

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS2000442, písomná zo dňa 29.01.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 10/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - budovy: A – s. č. 17531 a B – s. č. 17532 a pozemky: parcela registra C parc. č. : 10132/20, 10132/11, 10132/1, 10132/12, 10132/5, 10132/4, 10132/10 a 9885 k. ú. Nivy obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., pre účel vkladu nehnuteľnosti do základného imania obchodnej spoločnosti, t. z. pre účtovné účely.

Počet listov (z toho príloh):

57 listov formátu A4 (z toho príloh 30 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa objednávky OTS2000442, písomná zo dňa 29.01.2020 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - budovy: A – s. č. 17531 a B – s. č. 17532 a pozemky: parcela registra C parc. č. : 10132/20, 10132/11, 10132/1, 10132/12, 10132/5, 10132/4, 10132/10 a 9885 k. ú. Nivy obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

2. Účel znaleckého posudku: vklad nehnuteľnosti do základného imania obchodnej spoločnosti, t. z. pre účtovné účely.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 24.02.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.02.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS2000442, SNM/20/009/MIB zo dňa 29.01.2020, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUP 60149/19-495719, oddelenie územného plánovania, zo dňa 13.12.2019, 5xA4
- Predbežný statický posudok, PRODIS, zo dňa 9.12.2019, 21xA4
- Areál Bazová hranice, 1xA4
- Čiastková projektová dokumentácia k predmetným objektom z archívu a schématická výkresová dokumentácia vyhotovená na základe archívnej dokumentácie, podklady vo forme súborov .jpg a .dwg zaslaná e-mailom

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 797, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 20.02.2020, 18xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 4053, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 21.02.2020, 5xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 20.02.2020, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií, www.nehnuteľnosti.sk, www.topreality.sk, www.reality.sk
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 24.02.2020
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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 neprimeranou pohnutkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je použitý podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, nemal som k dispozícii nájomné zmluvy na podobne užívané stavby. Posudzovaná stavba nie je podnikateľský objekt, zameraný na dosahovanie zisku, nehnuteľnosť nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu, teda nie je možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú

lokalitu a typ nehnuteľností. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné a sú len orientačné.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydané ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001 (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných od 4. Q 2019 $k_{cu} = 2,581$ (www.usi.sk). Rozpočtové ukazovatele plochy bytu sú vytvorené na m^2 podlahovej plochy.

Koeficient územného vplyvu je určený pre Bratislavu v rozmedzí $k_m = 1,05 - 1,15$, podľa citovanej "Metodiky ..." tab. č.2 str. 19, Odborným odhadom znalca určujem podľa lokality hodnotu $k_m = 1,15$.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \text{ [€]},$$

kde:

TH – technická hodnota stavby [€],

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

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \text{ [€]},$$

kde

M – počet merných jednotiek.

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe.

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu.

Vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_V = \sum_{i=1}^n \frac{k_{Si} \cdot cp_i}{100\%} + \sum_{j=1}^n \frac{cp_{nj}}{100\%} \text{ [-]},$$

kde

k_{Si} – koeficient štandardu i-tej konštrukcie alebo vybavenia zohľadňujúci štandardné, podštandardné alebo nadštandardné vybavenie. V prípade, ak sa v cenových podieloch porovnateľného objektu uvedených v katalógoch rozpočtových ukazovateľov nachádza konštrukcia alebo vybavenie, ktoré sa na hodnotenom objekte nevyskytuje, koeficient sa rovná nule. V prípade, keď je hodnotená konštrukcia alebo vybavenie podštandardné, je koeficient

menší ako 1,00 a v prípade, keď je nadštandardné, je väčší ako 1,00. Pri určovaní koeficientu sa zohľadňuje aj podiel hodnotenej konštrukcie alebo vybavenia na stavbe ako celku,

cp_i – cenový podiel i-tej konštrukcie alebo vybavenia vybraného porovnateľného objektu uvedený v katalógoch rozpočtových ukazovateľov,

cp_{nj} – cenový podiel j-tej konštrukcie alebo vybavenia navyše, ktorý sa nevyskytuje v cenových podieloch porovnateľného objektu uvedených v katalógoch rozpočtových ukazovateľov a zistí sa z pomeru odhadnutých alebo preukázateľných obstarávacích nákladov na jej vybudovanie v čase a mieste ohodnotenia k východiskovej hodnote hodnoteného objektu.

Vo výnimočných prípadoch možno koeficient stanoviť zdôvodneným odborným odhadom. V prípade zhodného výberu porovnateľného objektu oproti hodnotenému objektu sa koeficient rovná 1,0.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých reprezentatívnych podlaží.

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v kv. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

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

Obdobným spôsobom sa postupuje pri vstavbách v halových objektoch. Obstavaný priestor halového objektu sa neznižuje o obstavaný priestor vstavby, výnimku tvorí zvisle oddeliteľná (samostatná) časť. V koeficiente vybavenosti halového objektu sa nezohľadňuje vybavenie vstavby a naopak.

Ak obstavaný priestor časti stavby, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb, tvorí nevýrazný podiel z celkového obstavaného priestoru stavby, ohodnotenie sa vykoná podľa prevažujúcej časti.

Pri inžinierskych stavbách, bytoch a nebytových priestoroch sa koeficienty vplyvu zastavanej plochy a vplyvu výšky podlaží spravidla nepoužijú.

Nedokončené a poškodené stavby

Nedokončenými stavbami sa rozumejú rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa na účely tejto vyhlášky rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

Obdobným spôsobom sa postupuje pri poškodených stavbách. Za poškodenie sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu.

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu

$$TS = 100 - O [\%],$$

kde

O – opotrebenie stavby [%].

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

Opotrebenie stavby sa vypočíta

a) lineárnou metódou,

b) analytickou metódou.

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

Celkové opotrebenie stavby sa pri lineárnej metóde môže vypočítať ako vážený priemer opotrebení jednotlivých častí stavby, kde váhou je merná jednotka použitá pri výpočte východiskovej hodnoty.

Opotrebenie nedokončených stavieb určí znalec odborným odhadom.

Pri výpočte opotrebenia sa používajú tieto pojmy:

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

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

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

Na určenie životnosti stavby možno použiť vzťah

$$Z = V + T \text{ [rok]},$$

kde

V – vek stavby [rok],

T – znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok].

Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby podľa vzťahu

$$HO = \sum_{i=1}^n \frac{O_i}{100} \cdot VH_i \quad [€],$$

kde

O_i – opotrebenie i-tej časti stavby [%],

VH_i – východisková hodnota i-tej časti stavby [€],

n – počet častí stavby [-].

C.3 Výpočet technickej hodnoty (TH)

Výpočet sa vykoná podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} \cdot VH \quad [€],$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [Eur],$$

kde

M – výmera pozemku v m^2

$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur / m^2

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [Eur/m^2],$$

kde VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky - Klasifikácia obce vyhlášky č. 213/2017 Z. z. v platnom znení.

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde

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

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00),

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

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

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00),

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

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

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

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

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

k_R – koeficient redukovujúcich faktorov (0,20 – 0,99),

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

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukovujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závary.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na Výpise z listu vlastníctva č. 797, okres Bratislava II., obec BA-m.č. Ružinov, k.ú. Nivy nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
9885	873	zastavaná plocha a nádvorie	25	1	2	
10132/1	2382	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	2	
10132/4	75	zastavaná plocha a nádvorie	25	1	2	
10132/5	110	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
10132/10	97	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 10132/10 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4053.

