslavovo nám. č. 11.

Na parcele č. 499 je postavená pôvodná obytná budova s.č. 168, s adresou Hviezdoslavovo námestie č. 11, s vnútorným dvorom. Pôvodná budova bola postavená v roku 1898 a jedná sa o kultúrnu pamiatku. V objekte sú nebytové priestory na prízemí a v suteréne a byty na prízemí a ďalších troch nadzemných podlažiach. Súčasný technický stav stavby nie je dobrý, celá budova si vyžaduje rozsiahlu modernizáciu.

Jedná sa o obytnú budovu, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností využívaná na bytové účely. Z toho dôvodu je možné stavebný objekt zatriediť ako **bytový dom**. Konštrukčný systém stavby je z masívneho tehlového muriva, s drevenými stropnými konštrukciami, s dreveným krovom, šikmou strechou a škridlou krytinou.

Obytná budova – ilustračné foto z minulosti



2. VLASTNÍCTVO A UŽÍVANIE

Nehnuteľnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. 4247 v k.ú. Staré Mesto v Bratislave a je v spoluvlastníctve dvoch právnických osôb:

- HMSR Bratislava, so spoluvlastníckym podielom 86/120,
- Hviezdoslavovo námestie 11, spol. s r.o., so spoluvlastníckym podielom 34/120.

Pozemok je na LV zapísaný ako „zastavané plochy a nádvoría, s výmerou 493 m², so spôsobom využitia „pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom“.

Stavba je na LV zapísaná ako „iná budova“, so súpisným číslom 168, postavená na parcele číslo 499.

Bytové priestory boli doteraz využívané na tzv. nájomné bývanie, v nebytových priestoroch bola v minulosti reštaurácia a kaviareň KORZO.

Situácia najbližšieho okolia



3. ŠPECIFIKÁCIA A CENA

Celková výmera zastavanej plochy je 493 m², z toho plocha dvora je 90 m² a zastavaná plocha stavby je 403 m². Podlahovú plochu miestností v dome počítam úpravou pomocou koeficienta 0,80 na podlažie.

Umiestnenie stavby a dvora



Jednotková cena podlahovej plochy stavby je použitá vo výpočte podľa posledných známych štatistických údajov Národnej banky Slovenska (v prílohe), pričom priemerná predajná cena nových i starších nehnuteľností na bývanie je v danom prípade ešte upravená znížením z dôvodu zlého technického stavu o 50% pri bežných podlažiach s bytmi a až o 75% pri suteréne.

Jednotková cena pozemku v danej lokalite podľa súčasného prieskumu v danej lokalite dosahuje na realitnom trhu hodnoty od 1000 €/m² až do 3000 €/m² (v prílohe), z dôvodu opatrnosti je vo výpočte použitá reálna hodnota 1500 €/m².

Orientačný výpočet odhadovanej predajnej ceny celej nehnuteľnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke, pričom výstupné hodnoty sú:

- Výsledná odhadovaná cena stavby s pozemkom je po zaokrúhlení **2.100.000 €**.
- Spoluvlastníckemu podielu 86/120 zodpovedá cenový podiel 1.505.000 €.
- Spoluvlastníckemu podielu 34/120 zodpovedá cenový podiel 595.000 €.

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI - Bratislava, Staré Mesto, Hviezdoslavovo nám. 11, 493 m²

Popis nehnuteľnosti	Celková plocha m ²	Podlahová plocha m ²	Jednotková cena €/m ²	Technický stav %	Celková cena €
1.PP Suterén - nebytové priestory	403	322,40	1832	25%	147 659,20 €
1.NP Prízemie - nebytové priestory a byty	403	322,40	1832	50%	295 318,40 €
2.NP Prvé poschodie - byty	403	322,40	1832	50%	295 318,40 €
3.NP Druhé poschodie - byty	403	322,40	1832	50%	295 318,40 €
4.NP Tretie poschodie - byty	403	322,40	1832	50%	295 318,40 €
POZ Zastavaný pozemok - dom a dvor	493		1500		739 500,00 €

