

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava
☎ 0903 404 301 ✉ kapusta.znalec55@gmail.com
evidenčné číslo: 911 517

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka číslo OTS1703160 SNM/17/089/MK zo dňa 10.10.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 205/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nebytových priestorov č.12-NP1 a 12-NP2 v bytovom dome súp.č.2950 na ulici Námestie 1.mája č.16, Živnostenská ulica č.1,3,5 (zapísané na LV č.5956) vrátane spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch parc.č.8287/1, 8287/2 (zapísaných na LV č.5957) a prístavby "Zadné javisko" bez súp.č.vrátane pozemkov parc.č.8289/2, 8290/2, 8291/3, 8291/4 (zapísaných na LV č.3320), všetko v k.ú.Staré Mesto, v Bratislave-mestskej časti Staré Mesto, pre účely prevodu vlastníckych práv.

Počet listov : 70 (z toho 43 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nebytových priestorov č.12-NP1 a 12-NP2 v bytovom dome súp.č.2950 na ulici Námestie 1.mája č.16, Živnostenská ulica č.1,3,5 (zapísané na LV č.5956) vrátane spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch parc.č.8287/1, 8287/2 (zapísaných na LV č.5957) a prístavby "Zadné javisko" bez súp.č.vrátane pozemkov parc.č.8289/2, 8290/2, 8291/3, 8291/4 (zapísaných na LV č.3320), všetko v k.ú.Staré Mesto, v Bratislave-mestskej časti Staré Mesto, pre účely prevodu vlastníckych práv.

2. Dátum vyžiadania posudku:

10.10.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

25.10.2017

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

25.10.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Inventárna a technická karta budovy "Obytný dom" na pozemku parc.č.8286/7, na Kollárovom nám.č.20, v Bratislave
- Výmer mestského notárskeho úradu v Bratislave č.j.4461/stav. I 1930 zo dňa 17.10.1930, vo veci povolenia užívania stavby živnostenského domu na Sennom námestí II-126
- Výmer mestského notárskeho úradu v Bratislave č.j.29108/st. I. 1932 zo dňa 01.08.1932, vo veci povolenia užívania prístavby javiska na Kollárovom námestí p.č.II. 126
- Výmer mestského notárskeho úradu v Bratislave č.j.41755/stav. I 1930 zo dňa 14.08.1930, vo veci povolenia užívania sedem osobných výťahov v dome na Sennom námestí, p.č. II-126
- Stavebné povolenie OÚ Bratislava - VAÚP Ob.NV Bratislava I, č.j.: Výst. 327/3304/85-Šv/G-42, zo dňa 12.12.1985 (právoplatnosť nadobudlo dňa 22.01.1986), vo veci povolenia realizácie II.etapy Opravy a modernizácie divadla Novej scény na Kollárovom nám.
- Kolaudačné rozhodnutie Od. VÚP ObNV Bratislava I, Výst. 26/86/Šv/H-1, zo dňa 18.02.1986, vo veci povolenia užívania rekonštruovaného objektu Živnostenská ul. - č.3
- Rozhodnutie ObÚŽP Bratislava I, č.j.: 612/95-H/61, zo dňa 10.04.1995 (právoplatnosť nadobudlo dňa 10.05.1995). vo veci povolenia užívania II.etapy obnovy a modernizácie divadla Novej scény na Kollárovom námestí
- Rozhodnutie OÚ Bratislava - odbor starostlivosti o životné prostredie č.j.: OÚ-BA-OSZP 3- 2015/093534/TRT/BA I, zo dňa 12.11.2015 (právoplatnosť nadobudlo dňa 18.11.2015), vo veci udelenia súhlasu na modernizáciu plynovej kotolne
- Materiál "Určenie plôch aktuálnych užívateľských priestorov v divadle Nová scéna v Bratislave", vypracovaný Inžinierskou kanceláriou TESÁR & PARTNER, vypracovaný 25.12.2015
- Pôdorysy podlaží divadla Nová scéna - II.suterén, I.suterén, prízemie, 1. až 7.poschodie + rez 3-3 (vypracované projektovou a inžinierskou kanceláriou KNEZL 05.1991) pôdorys nebytového priestoru č.12 - NP 2 (vypracované autorizovaným stavebným inžinierom Ing.Ľubomír Bojnák)
- Projektová dokumentácia

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5956, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 31.10.2017, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5957, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 31.10.2017, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3320, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 31.10.2017, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 02.11.2017, vytvorená cez verejný katastrálny portál
- Poznatzky z technických obhliadok
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č.3, v znení neskorších zmien a predpisov(vyhl.č.213/2017 Z.z.)

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, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.(ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z., vyhl.č. 33/2009 Z.z., vyhl.č.107/2016 Z.z. a vyhl.č.256/2016 Z.z.
- STN 734301 - Budovy na bývanie
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z.
- Zákon Národnej rady SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam(katastrálny zákon), v znení neskorších zmien a doplnkov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zák.č.151/1995 Z.z., v znení neskorších zmien a predpisov
- Vyparina, M a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3
- M. Ilavský - M.Nič - D.Majdúch.: Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- 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 predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Stanoviť všeobecnú hodnotu priestorov podľa zápisu na LV .

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

- Pre účely prevodu vlastníckych práv.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.štvrtrok 2017.

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.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR,$$

kde

kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

kV – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

kP – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

kI – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

kZ – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

kR – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávačej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :

podľa listu vlastníctva **č. 5956**, k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

STAVBY

- súpisné číslo: 2950 - na parc.8287/1 - obytný dom 9 1

- *právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2950 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5957*

Legenda:

Kód druhu stavby

9 - bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 - stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Nebytový priestor

Vchod: Námestie 1.mája 16 suterén Priestor č. 12 - NP 2

- *Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 211/10000*

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- *Žiadosť 31713-87066/nakl/2004-Hal zo dňa 04.11.2004*

Účastník právneho vzťahu: Správca

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: /

- *K vlastníkovi č.1 je správa k nehnuteľnostiam - nebytový priestor č. NP2 na -1.p., vchod Námestie 1.mája 16, nebytový priestor č. NP1 na -2.p., vchod Živnostenská 1*

Vchod: Živnostenská 1 -2.p. Priestor č. 12 - NP 1

- *Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 6579/10000*

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- *Žiadosť 31713-87066/nakl/2004-Hal zo dňa 04.11.2004*