10132/11	7723	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
10132/12	2367	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
10132/20	1080	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

2 - Nájom k pozemku

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
17531	10132/1	1	Garážová hala, Bazová 8		1
17532	10132/12	1	Dielňa, Bazová 8		1

Legenda:

Druh stavby:

9 – Priemyselná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 – Stavba postavená na zemskom povrchu

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel :	
1/1	

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Titul nadobudnutia Podľa LV

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 Vecné bremeno in rem, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc.č. 9392/9, 10800/47, 10132/10, 10634/18, 10663/60 strpieť umiestnenie, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie, prípadne odstránenie a akékoľvek iné stavebné úpravy stavieb s.č. 5640 na parc.č. 10663/60, s.č. 5641 na parc.č. 10634/18, s.č. 5648 na parc.č. 10132/10, s.č. 5654 na parc.č. 10800/47, s.č. 5667 na parc.č. 9392/9 v prospech vlastníka stavieb s.č. 5640 na parc.č. 10663/60, s.č. 5641 na parc.č. 10634/18, s.č. 5648 na parc.č. 10132/10, s.č. 5654 na parc.č. 10800/47, s.č. 5667 na parc.č. 9392/9, podľa V-6600/13 zo dňa 31.05.2013

1 Vecné bremeno podľa ustanovenia §§ 66 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parcelné číslo 21895/1, 21895/31, 21895/32, 21895/37, 21877/2, 21877/1, 21864/1, 10132/5, 21877/6 strpieť právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s., ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutej nehnuteľnosti, vstupovať v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním opravami a údržbou vedení na nehnuteľnosť a vykonávať nevyhnutné úpravy pôdy a jej porastu, najmä odstraňovať a okliesňovať stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť vedenia, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník, alebo užívateľ pozemku zo dňa 12.10.2017, Z-18883/2017. - Vz 4637/17, GP č. 199/18

Iné údaje:

Netýkajú sa ohodnocovaných nehnuteľností

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľností - pozemkov. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu budov a pozemkov s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti. Pozemky sú súčasťou verejného priestoru. Hranice pozemkov od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe objektov, oplotenia. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, pretože neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice jednotlivých parciel..
- Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická projektová dokumentácia:

Boli zistené rozdiely dispozičného riešenia objektov pri obhliadke oproti poskytnutej projektovej dokumentácii. Zmeny sú popísané v rámci popisu objektov v posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. V grafických údajoch chýba na parc. č. 10132/11 zakreslenie stavby existujúcej trafostanice. K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**Stavby** v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Nivy súp. č.:

- 17531 - Priemyselná budova, Garážová hala, Bazová 8, (Budova A)
- 17532 - Priemyselná budova, Dielňa, Bazová 8, (Budova B)

Pozemky v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Nivy parc. č.:

- 10132/1, o výmere 2382 m², zastavaná plocha a nádvorie
- 10132/4, o výmere 75 m², zastavaná plocha a nádvorie
- 10132/5, o výmere 110 m², zastavaná plocha a nádvorie
- 10132/10, o výmere 97 m², zastavaná plocha a nádvorie
- 10132/11, o výmere 7723 m², zastavaná plocha a nádvorie
- 10132/12, o výmere 2367 m², zastavaná plocha a nádvorie
- 10132/20, o výmere 1080 m², zastavaná plocha a nádvorie
- 9885, o výmere 873 m², zastavaná plocha a nádvorie

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

nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba: Budova A - Garážová hala

POPIS STAVBY

Objekt A – Garážová hala súp. č. 17531 je postavená na pozemku parc. č. 10132/1 k. ú. Nivy. Hlavnú časť objektu v centrálnej polohe tvorí veľkorozponová hala s rozponom strešných oceľových nosníkov cca 32 m a pôdorysných rozmerov cca 32 x 55 m, ktorá má v časti pôdorysu aj jedno podzemné podlažie (suterén). Objekt má ešte dve bočné krídla, ktoré nie sú komunikačne prepojené s halou. Pravé bočné krídlo objektu má jedno nadzemné a jedno podzemné podlažie. Ľavé bočné krídlo objektu má jedno nadzemné a jedno podzemné podlažie. Krídlo objektu nebolo sprístupnené. Krídlo objektu má vonkajší prístrešok, ktorého horizontálna konštrukcia je v havarijnom stave. Hlavné vstupy a vjazdy do jednotlivých častí objektu sú z pozemku parc. č. 10132/1. Časť suterénu pod halou je prístupná cez bránu pri rampe do suterénu popri západnej hranici pozemku. Druhá časť suterénu pod jednotlivými krídlami je prístupná cez vnútorné schodiská ako aj spojovacou chodbou zo suterénu objektu B. Objekt haly je zastrešený miernou sedlovou doplnenou tromi presvetľovacími strešnými svetlákmi v smere strešných priehradových väzníkov. Krídla objektu sú zastrešené plochou strechou s presvetľovacími strešnými svetlákmi. Objekt haly je konštrukčný jednotrakt a krídla objektu a časť suterénu je monolitický železobetónový skelet. Fasády objektu s otvormi sú orientované na všetky svetové strany. Objekt je postavený na rovinnom teréne.

Dispozične má objekt na 1.PP tri vzájomne oddelené suterénne časti. Dve časti sú prístupné vnútornými schodiskami v krídlach budovy a druhá časť je prístupná rampou cez vráta. Miestnosti v prvej časti suterénu neboli v celom rozsahu sprístupnené. Miestnosti v druhej časti suterénu sú rozdelené oceľovými rámovými konštrukciami s výplňou pletivom resp. plechom. Miestnosti neboli prístupné. Na 1. NP je miestnosť v hale a miestnosti v dvoch bočných krídlach haly. Miestnosť haly tvorí samostatný dispozičný celok prístupný cez päť oceľových brán prístupných z dvoru a jednou bránou z východnej strany objektu. Pravé krídlo má dve miestnosti, ktoré majú samostatné vstupy cez dve brány zo strany dvoru a vstup na schodisko do suterénu. Prístupná bola len jedna miestnosť. Ľavé krídlo má zo strany dvoru jeden vstup do miestností a zo severnej strany dve brány. Toto krídlo nebolo sprístupnené pri obhliadke.

Miestnosti objektu sú presvetlené cez okná, cez nadsvetlíky ako aj cez presklené časti brán.

Dispozičné riešenie objektu je dokumentované v prílohe posudku (pôdorysy, rezy, pohľady) z poskytnutej dokumentácie doplnenej na podklade zistení pri obhliadke.

Konštrukčné riešenie objektu:

Základy - stavba je pravdepodobne založená v kombinácii plošných pásových základoch pod obvodovými múrmi a priečkami a bodových základových viacstupňových pätkách s vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti.

Zvislá nosná konštrukcia – halová časť objektu - železobetónové monolitické stĺpy rozmerov cca 800 x 500 mm v modulovej osnove cca 5 m s výplňovým murivom – tehla plná pálená hrúbky 450 mm, ostatné miestnosti tvorí monolitický železobetónový skelet (železobetónové rámy) s modulovou osnovou 5 m. V suteréne pod halou je s modulovou osnovou 4,50 x 5,60 m so stĺpmi rozmeru 750 x 500 mm a v suteréne pod pravým krídlom haly 4,50 x 2,40 m so stĺpmi rozmeru 500 x 500 mm. Štítové steny haly sú monolitické železobetónové.

Obvodové a nosné murivo - murované steny s keramických tvaroviek, hr. 450 mm

Priečky - murované

Zastrešenie - haly tvoria oceľové priehradové väzníky rozponu cca 32 m.