Všetko spolu					2 068 433 €
Stavba spolu		1612,00			
Pozemok spolu	493	m ²			739 500,00 €

Podiel pozemku	36%
Prepočet celkovej ceny	4 196 € na 1 m² pozemku

V Bratislave, dňa 15.02.2017

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava I
Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO
Katastrálne územie: Staré Mesto

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 14.02.2017
Čas vyhotovenia: 08:14:07

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4247

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE X - 243/2016

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
499	493	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		, 201

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
168	499	20	STAVBA		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hviezdoslavovo námestie 11, spol. s r.o., Leškova 5, Bratislava, PSČ 811 04, SR

34 / 120

IČO :

Poznámka

Poznamenáva sa prebiehajúce súdne konanie na Okresnom súde v Prešove pod č.3Cbi/4/2010 o určenie neúčinnosti právnych úkonov na nehnuteľnosti v podiele 34/120, P-3308/12

Poznámka

Poznamenáva sa začatie súdneho sporu na Okresnom súde Bratislava I o určenie vlastníckeho práva na stavbu s.č. 168 na pozemku p.č. 499 a pozemku p.č. 499 v podiele 34/120 pod číslom konania 27Cb/37/2013, P-906/13

Titul nadobudnutia

V-2162/05 zo dňa 19.7.2005.

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

3 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

86 / 120

IČO :

Titul nadobudnutia

§ 2 ods.2 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí, Žiadosť Magistrátu Hlavného mesta SR Bratislavy č.OSM/1991/Do/475 zo dňa 26.11.1991

Účastník právneho vzťahu:

Správca

4 Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava, PSČ 814 21, SR

/

IČO :

Titul nadobudnutia

Protokol o zverení majetku č.51/92 zo dňa 21.12.1992, Z-3338/94, v.z.593/95

K vlastníkovi č. 3 je správa k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva Evidenčná zmena R-106/2017

- 6 -

Bez zápisu.

Iné údaje:

- 1 Zmena obchodného mena spisová značka :2/Re/1291/2006 zo dňa 14.7.2006, R-866/07
- 3 Evidenčná zmena R-106/2017
- 4 K vlastníkovi č. 3 je správa k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva
- 4 Evidenčná zmena R-106/2017

Poznámka:

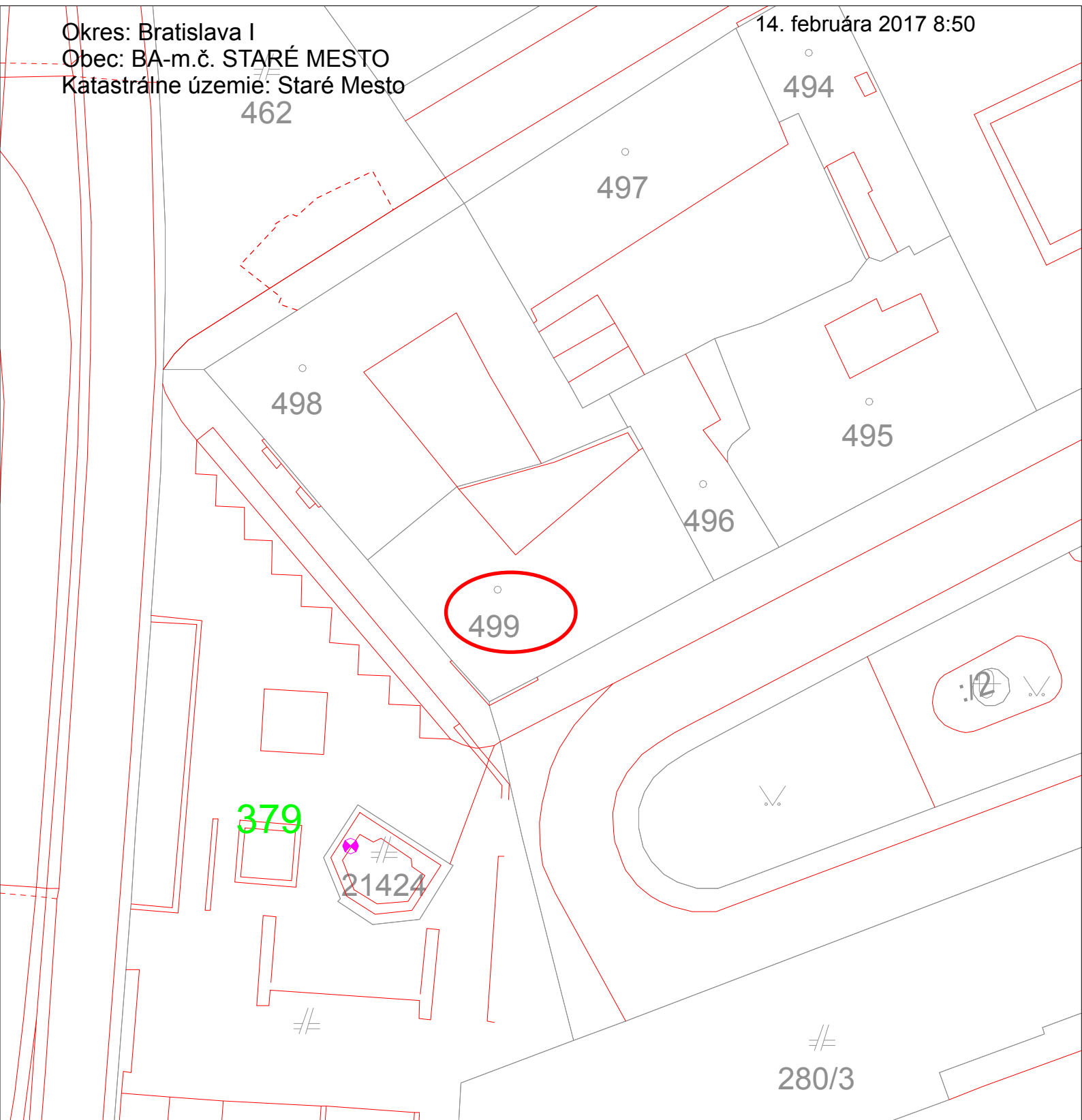
Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

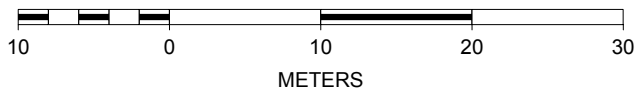
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava I
Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO
Katastrálne územie: Staré Mesto