Vchod: Živnostenská 1 -2.p. Priestor č. 12 - NP 1

Účastník právneho vzťahu: Správca

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: /

- *K vlastníkovi č.1 je správa k nehnuteľnostiam - nebytový priestor č. NP2 na -1.p., vchod Námestie 1.mája 16, nebytový priestor č. NP1 na -2.p., vchod Živnostenská 1*

Legenda:

12 - Iný nebytový priestor

C. Ťarchy:

- Bez zápisu

Iné údaje:

Por.č.: 1

- Evidenčná zmena R-313/2016

Por.č.: 48

- K vlastníkovi č.1 je správa k nehnuteľnostiam - nebytový priestor č. NP2 na -1.p., vchod Námestie 1.mája 16, nebytový priestor č. NP1 na -2.p., vchod Živnostenská 1

podľa listu vlastníctva **č. 5957**, k.ú. Staré Mesto**A. Majetková podstata:****PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape**

- parc.č.: 8287/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2232m ²	15	1	5
• Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.8287/1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5956			
- parc.č.: 8287/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43m ²	17	1	5
• Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.8287/2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3320			

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah

5 - vlastník pozemku nie je vlastníkom budovy postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

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: 7136/10000

Titul nadobudnutia:

- Bez zápisu

C. Ťarchy:

- Bez zápisu

Iné údaje:

- Zápis GP č. 04-202/2001 (ov.č.237/2001), Z-8651/16

podľa listu vlastníctva **č. 3320**, k.ú. Staré Mesto**A. Majetková podstata:****PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape**

- parc.č.: 8289/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 15m ²	17	1
- parc.č.: 8290/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2m ²	17	1
- parc.č.: 8291/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 80m ²	99	1
- parc.č.: 8291/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 212m ²	17	1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

99 - pozemok využívaný podľa druhu pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

- súpisné číslo: - - na parc.8287/2 - Zadné javisko	16	1
• právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5957		
- súpisné číslo: - - na parc.8289/2 - Zadné javisko	16	1
- súpisné číslo: - - na parc.8290/2 - Zadné javisko	16	1
- súpisné číslo: - - na parc.8291/4 - Zadné javisko	16	1

Legenda:

Kód druhu stavby

16 - budova pre kultúru a na verejnú zábavu (múzeum, knižnica a galéria)

Kód umiestnenia stavby

1 - stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**Účastník právneho vzťahu:** Vlastník

- 1 Slovenská republika
Indikátor:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Bez zápisu

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

- 2 Občianske združenie Filantropia Bratislava, Fazuľová 1, Bratislava, PSČ 811 07, SR
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: /

K vlastníkovi č.1 je nájomný vzťah na pozemky parcelné číslo 8289, 8290 od 01.01.2013 do 31.12.2028 nájomnej zmluvy zo dňa 16.01.2013, N-66/14 (podľa GP vznikli nové parc.č.8289/1, 8289/2, 8290/1, 8290/2), V-19754/15

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

- 3 Divadlo Nová scéna, Živnostenská 1, Bratislava, PSČ 812 92, SR
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: /

Titul nadobudnutia:

- Č 96/87/sekr. - Vz 237/87
- Darovacia zmluva V-19754/15 zo dňa 09.09.2015 - Vz 8217/15
- Rozhodnutie o nevyhovení žiadosti o určenie súpisného čísla stavby zápisom do registra adries č.j.2747/12732/2016/PRA/Bel z 09.03.2016, rozhodnutie č.612/95-H/61 z 10.04.1995, Z-8651/16
- Žiadosť o zmenu R-720/2006 zo dňa 11.10.2006 - Vz 4605/06
- K vlastníkovi č.1 je správa k všetkým nehnuteľnostiam na LV

C. Ťarchy:

- Bez zápisu

Iné údaje:

- Zápis GP č. 04-202/2001 (ov.č.237/2001), Z-8651/16

Por.č.: 2

- K vlastníkovi č.1 je nájomný vzťah na pozemky parcelné číslo 8289, 8290 od 1.5.2013 do 31.12.2008, podľa nájomnej zmluvy zo dňa 16.01.2013, N-66/14 (podľa GP vznikli nové parc.č. 8289/1, 8289/2, 8290/1, 8290/2), V-19754/15

Por.č.: 3

- Žiadosť o zmenu R-720/2006 zo dňa 11.10.1006 - Vz 4605/06
- K vlastníkovi č.1 je správa k všetkým nehnuteľnostiam na LV

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24. a 25.10.2017 za účasti zástupcu prevádzkovateľa divadla NS.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24. a 25.10.2017.

d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: výkresová dokumentácia-pôdorysy podlaží + rez budovy, pôdorys kotolne, evidenčná karta domu, Výmery-užívacie povolenia na dom + prístavbu javiska + výťahy, stavebné povolenie na II.etapu modernizácie divadla NS,kolaudačné rozhodnutia na I.a II.etapu rekonštrukcie divadla NS, rozhodnutie na modernizáciu kotolne, pasportizácia plôch miestnosti v divadle NS od Ing.Tesára. Predložená projektová-výkresová dokumentácia bola pri obhliadkach porovnávaná so skutkovým stavom. Pri obhliadkach nebolo znalcom vykonávané premeriavanie jednotlivých posudzovaných priestorov z dôvodu, že mu bol poskytnutý podkladový materiál "Určenie plôch aktuálnych užívateľských priestorov v divadle Nová scéna v Bratislave", vypracovaný Inžinierskou kanceláriou TESÁR & PARTNER v decembri 2015. Vykonaná bola obhliadka iba priestorov, ktoré sú predmetom posudzovania, pričom znalec vychádzal z údajov, uvádzaných v LV č.5956,5957,3320. V poskytnutej

stavebnej dokumentácií sú uvádzané rôzne názvy budovy-domu (podľa jednotlivých období), jedná sa o identickú nehnuteľnosť.