Stropy - ostatné stropy monolitické železobetónové rebrové s nábehmi

Schodisko - jednoramenné a dvojramenné priamočiare železobetónové

Strecha - jednoplášťová plochá strecha s hydroizoláciou z natavovacích pásov a sedlová strecha s plechovou krytinou.

Vonkajšia fasáda - brizolitová omietka

Klmpiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu

Vnútorné omietky jednovrstvové vápenné

Vráta a vchodové dvere, vráta sú oceľové dvojkrídlové a viackrídlové otočné, dvere jednokrídlové oceľové otočné

Okná sú oceľové s jednoduchým zasklením, presvetľovacie svetlíky v hale oceľové s jednoduchým zasklením

Povrchy podláh tvorí cementový poter

Vykurovanie je nefunkčné demontované

Elektroinštalácia je nefunkčná z časti demontovaná

Sanitárne rozvody sú demontované - nefunkčné.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné

Na podlaží sú tri samostatné suterénne priestory. Najväčší sa nachádza pod časťou haly. Je prístupný cez bránu vjazdom z vonkajšej rampy. Priestor je rozdelený medzi jednotlivými stĺpmi priečkami z oceľových rámov s

plechovou a sieťovou výplňou. Dva suterénne priestory sú pod bočnými krídlami haly. Prístup bol len do priestoru pod pravým krídlom haly. Je prístupný cez vnútorné schodisko z dvoru a aj cez spojovaciu chodbu z objektu B. Miestnosti sú delené priečkami z oceľových rámov so sieťovou výplňou a murovanou priečkou.

1. Nadzemné

Na podlaží je priestor haly a miestnosti v bočných krídlach.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 53 haly garáží vozidiel, strojov a zariadení (mimo pre osobné automobily)

KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
2382*0,25	595,50
Spodná stavba	
271*(2,95+0,10+0,10)+226*(2,95+0,10+0,10)+688*(3,50+0,10+0,15)	4 145,55
Vrchná stavba	
1885*(7,00+0,10)+(1,45*32/2)*56,50+271*(4,50+0,10+0,10)+226*(4,50+0,10+0,10)	17 030,20
Zastrešenie	
271*0,15+226*0,15+0,25*32,12*56,50	528,25
Obstavaný priestor stavby celkom	22 299,50

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,040 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	271+226+688	1185		3,50	3,5
Nadzemné	1	2382	2382	Repr.	7,15	7,15

Priemerná zastavaná plocha:

$$(2382) / 1 = 2382,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(1185 * 3,5 + 2382 * 7,15) / (1185 + 2382) = 5,94 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 2382) = 0,9301$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,94) = 1,0061$$

Výpočet a určenie 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	11,00	1,00	11,00	15,47
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	33,78
3	Stropy	9,00	1,10	9,90	13,92
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	14,06
5	Krytina strechy	3,00	0,75	2,25	3,16
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,70
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,75	4,50	6,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,75	2,25	3,16
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,50	0,50	0,70
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,84

12	Vráta	2,00	0,20	0,40	0,56
13	Okná	5,00	0,20	1,00	1,41
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	5,63
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,20	0,20	0,28
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výt'ahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		71,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 71,10 / 100 = 0,7110$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,581$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 54,67 \text{ €/m}^3 * 2,581 * 0,7110 * 0,9301 * 1,0061 * 1,040 * 1,15$$

$$VH = 112,2816 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Objekt A je udržiavaný, vo vyhovujúcom technickom stave. Objekt vyžaduje zvýšenú údržbu a opravy poškodených častí stavebných konštrukcií, výmenu resp. doplnenie prvkov krátkodobej životnosti. Vonkajší prístrešok je v havarijnom stave. V priestor haly je zánovný podhľad z Cetris dosiek, nie je dokumentácia, či sa zatepl'oval aj strešný plášť od spodu.

Objekt bol odovzdaný do užívania pravdepodobne v roku 1948, stavebné povolenie bolo potvrdené v roku 1947.

Odborným odhadom znalca určujem vzhľadom na stavebné konštrukcie a súčasný stavebnotechnický stav objektu celkovú životnosť stavby na 120 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova A - Garážová hala	1948	72	48	120	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$112,2816 \text{ €/m}^3 * 22299,50 \text{ m}^3$	2 503 823,54
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 2\,503\,823,54 \text{ €}$	1 001 529,42

2.1.2 Stavba: Budova B - Dielne

POPIS STAVBY

Objekt B – Dielne súp. č. 17532 je postavená na pozemku parc. č.10132/12 k. ú. Nivy. Hlavnú časť objektu tvorí veľkorozponová hala s rozponom strešných ocel'ových nosníkov cca 22,25 m a pôdorysných rozmerov cca 20,25 x 25,00 m. Objekt má dve bočné krídla, ktoré sú z časti komunikačne prepojené s halou. Pravé bočné krídlo objektu má jedno nadzemné podlažie a obsahuje spolu 5 modulov. Ľavé väčšie bočné krídlo objektu je má jedno nadzemné podlažie a obsahuje 7,5 modulov. V časti pôdorysu je aj podzemné podlažie. Suterén pod ľavým krídlom je prístupný cez vnútorné ocel'ové schodisko z miestnosti v ktorej na úrovni 1.NP tvoria podlahu ocel'ové platne uložené na ocel'ových nosníkoch nesených ocel'ovými profilovými stĺpmi. Tento strop bol vložený do pôvodnej miestnosti na úrovni 1.PP objektu, ktorá bola pôvodne cez dve podlažia a tvorila kotolňu. Z tejto miestnosti s vloženým stropom je prístupná miestnosť spojovacej chodby medzi objektom A a B. Cez spojovaciu chodbu na úrovni 1.PP je prístupná časť miestnosti suterénu objektu A. Hlavné vstupy a vjazdy do jednotlivých častí objektu sú z pozemku parc. č. 10132/1.

Objekt haly je zastrešený miernou dvakrát lomenou sedlovou strechou doplnenou presklenými rovinami v smere strechy na hrebeni s umiestneným presvetľovacím strešným svetlíkom v smere kolmo na strešné priehradové väzníky. Krídla objektu

sú zastrešené plochou strechou s presvetľovacími strešnými svetlákmi. Objekt haly je konštrukčný jednotrakt a krídla objektu a časť suterénu je monolitický železobetónový skelet. Fasády objektu s otvormi sú orientované na všetky svetové strany. Objekt je postavený na rovinnom teréne.

Dispozične má objekt na 1. NP miestnosť veľkej haly a miestnosti v dvoch bočných krídlach objektu. Miestnosť haly tvorí samostatný dispozičný celok prístupný cez štyri ocelové otváracíe brány prístupné z dvoru. Pravé krídlo má 3 miestnosti, ktoré majú samostatné vstupy cez dve brány zo strany dvoru a vstup na schodisko do suterénu. Prístupná bola len jedna miestnosť. Ľavé krídlo má zo strany dvoru jeden vstup do miestností a z boku dve brány. Toto krídlo tiež nebolo celé sprístupnené pri obhliadke.

Miestnosti objektu sú presvetlené cez okná, cez strešné svetlíky ako aj cez presklené časti brán.

Dispozičné riešenie objektu je dokumentované v prílohe posudku (pôdorysy, rezy, pohľady) z poskytnutej dokumentácie doplnenej na podklade zistení pri obhliadke.

Konštrukčné riešenie objektu:

Základy - stavba je podľa archívnej dokumentácie pravdepodobne založená v kombinácii plošných pásových základoch pod obvodovými múrmi a priečkami a bodových základových viacstupňových pätkách s vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti.