14. februára 2017 8:50



SCALE 1 : 500



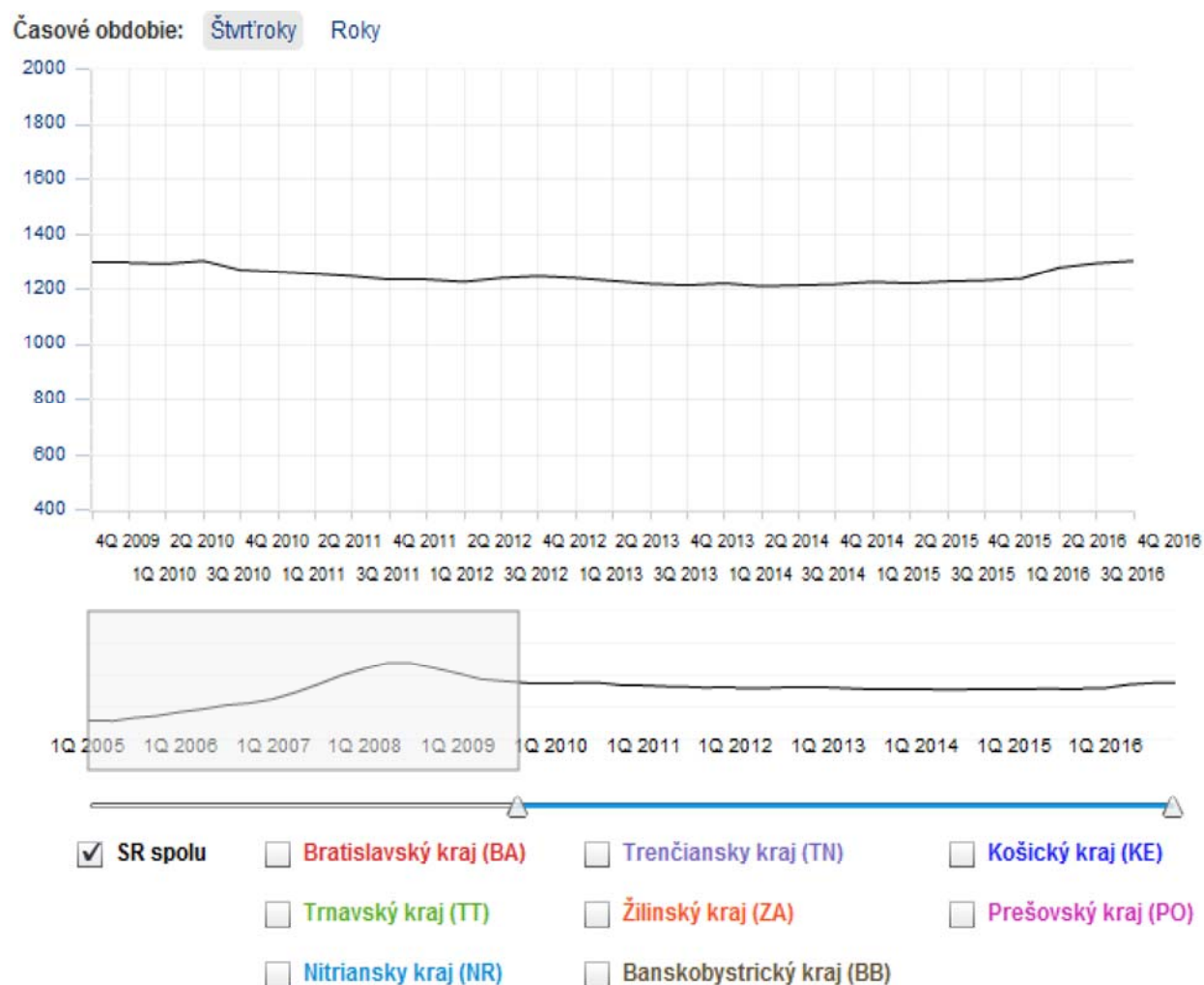


NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA
EUROSYSTÉM

[English](#)

Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov

Priemerné ceny nehnuteľností v € za m²



Priemerné ceny nehnuteľností v € za m²

Rok, štvrťrok	SR spolu	v tom:							
		BA	TT	NR	TN	ZA	BB	KE	PO
2016	1 279	1 790	863	587	653	812	714	932	784
4Q 2016	1 304	1 832	883	617	670	835	713	951	803
3Q 2016	1 295	1 818	871	599	653	832	684	928	789
2Q 2016	1 279	1 785	860	581	642	819	734	922	760
1Q 2016	1 238	1 725	839	551	648	763	724	928	784