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

Nehuteľnosť-bytový dom súp.č.2950 je zakreslená v mapových podkladoch katastra nehnuteľností-v kópií z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré nezodpovedajú skutočnému stavu, a to na pozemku parc.č.8287/1. Ja zapísaná v KN na LV č.5956 popisným spôsobom ako "obytný dom" s číselným kódom -9, ktorý charakterizuje stavby-bytové domy. Časť budovy-jedná sa o prístavbu zadného javiska -je evidovaná osobitne na LV č.3320 (táto časť nemá pridelené súpisné číslo) popisným spôsobom ako "Zadné javisko", je zakreslená v kópií z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré nezodpovedajú skutočnému stavu. Bytový dom súp.č.2950 okrem prevádzkových priestorov divadla Nová scéna má aj byty a iné nebytové priestory vo vlastníctve iných subjektov. V kópií z katastrálnej mapy nie je zakreslený vstup k zadnému javisku z ulice Vysoká, prestrešená terasa nad ulicou Živnostenská, vstup do bytov-Živnostenská 3.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. **Nebytový priestor - NP č.12-NP1** - Živnostenská č.1 (budova súp.č.2950) - spoluvlastnícky podiel 1/1
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - 6579/10000.
 2. **Nebytový priestor - NP č.12-NP2** - Námestie 1.mája (budova súp.č.2950) - spoluvlastnícky podiel 1/1
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu -211/10000.
 3. **Stavba bez súp.č. "Zadné javisko"** - na parc.č.8287/2, 8289/2, 8290/2, 8291/4 - spoluvlastnícky podiel 1/1
 4. **Spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 7136/10000 na pozemky:**
 - parc.č.8287/1 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 2232m²
 - parc.č.8287/2 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 43m²
- Spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/1 na pozemky:**
- parc.č. 8289/2 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 15m²
 - parc.č. 8290/2 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 2m²
 - parc.č. 8291/3 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 80m²
 - parc.č. 8291/4 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 212m²

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

Ostatné nebytové priestory a byty v bytovom dome súp.č.2950.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Zadné javisko bez súp.č.

POPIS STAVBY

Posudzovaná nehnuteľnosť - "Zadné javisko" je zapísaná v KN na LV č.3320 ako stavba, bez prideleného súpisného čísla, s číselným kódom 16, ktorým sa označujú budovy pre kultúru a na verejnú zábavu. Podľa LV č.3320 je nehnuteľnosť situovaná na pozemkoch parc.č.8287/2, 8289/2, 8290/2, 8291/4, všetko v k.ú.Staré Mesto. Z predložených podkladových materiálov vyplýva, že predmetná nehnuteľnosť bola súčasťou II.etapy "Oprava a modernizácia divadla Novej scény v Bratislave, na Kollárovom nám.", na realizáciu ktorej bolo Odborom výstavby a územného plánovania Obvodného národného výboru Bratislava I vydané stavebné povolenie pod č.j.výst.327/3304/85-Šv/G-42 zo dňa 12.12.1985 (právoplatnosť nadobudlo dňa 22.1.1986). Povolenie k predčasnému užívaniu nehnuteľnosti bolo vydané Obvodným úradom životného prostredia Bratislava I pod č.j.3140/91/Šv- /H-73 zo dňa 20.12.1991 za účelom skúšobnej prevádzky pre obdobie 20.12.1991 až 17.3.1992.Trvalé užívanie II.etapy bolo povolené rozhodnutím č.j.612/95-H/61 zo dňa 10.4.1995 (právoplatnosť nadobudlo dňa 10.5.1995), vydaného Obvodným úradom životného prostredia Bratislava I. Predložená výkresová dokumentácia jednotlivých podlaží je bez pôdorysných kôt, pričom skutočné rozmery pre výpočet zastavanej plochy z nej nie je možné zistiť.Z uvedeného dôvodu je zastavaná plocha u posudzovanej nehnuteľnosti vypočítaná z podlahovej plochy, uvádzanej v elaboráte "Určenie plôch aktuálnych užívateľských priestorov v divadle Nová scéna v Bratislave", ktorý vypracovala Inžinierska kancelária TESÁR & PARTNER v decembri 2015. Výška jednotlivých podlaží, včítane celého objektu, je stanovená z výškových kôt podláh v pôdorysoch jednotlivých podlaží. Pre výpočet opotrebenia uvažujem s rokom začatia užívania -1991, opotrebenie je uvažované lineárne, životnosť nehnuteľnosti stanovujem na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 41 budovy divadiel
KS: 1261 Budovy na kultúru a verejnú zábavu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(186,45+41,86+26,40)*1,2*0,25	76,41
Spodná stavba	
(186,45+41,86+26,40)*1,2*4,90	1 497,69
Vrchná stavba	
(211,30+16,59)*1,2*(2,84+14,57)	4 761,08
Zastrešenie	
(211,30+16,59)*1,2*0,23	62,90
Obstavaný priestor stavby celkom	6 398,08

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,970 / 30,1260 = 98,59 \text{ €/m}^3$$

Koefficient konštrukcie:

$$k_k = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	(186,45+41,86+26,40)*1,2	305,65	Repr. 4,90		4,9
Nadzemné	1	(211,30+16,59)*1,2	273,47	Repr. 7,86		7,86
Nadzemné	2	(211,30+16,59)*1,2	273,47	Repr. 5,25		5,25
Nadzemné	3	(211,30+16,59)*1,2	273,47	Repr. 4,30		4,3
Nadzemné	4	(305,65+273,47+273,47+273,47)/4	281,52		(305,65*4,90+273,47*7,86+273,46*5,25+273,47*4,30)/(305,65+273,47+273,47+273,47)	5,5581

Priemerná zastavaná plocha:

$$(305,65 + 273,47 + 273,47 + 273,47) / 4 = 281,52 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží: (305,65 * 4,9 + 273,47 * 7,86 + 273,47 * 5,25 + 273,47 * 4,3 + 281,52 * 5,5581) / (305,65 + 273,47 + 273,47 + 273,47 + 281,52) = 5,56 m

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 281,52) = 1,0053$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,56) = 0,6777$$

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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	0,80	4,80	11,50
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,40	6,80	16,29
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	19,16
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	14,37
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	7,19
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,25	0,25	0,60
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,20	1,40	3,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,30	1,20	2,87
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,10	0,20	0,48
10	Schody	3,00	0,55	1,65	3,95
11	Dvere	4,00	0,15	0,60	1,44