Zvislá nosná konštrukcia - časť objektu - hlavná centrálna hala - ocelové stĺpy zloženého prierezu rozmeru v modulovej osnove 5,10 m s výplňovým murivom z keramických tvaroviek, ostatné miestnosti tvorí monolitický železobetónový skelet

Obvodové a nosné murivo - murované steny s keramických tvaroviek, hr. 300 mm

Priečky - murované

Zastrešenie - centrálnej haly tvoria ocelové priehradové väzníky manzardového tvaru na rozpon cca 20,25 m a v troch halách v bočných krídlach tvoria ocelové priehradové väzníky na rozpon cca 10,20 m v osových vzdialenostiach 5,10 m. V zastrešení sú nadsvetlíky ocelevej konštrukcie trojuholníkového tvaru.

Stropy - rovné stropy bez podhl'adu, monolitické železobetónové dosky rebrové s nábehmi pri rebrách na železobetónové monolitické rámy, časť stropov je perforované svetlákmi, nad otvormi v stropoch sú umiestnené strešné svetlíky v priereze trojuholníkového tvaru

Schodisko - jednoramenné ocelové do suterénu

Strecha a strešný plášť - nad centrálnou halou manzardová strecha, jednoplášťová strecha s krytinou plechovou, pričom veľká časť drevenej konštrukcie strešného plášťa je výrazne porušená; časti bočných krídiel majú plochú strechu, jednoplášťová strecha s hydroizoláciou z natavovacích pásov

Vonkajšia fasáda - brizolitová omietka

Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu

Vnútorne omietky - jednovrstvové vápenné.

Vráta a vchodové dvere, vráta sú ocelové dvojkrídlové a viackrídlové otočné, dvere jednokrídlové ocelové otočné, v interiéri sú hlavne ocelové otočné dvojkrídlové, viackrídlové skladacie vráta so zasklením, nadsvetlíkom a aj plné hladké dvere drevené.

Okná sú hlavne ocelové s jednoduchým zasklením, niektoré vymenené okná drevené zdvojené, plastové s izolačným dvojsklom, presvetľovacie strešné svetlíky ocelové s jednoduchým zasklením, podsvetlíky ocelové s jednoduchým zasklením s otváracím krídlom.

Povrchy podláh tvorí cementový poter, keramická dlažba, ocelové platne, drevená špalíková dlažba

Vykurovanie je nefunkčné demontované, v jednej miestnosti ľavého krídla objektu je zriadená odovzdávková stanica tepla (OST) s novým vybavením v súčasnosti nie je funkčná.

Elektroinštalácia je nefunkčná z časti demontovaná

Sanitárne rozvody sú demontované.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné

Podlažie obsahuje miestnosť s vloženým stropom a miestnosť spojovacej chodby do suterénu objektu - A.

1. Nadzemné

Podlažie obsahuje miestnosti dielní. Obsahuje centrálnu halu s montážnymi jamami zastrešenú manzardovou strechou, tri haly zastrešené sedlovou strechou v bočných krídlach objektu a ostatné miestnosti s plochou strechou. Priemerná konštrukčná výška je 8,82 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 51 haly pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(2367+39,00)*0,25	601,50
Spodná stavba	
39,00*(2,9+0,10+0,15)+15,40*10,50*(2,50+0,10)	543,27
Vrchná stavba	
554*(6,90+0,15)+25*16,70*1,20*0,5+25*(16,70+20,25)*0,5*1,00+2*(194,5*5,40+17,85*(10,00+1,50)*0,5)+167,7*5,40+15,00*(10,00+1,50)*0,5+1256,3*(4,35+0,10+0,15)	13 694,76
Zastrešenie	
1256,3*0,25+25*(6,35+6,35)*0,14+10*(2,10+2,10)*0,14	364,41
Ostatné	
5*(1,50*9,60*1,65)+1,90*73,00*(1,80+0,10+0,15)+12*(4,00*1,70/2)+10*(4,00*1,70/2)*2+15*(4,00*1,70/2)	562,94
Obstavaný priestor stavby celkom	15 766,88

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$$

Koefficient konštrukcie:

$$k_K = 1,075 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	39+15,40*10,50	200,7		2,70	2,7
Nadzemné	1	2367	2367	Repr.	5,78	5,78

Priemerná zastavaná plocha:

$$(2367) / 1 = 2367,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(200,7 * 2,7 + 2367 * 5,78) / (200,7 + 2367) = 5,54 \text{ m}$$

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 2367) = 0,9301$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,54) = 1,0498$$

Výpočet a určenie 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	11,00	1,00	11,00	15,73
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	34,29
3	Stropy	9,00	1,20	10,80	15,44
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	14,30
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	2,14
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	0,40	0,40	0,57
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,65	3,90	5,58
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,65	1,95	2,79
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,20	0,20	0,29
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,86
12	Vráta	2,00	0,20	0,40	0,57
13	Okná	5,00	0,20	1,00	1,43
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	5,72
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,20	0,20	0,29
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00

19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		69,95	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 69,95 / 100 = 0,6995$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,581$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 54,67 €/m^3 * 2,581 * 0,6995 * 0,9301 * 1,0498 * 1,075 * 1,15$$

$$VH = 119,1427 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Objekt B je udržiavaný, vo vyhovujúcom technickom stave. V miestnosti hlavnej haly je bezpodmienečne nutná rekonštrukcia strešného plášt'a, ktorý je v havarijnom stave s perforovanými časťami-dierami zapríčínujúce priame vnikanie zrážkovej vody do objektu. Objekt vyžaduje zvýšenú údržbu a opravy poškodených častí stavebných konštrukcií, výmenu resp. doplnenie prvkov krátkodobej životnosti.

V objekte boli realizované dielčie dispozičné zmeny a rekonštrukčné práce.

Objekt bol odovzdaný do užívania pravdepodobne v roku 1948, stavebné povolenie bolo potvrdené v roku 1947.

Odborným odhadom znalca určujem vzhľadom na stavebné konštrukcie a súčasný stavebnotechnický stav objektu celkovú životnosť stavby na 120 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova B - Dielne	1948	72	48	120	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$119,1427 €/m^3 * 15766,88 m^3$	1 878 508,65
Technická hodnota	40,00 % z 1 878 508,65 €	751 403,46

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Budova A - Garážová hala	2 503 823,54	1 001 529,42
Budova B - Dielne	1 878 508,65	751 403,46
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	4 382 332,19	1 752 932,88
Celkom:	4 382 332,19	1 752 932,88

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Nivy, v mestskej časti Bratislava Ružinov v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou a so základnou a vyššou občianskou vybavenosťou v mestskej časti.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite bloku vymedzenom ulicou Karadžičovou, Bazovou, Svätoplukovou a Kuliškovou. Jedná sa pôvodný areál technických služieb lokalizovaný v rámci okolitého územia s obytnou funkciou a funkciou občianskej vybavenosti pri hranici územia mestského centra. V areáli sú nebytové budovy.