Rok, štvrťrok	SR spolu	v tom:							
		BA	TT	NR	TN	ZA	BB	KE	PO
2015	1 227	1 693	830	556	633	753	712	946	745
4Q 2015	1 232	1 716	835	533	637	750	721	927	752
3Q 2015	1 229	1 695	832	556	632	753	706	965	763
2Q 2015	1 221	1 680	822	564	627	761	703	951	738
1Q 2015	1 226	1 682	829	572	635	747	717	941	728
2014	1 216	1 648	823	580	629	782	740	920	765
4Q 2014	1 218	1 662	823	574	626	753	725	925	753
3Q 2014	1 215	1 642	823	582	628	783	754	936	764
2Q 2014	1 211	1 638	819	579	626	797	748	924	767
1Q 2014	1 221	1 652	827	584	636	795	731	894	777
2013	1 226	1 660	826	585	642	776	737	928	787
4Q 2013	1 215	1 648	815	578	642	779	726	894	769
3Q 2013	1 220	1 654	818	586	642	773	739	918	785
2Q 2013	1 230	1 667	827	587	639	767	724	945	787
1Q 2013	1 240	1 670	843	588	645	785	758	955	805
2012	1 237	1 661	824	612	657	760	764	971	803
4Q 2012	1 247	1 679	820	600	639	776	746	973	818
3Q 2012	1 240	1 662	831	602	651	763	755	999	805
2Q 2012	1 227	1 644	818	626	658	754	770	954	793
1Q 2012	1 235	1 658	827	620	682	748	786	960	797
2011	1 251	1 677	834	624	695	757	769	975	822
4Q 2011	1 236	1 662	824	634	684	747	764	954	819
3Q 2011	1 248	1 671	833	641	690	759	771	972	809
2Q 2011	1 256	1 682	832	618	693	764	779	978	822
1Q 2011	1 264	1 694	846	602	712	759	760	996	837
2010	1 291	1 726	850	620	685	790	791	941	826
4Q 2010	1 270	1 713	864	576	706	748	737	993	831
3Q 2010	1 304	1 740	844	633	662	801	810	942	809
2Q 2010	1 293	1 725	832	627	680	815	825	911	815
1Q 2010	1 296	1 728	861	643	691	794	792	919	850
2009	1 344	1 749	937	709	759	864	789	922	899
4Q 2009	1 297	1 715	879	652	706	798	754	917	834
3Q 2009	1 322	1 720	935	704	737	852	760	897	871
2Q 2009	1 342	1 731	941	727	777	902	805	913	926
1Q 2009	1 413	1 828	992	755	818	905	839	960	966
2008	1 511	1 972	1 006	744	830	945	851	1 137	1 051
4Q 2008	1 479	1 910	1 036	781	867	961	856	1 108	1 031
3Q 2008	1 542	1 991	1 055	796	854	973	853	1 159	1 157
2Q 2008	1 549	2 019	1 019	751	863	964	866	1 186	1 054
1Q 2008	1 476	1 968	915	648	736	883	831	1 093	960

Rok, štvrťrok	SR spolu	v tom:							
		BA	TT	NR	TN	ZA	BB	KE	PO
2007	1 238	1 666	799	517	612	709	686	812	747
4Q 2007	1 391	1 859	858	607	690	818	820	978	833
3Q 2007	1 286	1 720	801	551	627	759	741	863	755
2Q 2007	1 180	1 587	794	475	583	680	638	748	681
1Q 2007	1 097	1 498	743	436	550	580	542	660	721
2006	1 000	1 376	712	387	473	507	512	581	612
4Q 2006	1 050	1 449	714	413	523	542	540	607	631
3Q 2006	1 025	1 414	719	393	481	499	523	600	581
2Q 2006	980	1 350	707	371	485	499	492	580	610
1Q 2006	944	1 292	708	370	405	488	490	536	625
2005	856	1 148	648	365	345	452	422	522	592
4Q 2005	894	1 207	672	363	399	468	472	529	588
3Q 2005	869	1 160	659	353	323	464	452	539	569
2Q 2005	830	1 107	635	375	345	445	383	514	632
1Q 2005	830	1 119	627	370	313	431	381	508	580
2004	954	1 285	659	573	630	439	505	779	505
2003	827	1 180	400	405	437	504	472	490	465
2002	592	779	370	361	457	404	356	462	359

Na stiahnutie: [export.csv](#)

© Národná banka Slovenska. Všetky práva vyhradené. E-mail: webmaster@nbs.sk.