12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,10	0,60	1,44
14	Povrchy podláh	3,00	0,40	1,20	2,87
15	Vykurovanie	5,00	0,15	0,75	1,80
16	Elektroinštalácia	6,00	0,20	1,20	2,87
17	Bleskozvod	1,00	0,10	0,10	0,24
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,10	0,30	0,72
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,10	0,30	0,72
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	1,90	1,90	4,55
25	Ostatné	5,00	0,30	1,50	3,59
	Spolu	100,00		41,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 41,75 / 100 = 0,4175$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,382$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 98,59 €/m^3 * 2,382 * 0,4175 * 1,0053 * 0,6777 * 0,939 * 1,15$$

$$VH = 72,1320 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zadné javisko bez súp.č.	1991	26	54	80	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	72,1320 €/m ³ * 6398,08 m ³	461 506,31
Technická hodnota	67,50 % z 461 506,31 €	311 516,76

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 NP č.12-NP1 - divadlo

POPIS

Posudzovaná nehnuteľnosť - nebytový priestor č." 12-NP1" je zapísaná v KN na LV č.5956 ako nebytový priestor v bytovom dome súp.č.2950, s číselným kódom 12, ktorým sa označujú iné nebytové priestory. Podľa LV č.5956 je bytový dom situovaný na pozemku parc.č.8287/1, v k.ú.Staré Mesto. V skutočnosti sa jedná o polyfunkčný dom (v dome sú situované byty, kancelárie, divadlo). Dom má 2 podzemné podlažia a 8 nadzemných podlaží. Nosný konštrukčný systém tvoria ŽB stĺpy s výplňovým tehlovým murivom. Strecha je členitá - má viacej výškových úrovní, je plochá, krytinu tvorí PVC strešná fólia, na niektorých miestach chránená štrkovým lôžkom. Vonkajšia fasáda je prevedená z vápenno-cementových omietok, vstup do divadla má kamenný obklad fasády, zo strany Vysokej a Živnostenskej ulice je fasáda prizemia prevedená z presklených hliníkových profilov. Schodiská sú železobetónové, povrchová úprava stupňov je rôznorodá. Vodorovné nosné konštrukcie sú železobetónové. Okná sú prevažne plastové. V dome sú prevedené rozvody všetkých druhov médií, včítane vzduchotechniky a chladenia.

Z predložených podkladových materiálov vyplýva nasledovné: podľa evidenčnej karty bol obytný dom na Kollárovom nám.(pôvodné číselné označenie -34, v súčasnosti -20) dokončený v roku 1929, údaj o dátume kolaudácie nie je v karte uvádzaný. Podľa Výmeru Mestského notárskeho úradu v Bratislave č.j.44461/stav.I.1930 zo dňa 17.10.1930 bol dom s popisným číslom II-126 na Sennom nám.(pôvodný názov ulice) daný do užívania v roku 1930. V uvedenom roku bolo povolené na užívanie aj "sedem osobných výťahov v dome na Sennom nám." v zmysle Výmeru Mestského notárskeho

úradu v Bratislave č.j.41755/stav.I.1930 zo dňa 17.10.1930. V roku 1932 bola povolená na užívanie "prístavba javiska na Kollárovom nám." v zmysle Výmeru Mestského notárskeho úradu v Bratislave č.j.29108/st.I.1932 zo dňa 1.8.1932. Z predložených podkladových materiálov vyplýva, že v roku 1983 bolo Odborom výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I vydané stavebné povolenie pod č.j.výst.327-510/83-Šv/G 20 zo dňa 25.4.1983 na stavbu "I.etapa rekonštrukcie objektu Živnostenská č.1-3" za účelom rozšírenia divadla Novej scény.V roku 1986 bolo citovaným stavebným úradom povolené užívanie predmetnej stavby v zmysle kolaudačného rozhodnutia č.j.výst.26/86/Šv/H-1 zo dňa 18.2.1986. V roku 1985 bolo Odborom výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I vydané stavebné povolenie na stavbu "II.etapa Opravy a modernizácie divadla Novej scény v Bratislave, na Kollárovom nám." pod č.j.výst.327/3304/85-Šv/G-42 zo dňa 12.12.1985(rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 22.1.1986).V roku 1991 bolo Obvodným úradom životného prostredia Bratislava I povolené predčasné užívanie stavby "II.etapa Opravy a modernizácie divadla Novej Scény na Kollárovom nám." v zmysle rozhodnutia č.j.3140/91-Šv- /H-73 zo dňa 20.12.1991(skúšobná prevádzka bola stanovená na obdobie od 20.12.1991 do 17.3.1992). V roku 1995 bolo Obvodným úradom životného prostredia Bratislava I povolené užívanie stavby "II.etapa obnovy a modernizácie divadla Novej scény na Kollárovom nám." rozhodnutím č.j.612/95-H/61 zo dňa 10.4.1995 (rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 10.5.1995).

Pre výpočet opotrebenia uvažujem s rokom začatia užívania -1930, opotrebenie je uvažované lineárne(analytická metóda nebola použitá z dôvodu veľkosti a členitosti priestoru-nie je možné pri takomto priestore spoľahlivo posudzovať jednotlivé konštrukcie s ohľadom na rozsah a podrobnosť predloženej výkresovej dokumentácie), životnosť nehnuteľnosti stanovujem na 150 rokov(s ohľadom na vykonané viaceré rekonštrukcie a modernizácie).

Posudzovaný nebytový priestor je situovaný na viacerých podlažiach- na 2 podzemných a 8 nadzemných podlažiach.Vstupy do priestoru sú zo Živnostenskej ulice resp.Nám.1.mája, divadlo Nová scéna má vstup z Kollárovho námestia. Dispozičné riešenie priestoru na jednotlivých podlažiach:

2.podzemné podlažie(2.suterén): podjaviskový priestor, schodiská, skladové priestory, údržbárska dielňa, chodby, výťahy

1.podzemné podlažie(1.suterén): schodiská, výťahy, chodby, sklady, dielne, kotolňa, regulačná stanica plynu, velín vzduchotechniky, strojovne vzduchotechniky, strojovňa chladu

1.nadzemné podlažie(prízemie): vstupy do domu, priestory divadla(javisko,hľadisko) so šatňami a sociálnymi zariadeniami, bufet,bar, chodby, výťahy, vrátnica

2.nadzemné podlažie(1.poschodie): šatne divadla, balkón-hľadisko, schodiská, výťahy, chodby, sociálne zariadenia

3.nadzemné podlažie(2.poschodie): šatne a sociálne zariadenia divadla, priestory reštaurácie Olympia, schodiská, výťahy

4.nadzemné podlažie(3.poschodie): chodby, schodiská, výťahy, sklady,obslužné priestory divadla, skúšobne, kancelárie

5.nadzemné podlažie(4.poschodie): sociálne zariadenia, kancelárie, strojovne VZT, chodby, schodiská, výťahy

6.nadzemné podlažie(5.poschodie): kancelárie, sociálne zariadenia, chodby, schodiská, výťahy

7.nadzemné podlažie(6.poschodie): baletná sála, skúšobňa orchestra,schodiská, chodby, výťahy

8.nadzemné podlažie(7.poschodie): schodisko, strojovne VZT a výťahov

V 1.podzemnom podlaží je situovaná aj plynová kotolňa, ktorá je posudzovaná osobitne- nebytový priestor č.12-NP2.