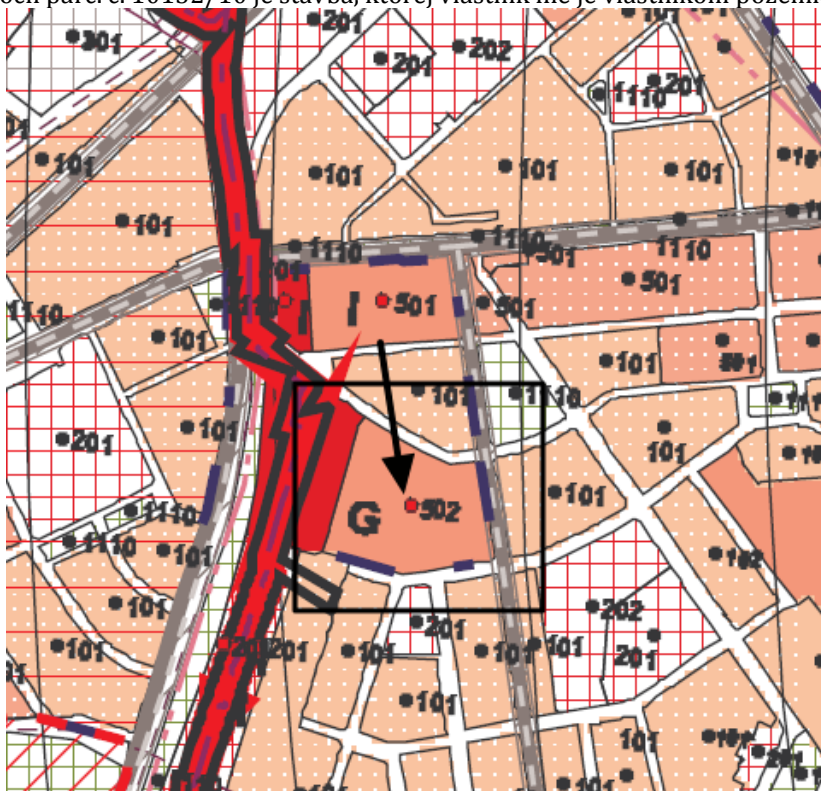
Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce napojením na radiálu – Záhradnícka ulica a blízky vnútorný mestský okruh – Karadžičova ulica, ako aj do ostatných častí mesta, ako aj pre blízke napojenie na diaľnicu D1.



Pešia dostupnosť na zástavky MHD (trolejbus, autobus, električka) je v trvaní cca 5–10 minút. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mohli mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky parc. č. 10132/20, 10132/11, 10132/1, 10132/12, 10132/5, 10132/4, 10132/10 a 9885 tvoria uzavretý areál. Areál vymedzujú jednotlivé budovy a v časti oplotenie. Areál bol v minulosti využívaný ako areál technických služieb. Na pozemkoch parc. č. 10132/1, 10132/12, 10132/20, 10132/5 a 9885 sú nebytové stavby vlastníka pozemku. Na pozemkoch parc. č. 10132/10 je stavba, ktorej vlastník nie je vlastníkom pozemku.



Na pozemkoch parc. č. 10132/11 je dvor, na ktorom sú spevnené betónové a asfaltové komunikácie, odstavné plochy ako aj v minimálnej výmere nespevnené plochy s trávnikom a dva vzrastlé stromy.

Budova A – s. č. 17531 bývalá Garážová hala nie je využívaná pre svoju projektovanú funkciu. Používa sa v súčasnosti pre uskladňovanie rôznych sezónnych zariadení, predmetov a surovín.

Budova B – s. č. 17532 bývalá Dieľňa v súčasnosti nie je využívaná pre svoju projektovanú funkciu. Budova je dlhodobo nevyužívaná, demontujú sa v nej pôvodné stroje a zariadenia. Budova sa pripravuje na zmenu funkčného využitia.

Podľa ÚPI z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov sú predmetné pozemky súčasťou rozvojového územia vnútorného mesta určeného ako zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb kód funkcie 502, s kódom regulácie intenzity využitia rozvojového územia "G". Pre územie sú stanovené regulatívy: max. index zastavaných plôch 0,36; min. koeficient zelene 0,30 a maximálny index podlažných plôch 1,8; priestorové usporiadanie - zariadenia areálového charakteru, komplexy. (V prílohe posudku - TAB.2 Regulatívy intenzity a C.2. Regulácia funkčného využitia plôch,) Pozemky areálu sa nachádzajú v blízkosti hranice územia centra mesta, ktorá prechádza súbežne s Karadžičovou ulicou.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia a zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľností. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľností, jej ďalšie súčasné využívanie nie je spojené s rizikami. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané.

Stavba existujúcej trafostanice na parc. č. 10132/11 nie je evidovaná v súbore popisných a ani v súbore geodetických informácií katastra nehnuteľností.

Na pozemku parc. č. 10132/10 je nebytová budova – Trafostanica súp. č. 5648, pričom vlastník stavby nie je vlastníkom pozemku.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

S ohľadom na vek a typ nehnuteľnosti (haly pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel), na lokalitu nehnuteľnosti, polohu v širšom centre sídla a na stav trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v predmetnej časti Bratislavy, kde v danom mieste a čase nie je zvýšený záujem o kúpu predmetných budov, určujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie určujem odborným odhadom hodnotou **0,60**, so zreteľom na typ budovy - nebytová budova ostatná, na polohu nehnuteľnosti v obci a na lokalitu so záujmom o kúpu nehnuteľnosti. Táto hodnota predstavuje výstižnú hodnotu v danej oblasti. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (tab. č. 7, str. 33), ktorá umožňuje jeho stanovenie znalcom podľa miestnych podmienok na trhu s nehnuteľnosťami. Zdôvodnenie je v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,330	13	4,29
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,200	30	36,00

	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	IV.	0,330	8	2,64
	nehnutel'nosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,200	7	8,40
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	IV.	0,330	10	3,30
	nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným dispozičným riešením pre daný účel využitia				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,800	9	16,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,200	6	7,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,800	6	10,80
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	1,800	7	12,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,60
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	1,800	10	18,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,060	8	0,48
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	9	10,80
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	II.	1,200	8	9,60
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,330	4	1,32
	nehnutel'nosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	IV.	0,330	20	6,60
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	167,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 167,85 / 180$	0,933
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,752\,932,88 \text{ €} * 0,933$	1 635 486,38 €

3.2 POZEMKY

Predmetné pozemky pre účel stanovenia VŠH sú z hľadiska jej stanovenia rozdelené do troch skupín:

A. Pozemok k. ú. Nivy

Skupina obsahuje pozemky parc. č. 10132/4 a 10132/11. Sú to nezastavané pozemky.

Na parc. č. 10132/11 je stavba trafostanice bez súpisného čísla, pričom jej zastavaná plocha je cca 56,25 m² (7,5x7,5 m).