© Národná banka Slovenska Plná verzia stránky

© Národná banka Slovenska Mobilná verzia stránky

Zdroj: www.nehnuteľnosti.sk

STARBROKERS - PREDAJ ADMINISTRATÍVNEJ BUDOVY - DUNAJSKÁ ULICA

Cena: **2 500 000 €**

Lokalita: **Dunajská, Bratislava I - Staré Mesto** Okres Bratislava [Reality Bratislava I - Staré Mesto](#)

Typ: Predaj

Druh: Administratívny objekt

Stav: Pôvodný stav

Dátum aktualizácie: 06.02.2017

Popis: Ponúkame na predaj administratívnu budovu na lukratívnom mieste na Dunajskej ulici v Bratislave. Objekt pozostáva zo 4. administratívnych podlaží 733m² a pivničných priestorov v suteréne budovy 82m², jedného bytu na druhom podlaží 59m² a dvoru 63m². Veľkosť pozemku 411m². Cena nehnuteľnosti je 2.500.000€ Záujemca neplatí províziu. Pre viac informácií a obhliadky



nehnuteľnosti kontaktujete makléra .



Novoročná ponuka pre investorov a developerov do neistého roku 2017

Cena: **3 700 000 €** 923,15 €/m²

Celková cena

Lokalita: **Obchodná, Bratislava I - Staré Mesto** Okres Bratislava [Reality Bratislava I - Staré Mesto](#)

Typ: Predaj

Druh: Administratívny objekt

Stav: Čiastočná rekonštrukcia

Úžitková plocha: 4 008 m²

Zastavaná plocha: 622 m²

Plocha pozemku: 622 m²

Dátum aktualizácie: 22.12.2016

Popis:

Polyfunkčná budova na Obchodnej ulici 4 v Bratislave je na predajV Bratislave na známej Obchodnej ulicije možné pre potencionálneho investora zrealizovať, priamo v srdci Bratislavy, zaujímavý investičný projekt s výnosom cez 10% ročne alebo investíciu spojenú z rozpredajom z rekonštruovaných alebo novo dobudovaných bytových priestorov s výnosom vloženého kapitálu cez 100% po dokončení jeho vlastného, zrealizovaného, architektonického a stavebného riešenia. Budova má cez 4000m² nájomnej plochy a je tam možné dostavbou zrealizovať ešte 8 až 9 nových bytových jednotiek. V súčasnosti má budova 2 podzemné a 8 nadzemných podlaží. Z toho sú prvé 3 nadzemné podlažia komerčné priestory a ďalšie 4 NP. sú bytové priestory s dvoma veľkometrážnymi bytmi na poschodie a na 8 poschodí je kotolňa pre celú budovu.



Podobný pozemok:

Krásny pozemok na výstavbu bytového domu v centre Bratislavy

[Upraviť](#)[Zmazať](#)[Topovať](#) / [zvýrazniť](#)

Cena: **1 200 000 €** 3 000 €/m²

Lokalita: **Jozefská, Bratislava I - Staré Mesto** Okres Bratislava [Reality Bratislava I - Staré Mesto](#)

Typ: Predaj

Druh: Pozemok pre bytovú výstavbu

Plocha pozemku: 400 m²

Dátum aktualizácie: 01.02.2017

Popis:

Na predaj pozemok s rozlohou 400m² v úplnom centre Bratislavy, BA I, Staré Mesto pripravený na výstavbu 7 podlažného bytového domu.

Pripravený projekt počíta s 12 bytmi, 3 administratívnymi priestormi a garážami a úžitkovou plochou 1100m².

Momentálne sa na pozemku nachádzajú pôvodné budovy. Pripravujú sa na zbúranie.

Na 1,2,3.P.P.- podzemnom podlaží sa ráta s 21 parkovacími miestami a auto výťahom. Na 1.N.P.- nadzemnom podlaží sú naplánované 3 nebytové priestory a spoločné priestory. Na 2.N.P. sú navrhnuté 3 bytové jednotky, na 3,4,5,6.N.P. sa počíta s 2 bytmi s terasami a na 7.N.P. je plánovaný 1 veľký byt s veľkou terasou.

Predajná cena nehnuteľností spolu s pozemkom je 1 200 000 €.



[Remis s. r. o. - sprostredkovateľská činnosť](#) (5 inzerátov)

Cukrova 14

811 09 Bratislava I - Staré Mesto