Z predložených podkladových materiálov sa nedali zistiť spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo bytového domu. Z uvedeného dôvodu preto stanovujem uvedené skutočnosti podľa zák.č.182/1993 Z.z., v ktorom sú definované takto:

- spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä- základy,strecha,chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia,povaly,vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie

spoločnými zariadeniami 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 najmä výťahy, práčovne, a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky

- spoločnými časťami a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, sa rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sanachádzajú na pozemku patriacom k domu (príľahlý pozemok)

Podlahová plocha jednotlivých miestností je prevzatá z predloženého podkladového materiálu " Určenie plôch aktuálnych užívateľských priestorov v divadle Nová scéna v Bratislave", vypracovaného Inžinierskou kanceláriou TESÁR & PARTNER v decembri 2015.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
II,podz,podl, prev,budova	215,52
II,podz,podl, divadlo	370,94

I,podz,podl, prev,budova	361,04+35,0+8,60	404,64
I,podz,podl, divadlo	980,70	980,70
I,nadz,podl, prev,budova	308,19	308,19
I,nadz,podl, divadlo	1265,11+43,45	1 308,56
II,nadz,podl, prev,budova	342,68	342,68
II,nadz,podl, divadlo	877,76	877,76
III,nadz,podl, prev,budova	277,60	277,60
III,nadz,podl, divadlo,kaviareň Olympia	441,39	441,39
IV,nadz,podl, prev,budova	279,0	279,00
IV,nadz,podl, divadlo,kaviareň Olympia	47,84+186,27	234,11
V,nadz,podl, prev,budova	279,74	279,74
V,nadz,podl, divadlo	210,0	210,00
VI,nadz,podl, prev,budova	219,89	219,89
VII,nadz,podl, prev,budova	221,15	221,15
VIII,nadz,podl, prev,budova	90,0	90,00
Vypočítaná podlahová plocha		7 061,87

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:	$k_{CU} = 2,382$
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	1,20	6,00	6,85
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,57
3	Stropy	8,00	0,90	7,20	8,21
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,42
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,60	3,00	3,42
6	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,83
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,80
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,42
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,90	1,80	2,05
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,30	0,15	0,17
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,57
12	Okná	5,00	0,90	4,50	5,13
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,57
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,85
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,51
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,14
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,70	1,40	1,60
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,70	1,40	1,60
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,60	0,60	0,68
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,28

21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,28
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	5,48
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,14
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,28
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,85
26	Vykurovanie	2,50	0,80	2,00	2,28
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	4,11
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,60	0,60	0,68
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,60	0,60	0,68
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,20	0,10	0,11
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,20	0,40	0,46
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,30	0,60	0,68
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,40	1,60	1,83
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,20	0,80	0,91
35	Ostatné	2,50	1,60	4,00	4,56
	Spolu	100,00		87,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 87,65 / 100 = 0,8765$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,382 * 1,158 * 0,8765 * 1,15$$

$$VH = 904,45 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP č.12-NP1 - divadlo	1930	87	63	150	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	904,45 €/m ² * 7061,87m ²	6 387 108,32
Technická hodnota	42,00% z 6 387 108,32 €	2 682 585,49

2.2.2 NP č.12-NP2 - kotolňa

POPIS

Posudzovaná nehnuteľnosť - nebytový priestor č." 12-NP2" je zapísaná v KN na LV č.5956 ako nebytový priestor v bytovom dome súp.č.2950, s číselným kódom 12, ktorým sa označujú iné nebytové priestory. Posudzovaný priestor je využívaný ako kotolňa. Situovaný je v 1.podzemnom podlaží(1.suteréne) bytového domu. Vstup do priestoru je z nebytového priestoru č.12-NP1, v minulosti sa využíval aj vstup z Nám.1.mája č.16. V rokoch 2015-2016 bola vykonaná rekonštrukcia časti kotolne (viď.fotodokumentácia), zvyšná časť sa prestala používať.Na rekonštrukciu-modernizáciu kotolne bol Okresným úradom Bratislava,odborom starostlivosti o životné prostredie vydaný **súhlas** pod č.j.OU-BA-OSZP3-2015/093534/TRK/BAI zo dňa 12.11.2015 (právoplatnosť nadobudlo dňa 18.11.2015). Výpočet opotrebenia a stanovenie životnosti je rovnaké ako u nebytového priestoru č.12-NP1-divadlo.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netytové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
l, podz, podl, kotolňa	211,56	211,56
Vypočítaná podlahová plocha		211,56

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:	$k_{CU} = 2,382$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,15$
Počet miestností:	1

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	1,20	6,00	7,50
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	22,46
3	Stropy	8,00	0,90	7,20	9,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,75
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,60	3,00	3,75
6	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	2,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,75
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,90	1,80	2,25
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,30	0,15	0,19
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,63
12	Okná	5,00	0,90	4,50	5,63
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,63
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,13
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,75
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,25
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,70	1,40	1,75
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,70	1,40	1,75
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,60	0,60	0,75
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,50
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,50
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,90	3,60	4,50
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,25
24	Dvere	2,00	0,60	1,20	1,50
25	Povrchy podláh	2,50	0,60	1,50	1,88
26	Vykurovanie	2,50	0,40	1,00	1,25
27	Elektroinštalácia	3,00	0,60	1,80	2,25
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,60	0,60	0,75
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,60	0,60	0,75
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,63
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,50