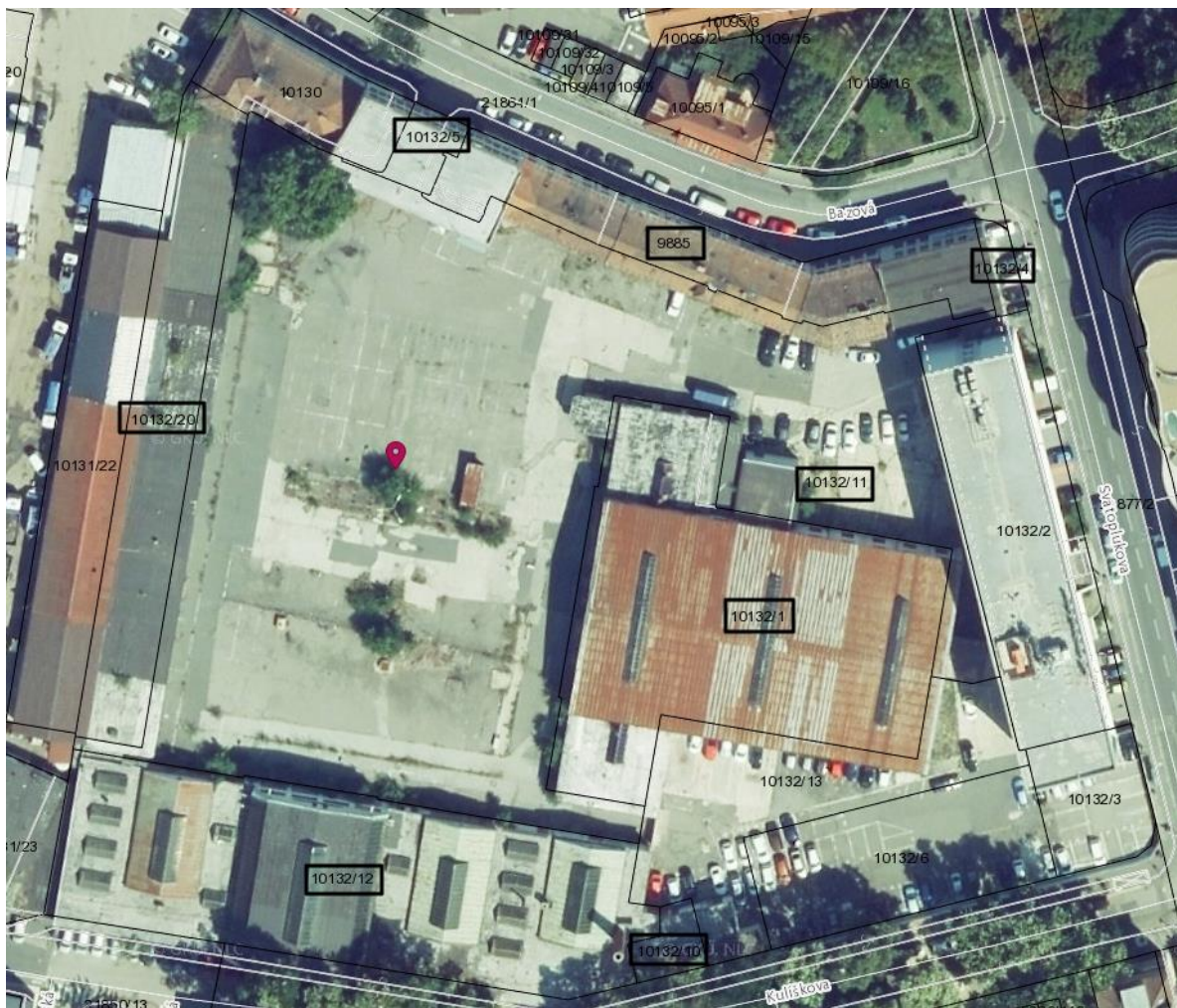
B. Pozemok k. ú. Nivy stavba na pozemku

Skupina obsahuje pozemky parc. č. 10132/1, 5, 12, 20 a 9885. Sú to pozemky na ktorých sa nachádzajú stavby vlastníka pozemku so súpisným číslom.

Pozemky sú umiestnené okolo vnútorného dvoru, a sú umiestnené na hranici areálu.

C. Pozemok k. ú. Nivy cudzia stavba na pozemku

Skupina obsahuje jeden pozemok parc. č. 10132/10 na ktorom je stavba so súpisným číslom, ktorej vlastníkom nie je vlastník pozemku.



Pozemky sú rovinné a prístupné sú z verejného priestoru.

Kompletné inžinierske siete sú lokalizované v komunikáciách pri hraniciach areálu – Bazová, Svätopluková a Kulišková ulica.

Priemerná cena stavebných pozemkov v Bratislave k obdobiu ohodnotenia je cca 255 €/m².

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava II. k obdobiu ohodnotenia je cca 235 €/m².

A k obdobiu ohodnotenia je cena stavebných pozemkov podľa inzercie v rozmedzí cca 130 € až 430 €/m².

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www.nehnuteľnosti.sk v prílohe posudku - Ponuky realitných kancelárií.

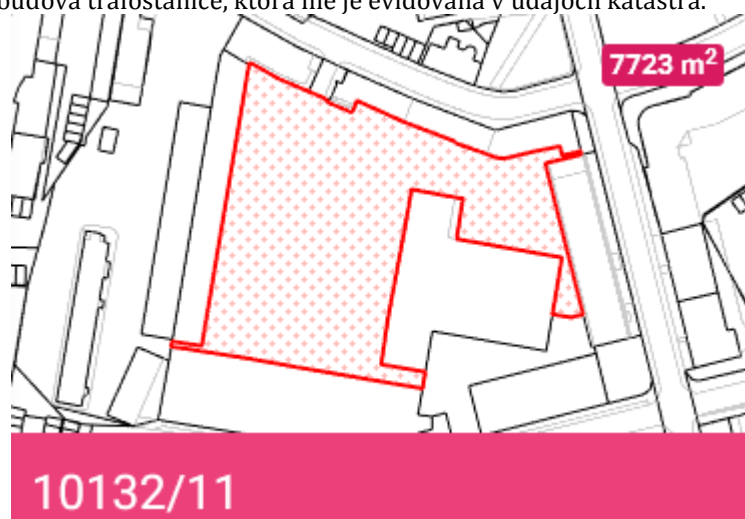
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: A. Pozemky k.ú. Nivy

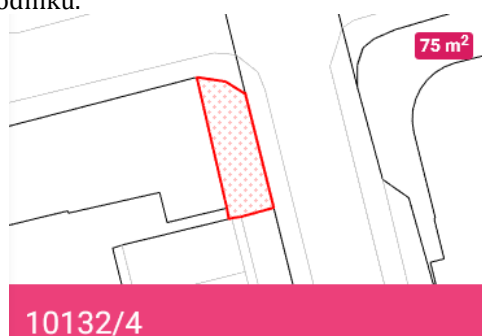
POPIS

Pozemok parc. č. 10132/11 má nekompaktný tvar, ale hlavná časť pozemku má tvar abstrahovaného obdĺžnika rozmeru cca 63,00 x 93,00 m, ktorý je orientovaný v smere dlhšej strany vzhľadom na svetové v smere JJZ-SSV. Pozemok nie je zastavaný, má spevnenú betónovú plochu, ktorá je využívaná na parkovanie vozidiel v areály.

Z pozemku sú prístupné budovy v areály po obvode pozemku. Pozemok tvorí vnútorný dvor areálu. do objektu Vjazd na pozemok je možný prejazdom z Bazovej ulice cez administratívnu budovu súp. č. 17222 vo vlastníctve vlastníka pozemku a prejazdom zo Svätoplukovej ulice cez administratívno-prevádzkovú budovu súp. č. 979 vo vlastníctve Unicredit Bank a. s. podľa LV č. 1336. Prístup je ešte možný po odstránení oplotenia medzi budovou A a budovou B na hranici pozemku cez pozemok 10132/13 vo vlastníctve Aland Grup a. s. podľa LV č. 3350. na pozemku je umiestnená budova trafostanice, ktorá nie je evidovaná v údajoch katastra.



Pozemok parc. č. 10132/4 má kompaktný tvar, ale hlavná časť pozemku má tvar abstrahovaného obdĺžnika rozmeru cca 4,70 x 15,00 m, ktorý je orientovaný v smere dlhšej strany pozdĺž komunikácie Svätoplukova. Pozemok má spevnenú plochu, ktorá je využívaná na parkovanie vozidiel. Pozemok je prístupný zo Svätoplukovej ulice a je súčasťou verejného priestoru pri chodníku.



Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,90 z nasledujúcich dôvodov: pozemok je v rozvojovom území a pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu v blízkosti územia centra mesta, pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti. Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,90 z nasledujúcich dôvodov: pozemok parc. č. 10132/11 je obostavaný budovami, má obmedzené možnosti výstavby, prístup na pozemok len cez prejazd pod budovami; pozemok parc. č. 10132/4 malá výmera pozemku, pozemok je vo verejnom priestore.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
10132/4	zastavané plochy a nádvoria	75,00	1/1	75,00
10132/11	zastavané plochy a nádvoria	7723,00	1/1	7723,00
Spolu výmera				7 798,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: $VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľ'ov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľ'ov <i>Obytná zóna mesta nad 100 000 obyvateľ'ov vo vnútornom meste</i>	1,30
kv koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,	1,05

	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>Nebytové budovy pre dopravu, administratívu, služby so štandardným vybavením</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Je kompletná technická infraštruktúra</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok je v rozvojovom území a pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu v blízkosti územia centra mesta</i>	1,90
k_R koeficient redukcujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Pozemok obostavaný budovami, obmedzené možnosti výstavby, prístup na pozemok len cez prejazd pod budovami, malá výmera</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,90 * 0,90$	4,5516
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,5516$	302,18 €/m²

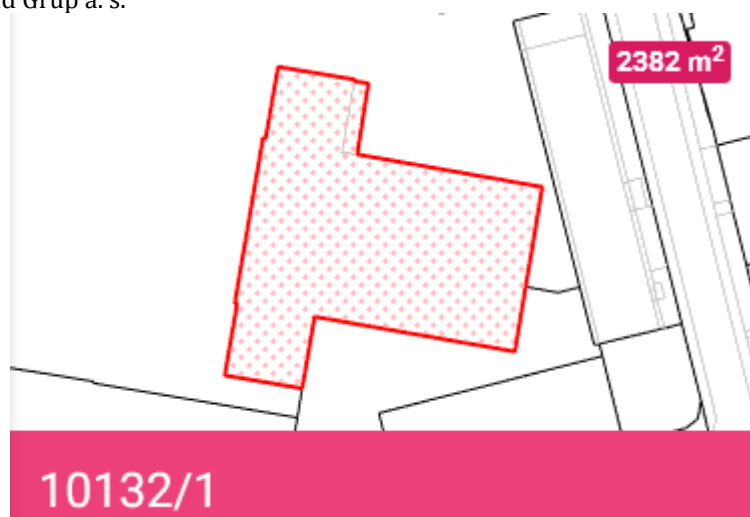
VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 10132/4	$75,00 \text{ m}^2 * 302,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 663,50
parc. č. 10132/11	$7 723,00 \text{ m}^2 * 302,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 333 736,14
Spolu		2 356 399,64

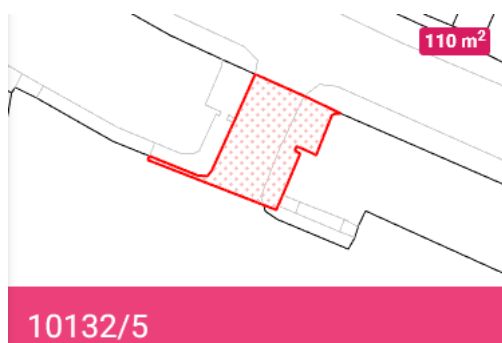
3.2.1.2 Identifikácia pozemku: B. Pozemok k. ú. Nívy stavba na pozemku

POPIS

Pozemok parc. č. 10132/1 má kompaktný tvar a jeho hlavná časť pozemku má tvar obdĺžnika rozmeru cca 56,80 x 33,70 m s dvomi bočnými ramenami v tvare skoro štvorcov rozmerov 15,70 s14,60 m. Hlavná časť je orientovaná v smere dlhšej strany vzhľadom na svetové v smere JVV-SZZ. Pozemok je zastavaný stavbou – Budova A so súp. č. 17531. Pozemok má spoločnú hranicu na južnej a západnej strane s pozemkom parc. č. 10132/13, ktorý je podľa LV 3350 vo vlastníctve Aland Grup a. s.



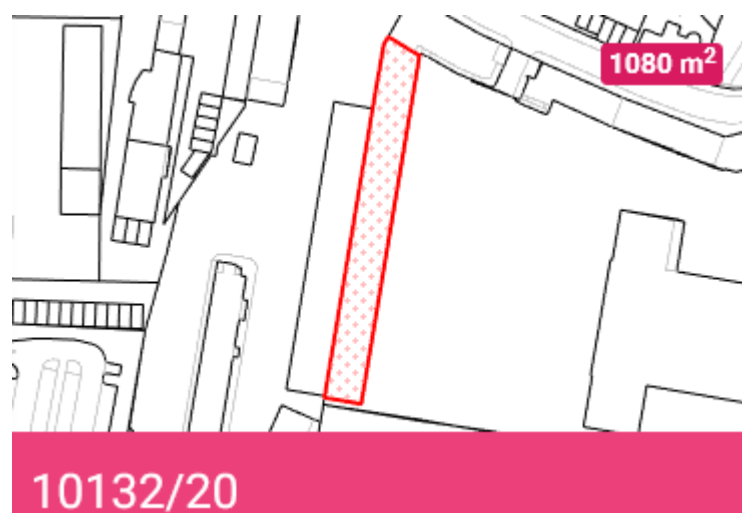
Pozemok parc. č. 10132/5 má tvar abstrahovaného obdĺžnika rozmeru cca 13,00 x 8,00 m. Nachádza sa v podjazde bod administratívnu budovu súp. č. 17222. Cez pozemok je hlavný vjazd do areálu na vnútorný dvor. Pozemok má spoločnú hranicu na severnej strane s pozemkom parc. č. 10130, ktorý je podľa LV 4101 vo vlastníctve Gefamin s.r.o. a na severnej strane pri Bazovej ulici s pozemkom parc. č. 21861/1, ktorý je podľa LV 797 vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava.



Pozemok parc. č. 10132/12 má kompaktný tvar abstrahovaného pretiahnutého obdĺžnika rozmeru cca 90,00 x 26,00 m. Hlavná časť je orientovaná v smere dlhšej strany vzhľadom na svetové v smere JVV-SZZ. Pozemok je zastavaný stavbou – Budova B so súp. č. 17532. Pozemok má spoločnú hranicu na západnej strane s pozemkom parc. č. 10132/13, ktorý je podľa LV 3350 vo vlastníctve Aland Grup a. s., na západnej strane s pozemkom parc. č. 10131/1,23, ktorý je podľa LV 4101 vo vlastníctve Gefamin s.r.o. a na južnej strane s pozemkom parc. č. 9884/1 pre ktorú nie je LV založený.



Pozemok parc. č. 10132/20 má kompaktný tvar abstrahovaného pretiahnutého obdĺžnika rozmeru cca 102,00 x 10,80 m. Hlavná časť je orientovaná v smere dlhšej strany vzhľadom na svetové v smere JJZ-SSV. Pozemok je zastavaný stavbou so súp. č. 17533. Pozemok má spoločnú hranicu na západnej strane s pozemkom parc. č. 10131/1,22, ktorý je podľa LV 4101 vo vlastníctve Gefamin s.r.o.. Na celom susednom pozemku parc. č. 10131/1,22 je stavba so súp. č. 1106.