32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,30	1,20	1,50
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,30	1,20	1,50
35	Ostatné	2,50	0,30	0,75	0,94
	Spolu	100,00		80,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 80,00 / 100 = 0,8$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,382 * 1,158 * 0,8000 * 1,15$$

$$VH = 825,51 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP č.12-NP2 - kotolňa	1930	87	63	150	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	825,51 €/m ² * 211,56m ²	174 644,90
Technická hodnota	42,00% z 174 644,90 €	73 350,86

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Zadné javisko bez súp.č.	461 506,31	311 516,76
NP č.12-NP1 - divadlo	6 387 108,32	2 682 585,49
NP č.12-NP2 - kotolňa	174 644,90	73 350,86
Celkom:	7 023 259,53	3 067 453,11

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Nebytové priestory č. NP1 a NP2

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - dva nebytové priestory s príslušenstvom sú situované v objekte súp.č.2950 a v prístavbe bez súp.č. (Zadné javisko), tvoriace divadlo Nová scéna, nachádzajúce sa od 2.PP po 8.NP v budove súp.č.2950 (okrem Zadného javiska, ktoré je evidované samostatne), situované v MČ Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I, v blízkosti pešej zóny.

Mestská časť Staré Mesto je časť Bratislavy, v ktorej sa nachádza historické centrum mesta, nábregie Dunaja a hradný vrch. Centrum mesta je mestskou pamiatkovou rezerváciou. Staré Mesto môžeme rozdeliť do štyroch oblastí, na západnú časť, severnú časť, východnú časť a na Bratislavské nábregie.

Západná časť Starého Mesta sa líši od jeho ostatných častí. Rozkladá sa na vrškoch malokarpatského predhoria, zastavaných najmä vilovou zástavbou. Bratislavské vršky od juhu ohraničuje strmý svah zvažujúci sa k Dunaju. Podobne výrazná je aj ich západná hranica, ktorou je Mlynská dolina. Severné ohraničenie Bratislavských vrškov tvorí dopravná komunikácia využívajúca Lamačskú bránu, zníženu južnej časti Malých Karpát. Na východe táto bratislavská vilová oblasť pozvoľne klesá k Palisádam a historickému centru Bratislavy. Na plochom vrchu na jej juhovýchodnom okraji sa nachádza Bratislavský hrad. Na východných a južných svahoch hradného kopca sa rozprestiera Podhradie.

Pozemok pod posudzovaným objektom je zasadený v miernom svahovitom teréne. Vstup do objektu je z ulíc Námestie 1.Mája, Kollárovo námestie a z ulíc Živnostenská a Vysoká. V súčasnosti je lokalita zastavaná bytovými a polyfunkčnými domami s obchodnými jednotkami na prízemí, modernými polyfunkčnými objektmi, či budovami pre úrady, školy a občianske vybavenie s funkciou re občiansku vybavenosť.

Doprava v okolí posudzovanej nehnuteľnosti je zabezpečená MHD mesta Bratislavy alebo vlastným motorovým vozidlom.

Poloha objektu súp.č.2950, na Kollárovom námestí č.20, v MČ Bratislava - Staré Mesto:**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Posudzované priestory slúžia pre potreby divadla s kompletným zázemím, vrátane kancelárií a skladov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závädy viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisov z LV č.5956, 5957 a 3320 nie je na posudzované nehnuteľnosti zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno. V miestnosti č.21 na 1.nadz.podlaží je situované zariadenie trafostanice. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného bytu nie sú mi známe z dostupných podkladových materiálov.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY****Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

Pri výpočte VŠH nebytového priestoru som zvolil priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške -0,5. Nebytový priestor je situovaný na viacerých podlažiach bytového domu, v ktorom sú situované aj byty a iné nebytové priestory, ktoré sú vo vlastníctve iných subjektov. Bytový dom je v spoluvlastníctve viacerých subjektov.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	10	2,75
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	7	3,50

4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,000	5	5,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, fitness centrum, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výt'ah, obchody a služby v prízemnej časti	I.	1,500	6	9,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	8	12,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,500	6	3,00
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	výklad do ulice, vstup z pasáže s napojením na ulicu	II.	1,000	5	5,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,500	9	4,50
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	obchodné priestory	III.	0,500	7	3,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,500	7	10,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	6	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	4	2,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,500	5	2,50
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			145	117,25

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 117,25 / 145$	0,809
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 2\,755\,936,35 \text{ €} * 0,809$	2 229 552,51 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Pri výnosovej hodnote vychádzam z týchto okrajových podmienok:

- kapitalizáciu uvažujem pre časovo neobmedzené obdobie
- mieru rizika uvažujem vo výške 4,50%
- sadzba ECB v súčasnosti vo výške 0,0%
- vypočítané zaťaženie daňou z príjmu vo výške 1,20%

Hrubý výnos

Pri hrubom výnose vychádzam z okrajových podmienok:

- jednotlivé miestnosti(priestory) posudzovaného nebytového priestoru

sú zatriedené do 3 kvalitatívnych skupín,čo sa týka výšky prenájmu za m² PP: priestory suterénne, priestory divadla a priestory prevádzkovo-administratívnej časti. Výška nájomného za m² jednotlivých priestorov je stanovená na základe odborného odhadu, (vychádzajúc z rozsahu poskytnutých podkladových materiálov ako aj z poznatku o prenájme porovnateľných priestorov v danom mieste a čase).Jedná sa o atypické priestory z hľadiska účelu využitia. V prípadoch,keď nie sú posudzované nehnuteľnosti v čase ohodnotenia prenajaté, je potrebné vychádzať zo sadzieb,ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnúť v danom mieste a čase.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
nájom suterén	586,46+1385,34	1 971,80	m ²	10,00	19 718,00
nájom divadlo	1308,56+877,76+441,39+234,11+210	3 071,82	m ²	30,00	92 154,60
nájom prevádzková budova	308,19+342,68+277,6+279+279,74+219,89+221,15+90	2 018,25	m ²	65,00	131 186,25
Hrubý výnos spolu:					243 058,85

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemkov na dosahovaní výnosu stanovujem vo výške 10%.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 243 058,85	24 305,89

Hrubý výnos stavby: 243 058,85 - 24 305,89 = **218 752,96 €/rok**

Náklady

Pri nákladoch vychádzam z týchto okrajových podmienok:

- výška jednotlivých druhov nákladov je stanovená odborným odhadom v súlade s metodikou,uvádzanou v dostupnej odbornej literatúre, týkajúcej sa kombinovanej a výnosovej metódy
- náklad "daň z príjmu za prenájom nehnuteľností" je zohľadnený pri výpočte úrokovej miery "k"
- náklady súvisiace s dodávkou médií,vodné a stočné a pod. sú hradené priamo nájomníkmi, preto nie sú zakomponované v samotnej výške stanoveného nájomného.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	0,10 % z (6 561 753,22 * 1,2)	7 874,10
vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti	0,07 % z (6 561 753,22 * 1,2)	5 511,87
Náklady na údržbu		
bežná údržba	0,50 % z (6 561 753,22 * 1,2)	39 370,52
Správne náklady		
prenajímanie	1,00 % z 218 752,96	2 187,53
Odpisy		
odpisy NP č.12.NP1	0,06 % z (6 561 753,22 * 1,2)	4 724,46
odpisy NP č.12-NP2	174644,90*0,0570/150	66,37
Náklady spolu:		59 734,85

Odhad straty

- stratu uvažujem vo výške 15% z hrubého ročného výnosu prenajímaných priestorov, vychádzajúc z členitosti a rozmanitosti jednotlivých miestností a priestorov

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	15% z 218 752,96	32 812,94

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
218 752,96	59 734,85	32 812,94	126 205,17

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 4,50 \text{ %/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,20 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 4,50 + 1,20 = 5,70 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 5,70 / 100 = 0,0570$

Výnosová hodnota

$$HV = (OZ / k) = 126\,205,17 / 0,057 = 2\,214\,125,79 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

-kombinovaná metóda je použitá z dôvodu, že sa jedná o priestory, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Výnosová hodnota priestorov je uvažovaná ako hodnota stavieb-priestorov bez výnosu z pozemkov.

Technická hodnota stavieb (TH):	2 755 936,35 €
Výnosová hodnota (HV):	2 214 125,79 €

Určenie váh podľa Neageliho:
Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{2\,755\,936,35 - 2\,214\,125,79}{2\,214\,125,79} * 100 = 24,47\%$$

Váha technickej hodnoty:	$b = 1$
Váha výnosovej hodnoty:	$a = 3$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\check{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\check{S}H_s = \frac{(3 * 2\,214\,125,79) + (1 * 2\,755\,936,35)}{3 + 1} = 2\,349\,578,43 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	2 229 552,51
Kombinovaná metóda	2 349 578,43

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

$$V\check{S}H \text{ stavieb} = 2\,229\,552,51 \text{ €}$$

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

3.2.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoria-NP**POPIS**

Na pozemku parc.č.8287/1 je situovaná budova súp.č.2950 (bytový dom-včítane divadla Nová scéna)-vid'.LV č.5956, na pozemku parc.č.8287/2 je situovaná prístavba budovy(bez súpisného čísla) -Zadné javisko- vid'.LV č.3320. Zadné javisko je situované aj na pozemkoch parc.č.8289/2, 8290/2, 8291/4. Na pozemkoch parc.č.8287/1 a 8287/2 sú situované všetky inžinierske siete. Pozemok parc.č.8287/1 je priamo prístupný z verejných komunikácií a plôch- parc.č.21748, 21749, 21750, 21724/2. Pozemok parc.č.8287/2 nie je priamo prístupný. Pozemky majú mierne svahovité charakter. Situované sú v centrálnej časti mesta, s vysokou hustotou MHD, vedľa rušnej komunikácie.Jedná sa o dobré pozemky.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
8287/1	zastavané plochy a nádvoria	2232	2232,00	7136/10000	1592,76
8287/2	zastavané plochy a nádvoria	43	43,00	7136/10000	30,68
Spolu výmera			2 275,00		1 623,44

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:V_{H_{MJ}} = 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	1,70
k _v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
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)	1,50
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	2,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,70 * 1,10 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 2,20 * 0,90	9,1639
Jednotková hodnota pozemku	VŠ _{H_{MJ}} = V _{H_{MJ}} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 9,1639	608,39 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	VŠ _{H_{POZ}} = M * VŠ _{H_{MJ}} = 2 275,00 m ² * 608,39 €/m ²	1 384 087,25 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 8287/1	969 019,26
parcela č. 8287/2	18 665,41
Spolu	987 684,67

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Zadné javisko

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnutel'nosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,000	7	7,00
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,000	6	6,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				

	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,500	7	10,50
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,275	20	5,50
	Spolu			180	142,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 142,13 / 180$	0,79
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 311\,516,76 \text{ €} * 0,790$	246 098,24 €

4.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

4.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Pri hrubom výnose vychádzam z okrajových podmienok:

-jednotlivé miestnosti(priestory) posudzovaného nebytového priestoru sú zatriedené do 1 kvalitatívnej kategórie,čo sa týka výšky prenájmu za m² PP, vychádzajúc z poznatku o prenájme porovnateľných priestorov v danom mieste a čase.

V prípadoch,keď nie sú posudzované nehnuteľnosti v čase ohodnotenia prenajaté, je potrebné vychádzať zo sadzieb,ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnúť v danom mieste a čase.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
nájom priestorov	254,71+683,67	938,38	m ²	26,00	24 397,88

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemkov na dosahovaní výnosu stanovujem vo výške 10%.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 24 397,88	2 439,79

Hrubý výnos stavby: 24 397,88 - 2 439,79 = 21 958,09 €/rok

Náklady

Pri nákladoch vychádzam z týchto okrajových podmienok:

- výška jednotlivých druhov nákladov je stanovená odborným odhadom v súlade

s metodikou, uvádzanou v dostupnej odbornej literatúre, týkajúcej sa kombinovanej a výnosovej metódy

- náklad "daň z príjmu za prenájom nehnuteľností" je zohľadnený pri výpočte úrokovej miery "k"
- náklady súvisiace s dodávkou médií, vodné a stočné a pod. sú hradené priamo nájomníkmi, preto nie sú zakomponované v samotnej výške stanoveného nájomného.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	0,10 % z (461 506,31 * 1,2)	553,81
vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti	0,07 % z (461 506,31 * 1,2)	387,67
Náklady na údržbu		
bežná údržba	0,50 % z (461 506,31 * 1,2)	2 769,04
Správne náklady		
prenajímanie	1,00 % z 21 958,09	219,58
Odpisy		
odpisy	461506,31*0,0570/80	328,82
Náklady spolu:		4 258,92

Odhad straty

- stratu uvažujem vo výške 15% z hrubého ročného výnosu prenajímaných priestorov

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	15% z 21 958,09	3 293,71

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
21 958,09	4 258,92	3 293,71	14 405,46

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB:	i = 0,00 %/rok
Miera rizika:	r = 4,50 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 1,20 %/rok
Úroková miera:	u = 0,00 + 4,50 + 1,20 = 5,70 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 5,70 / 100 = 0,0570

Výnosová hodnota

$$HV = (OZ / k) = 14 405,46 / 0,057 = 252 727,37 \text{ €}$$

4.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	311 516,76 €
Výnosová hodnota (HV):	252 727,37 €

Určenie váh podľa Neageliho:
Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{311 516,76 - 252 727,37}{252 727,37} * 100 = 23,26\%$$

Váha technickej hodnoty:	b = 1
Váha výnosovej hodnoty:	a = 3

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}H_s = \frac{(3 * 252\,727,37) + (1 * 311\,516,76)}{3 + 1} = 267\,424,72 \text{ €}$$

4.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	246 098,24
Kombinovaná metóda	267 424,72

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

VŠH stavieb = 246 098,24 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

4.2.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoria-ZJ

POPIS

Pozemok parc.č.8289/2, 8290/2, 8291/4 sú zastavané prístavbou -Zadným javiskom. Pozemok parc.č.8291/3 je využívaný ako dvor. Priamo nie je prístupný z verejnej komunikácie a plôch. Ostatná charakteristika ako u pozemkov parc.č.8287/1 a 8287/2.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
8289/2	zastavané plochy a nádvoria	15	15,00	1/1	15,00
8290/2	zastavané plochy a nádvoria	2	2,00	1/1	2,00
8291/3	zastavané plochy a nádvoria	80	80,00	1/1	80,00
8291/4	zastavané plochy a nádvoria	212	212,00	1/1	212,00
Spolu výmera					309,00

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 oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v nákupných 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	1,70
k _v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
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)	1,50
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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20

faktorov		
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,10 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 2,20 * 0,90$	9,1639
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 9,1639$	608,39 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 309,00 \text{ m}^2 * 608,39 \text{ €/m}^2$	187 992,51 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 8289/2	9 125,85
parcelsa č. 8290/2	1 216,78
parcelsa č. 8291/3	48 671,20
parcelsa č. 8291/4	128 978,68
Spolu	187 992,51

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

VŠH pre skupinu objektov: Nebytové priestory č. NP1 a NP2

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou spoluvlastníckeho podielu: 2 349 578,43 €

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 2 229 552,51 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 987 684,67 €

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

VŠH pre skupinu objektov: Zadné javisko

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou spoluvlastníckeho podielu: 267 424,72 €

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou spoluvlastníckeho podielu: 246 098,24 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 187 992,51 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytové priestory č. NP1 a NP2			
NP č.12-NP1 - divadlo	2 170 211,66	1/1	2 170 211,66
NP č.12-NP2 - kotolňa	59 340,85	1/1	59 340,85
Pozemky			
Zastavané plochy a nádvorcia-NP - parc. č. 8287/1 (1 592,76 m ²)	1 357 926,48	7136/10000	969 016,34
Zastavané plochy a nádvorcia-NP - parc. č. 8287/2 (30,68 m ²)	26 160,77	7136/10000	18 668,33
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytové priestory č. NP1 a NP2			3 217 237,18
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Zadné javisko			
Zadné javisko bez súp.č.	246 098,24	1/1	246 098,24
Pozemky			
Zastavané plochy a nádvorcia-ZJ - parc. č. 8289/2 (15 m ²)	9 125,85	1/1	9 125,85
Zastavané plochy a nádvorcia-ZJ - parc. č. 8290/2 (2 m ²)	1 216,78	1/1	1 216,78
Zastavané plochy a nádvorcia-ZJ - parc. č. 8291/3 (80 m ²)	48 671,20	1/1	48 671,20
Zastavané plochy a nádvorcia-ZJ - parc. č. 8291/4 (212 m ²)	128 978,68	1/1	128 978,68
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Zadné javisko			434 090,75
Spolu VŠH za všetky skupiny			3 651 327,93
Zaokrúhlená VŠH spolu			3 650 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 3 650 000,00 €

Slovom: Trimiliónyšesťstopäťdesiat tisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetných nehnuteľností ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 6.11.2017

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Výpisy z LV č.5956, 5957, 3320(z katasterportálu)
4. Kópia z katastrálnej mapy(z katasterportálu)
5. Inventárna karta domu (fotokópia)
6. Výmer Mestského notárskeho úradu v Bratislave-užívacie povolenie na stavbu živnostenského domu(fotokópia)
7. Výmer Mestského notárskeho úradu v Bratislave-užívacie povolenie na 7 osobných výťahov v živnostenskom dome(fotokópia)
8. Výmer Mestského notárskeho úradu v Bratislave-užívacie povolenie na prístavbu javiska živnostenského domu(fotokópia)
9. Stavebné povolenie Odboru VaÚP ObNV Bratislava I na II.etapu Opravy a modernizácie divadla NS(fotokópia)
10. Rozhodnutie o povolení užívania ObÚ ŽP Bratislava I na II.etapu Obnovy a modernizácie divadla NS(fotokópia)
11. Kolaudačné rozhodnutie Odboru VaÚP ObNV Bratislava I na I.etapu rekonštrukcie objektu na Živnostenskej ul.č.1-3(fotokópia)
12. Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava,Odboru starostlivosti o životné prostredie na investičnú akciu "Modernizácia plynovej kotolne" Divadla NS(fotokópia)
13. Elaborát "Určenie plôch aktuálnych užívateľských priestorov v divadle NS", vypracovaný Inžinierska kancelária Tesár&Partner v decembri 2015(fotokópia)
14. Projektová dokumentácia z mája 1991, vypracovaná projektovou a inžinierskou kanceláriou Knezi-pôdorysy podlaží,rez(fotokópia)
15. Projektová dokumentácia akcie "Modernizácia plynovej kotolne" divadla NS, vypracovaná autorizovaným stavebným inžinierom Ing.Bojnák v septembri 2015 (fotokópia)
16. Fotodokumentácia z obliadky
17. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 205/2017.

Podpis znalca