Pozemok parc. č. 9885 má tvar dvoch obdĺžnikov navzájom zalomených. Jeden obdĺžnik má rozmery cca 56,00 x 8,40 m a druhý má rozmery cca 29,50 x 11,00 m. Nachádza sa na severnej strane areálu. Pozemok je zastavaný stavbou administratívnu budovou súp. č. 17222. Pozemok má spoločnú hranicu na severnej strane pri Bazovej ulici s pozemkom parc. č. 21861/1, ktorý je podľa LV 797 vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava.



Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,90 z nasledujúcich dôvodov: pozemok je v rozvojovom území a pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu v blízkosti územia centra mesta, pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti-
Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,80 z nasledujúcich dôvodov: záťaž pozemkov stavbami na pozemku, pozemky umiestnené pri hranici areálu, pozemky majú obmedzené možnosti výstavby vzhľadom na okolité stavby.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
10132/1	zastavané plochy a nádvoria	2382,00	1/1	2382,00
10132/5	zastavané plochy a nádvoria	110,00	1/1	110,00
10132/12	zastavané plochy a nádvoria	2367,00	1/1	2367,00
10132/20	zastavané plochy a nádvoria	1080,00	1/1	1080,00
9885	zastavané plochy a nádvoria	873,00	1/1	873,00
Spolu výmera				6 812,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Obytná zóna mesta nad 100 000 obyvateľov vo vnútornom meste</i>	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>Nebytové budovy pre dopravu, administratívu, služby so štandardným vybavením</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb</i>	1,30

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Je kompletná technická infraštruktúra</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok je v rozvojovom území a pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu v blízkosti územia centra mesta</i>	1,90
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Zátťaž pozemkov stavbami na pozemku, pozemky umiestnené pri hranici areálu, pozemky majú obmedzené možnosti výstavby vzhľadom na okolité stavby.</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,90 * 0,80$	4,0459
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,0459$	268,61 €/m²

VYHODNOTENIE

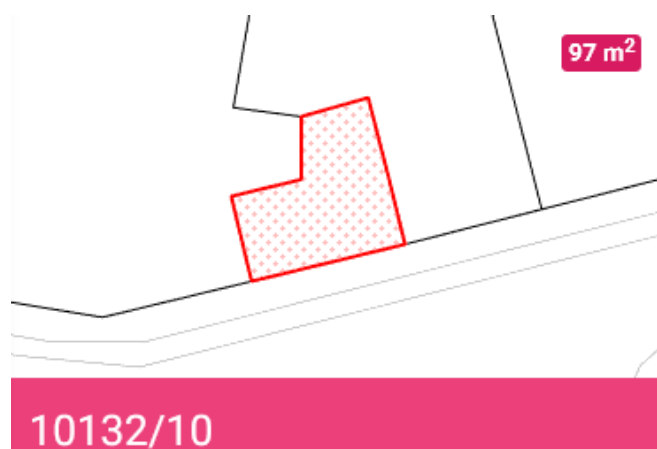
Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 10132/1	$2\,382,00 \text{ m}^2 * 268,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	639 829,02
parc. č. 10132/5	$110,00 \text{ m}^2 * 268,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29 547,10
parc. č. 10132/12	$2\,367,00 \text{ m}^2 * 268,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	635 799,87
parc. č. 10132/20	$1\,080,00 \text{ m}^2 * 268,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	290 098,80
parc. č. 9885	$873,00 \text{ m}^2 * 268,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	234 496,53
Spolu		1 829 771,32

3.2.1.3 Identifikácia pozemku: C. Pozemok k. ú. Nivy cudzia stavba na pozemku

POPIS

Pozemok parc. č. 10132/10 má kompaktný tvar v tvare písmena „L“, ktoré tvorí obdĺžnik rozmerov cca 6,00 x 11,50 m a rameno rozmerov cca 4,00 x 6,00 m. Južná hranica pozemku je na Kuliškovej ulici. Pozemok je zastavaný budovou trafostanice súp. č. 5648 vlastníkom budovy je Západoslovenská distribučná, a.s. Vlastník budovy nie je vlastníkom pozemku.

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 10132/10 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4053.



Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,90 z nasledujúcich dôvodov: pozemok je v rozvojovom území a pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu v blízkosti územia centra mesta, pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti. Koeficient redukovujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,25 z nasledujúcich dôvodov: Pozemok je zastavaný budovou. Vlastník budovy trafostanice nie je vlastníkom pozemku, je zriadené vecné bremeno na pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
10132/10	zastavané plochy a nádvoria	97,00	1/1	97,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Obytná zóna mesta nad 100 000 obyvateľov vo vnútornom meste</i>	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>Nebytové budovy pre dopravu, administratívu, služby so štandardným vybavením</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Je kompletná technická infraštruktúra</i>	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok je v rozvojovom území a pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu v blízkosti územia centra mesta</i>	1,90
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>Pozemok je zastavaný budovo trafostanice, ktorej vlastník nie je vlastníkom pozemku, je zriadené vecné bremeno na pozemku.</i>	0,25

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,90 * 0,25$	1,2643
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2643$	83,94 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 10132/10	$97,00 \text{ m}^2 * 83,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 142,18
Spolu		8 142,18

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - budovy: A – s. č. 17531 a B – s. č. 17532 a pozemky: parcela registra C parc. č. : 10132/20, 10132/11, 10132/1, 10132/12, 10132/5, 10132/4, 10132/10 a 9885 k. ú. Nivy obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

V posudku bola použitá na výpočet VŠH **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Budova A - Garážová hala, s. č. 17531	934 426,95
Budova B - Dielne, s. č. 17532	701 059,43
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	1 635 486,38
Spolu stavby	1 635 486,38
Pozemky	
A. Pozemky k.ú. Nivy - parc. č. 10132/4 (75 m ²)	22 663,50
A. Pozemky k.ú. Nivy - parc. č. 10132/11 (7 723 m ²)	2 333 736,14
B. Pozemok k. ú. Nivy stavba na pozemku - parc. č. 10132/1 (2 382 m ²)	639 829,02
B. Pozemok k. ú. Nivy stavba na pozemku - parc. č. 10132/5 (110 m ²)	29 547,10
B. Pozemok k. ú. Nivy stavba na pozemku - parc. č. 10132/12 (2 367 m ²)	635 799,87
B. Pozemok k. ú. Nivy stavba na pozemku - parc. č. 10132/20 (1 080 m ²)	290 098,80
B. Pozemok k. ú. Nivy stavba na pozemku - parc. č. 9885 (873 m ²)	234 496,53
C. Pozemok k. ú. Nivy cudzia stavba na pozemku - parc. č. 10132/10 (97 m ²)	8 142,18
Spolu pozemky (14 707,00 m²)	4 194 313,14
Všeobecná hodnota celkom	5 829 799,52
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 830 000,00

Slovom: Pätmiliónovosemstotridsaťtisíc Eur

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo OTS2000442, SNM/20/009/MIB zo dňa 29.01.2020, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 797, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 20.02.2020, 3xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 4053, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 21.02.2020, 1xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 20.02.2020, 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUP 60149/19-495719, oddelenie územného plánovania, zo dňa 13.12.2019, 4xA4
6. Budova A - Garážová hala, archívna dokumentácia, 3xA4
7. Budova A - Pôdorys 1.NP, 1xA4
8. Budova A - Rez priechny, Pôdorys 1.PP, 1xA4
9. Budova B - Dielňa, archívna dokumentácia, 3xA4
10. Budova B - Pôdorys 1.NP, 1.PP, 1xA4
11. Budova B - Rezopohľad dvorový, 1xA4
12. Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
13. Fotodokumentácia, 8xA4

Prílohy spolu: 30 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

12Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 10/2020.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. arch. Milan Haviar