

Znalky a v odbore stavebníctvo:
odvetvie odhad hodnoty nehnute ností
eviden né íslo: 912780

Ing. Pohlová Lýdia, Stachanovská 48, 821 05 Bratislava
mobil 0905 657 868, email: lydia.pohlova@gmail.com

Zadávatel : Mgr. Peter Podolský, správca zapísaný v zozname správcov MS pod zn. S1230
Nám SNP.13, 811 06 , Bratislava
íslo spisu(objednávky): Objednávka zo d a 29.03.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

.30/2017

Vo veci: všeobecná hodnota

bytu .57, Haanova ul. .19,

na 2. nadzemnom podlaží v obytnom dome v Bratislave, s. .2602, s podielmi 8342/980650-in na spoločných astiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku p. . 245,246,247,248,249,250, k.ú. Petržalka, obec Ba – m. . Petržalka, okres Bratislava V,

Nebytového priestoru .12-904 na 1 nadzemnom podlaží v obytnom dome v Bratislave, s. .2602, spoluvlastnícky podiel 8342/608880 s podielmi 1699/980650-in na spoločných astiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku p. . 245,246,247,248,249,250, k.ú. Petržalka, obec Ba – m. . Petržalka, okres Bratislava V,

Nebytového priestoru .12-906 na 1 nadzemnom podlaží v obytnom dome v Bratislave, s. .2602, spoluvlastnícky podiel 8342/608880 s podielmi 2468/980650-in na spoločných astiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku p. . 245,246,247,248,249,250, k.ú. Petržalka, obec Ba – m. . Petržalka, okres Bratislava V,

Nebytového priestoru .12-908 na 1 nadzemnom podlaží v obytnom dome v Bratislave, s. .2602, spoluvlastnícky podiel 8342/608880 s podielmi 2695/980650-in na spoločných astiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku p. . 245,246,247,248,249,250, k.ú. Petržalka, obec Ba – m. . Petržalka, okres Bratislava V,

Počet strán: 50 strán (z toho 22 strán príloh) a znalecká doložka

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. Úvodná časť

1. Úloha znalca :

Stanovenie všeobecnej hodnoty - bytu .57, Haanova ul. .19, na 2. nadzemnom podlaží v obytnom dome v Bratislave, s. .2602, s podielmi 8342/980650-in na spoločných astiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku p. . 245,246,247,248,249,250, k.ú. Petržalka, obec Ba – m. . Petržalka, okres Bratislava V,

Nebytového priestoru .12-904 na 1 nadzemnom podlaží v obytnom dome v Bratislave, s. .2602, spoluvlastnícky podiel 8342/608880 s podielmi 1699/980650-in na spoločných astiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku p. . 245,246,247,248,249,250, k.ú. Petržalka, obec Ba – m. . Petržalka, okres Bratislava V,

Nebytového priestoru .12-906 na 1 nadzemnom podlaží v obytnom dome v Bratislave, s. .2602, spoluvlastnícky podiel 8342/608880 s podielmi 2468/980650-in na spoločných astiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku p. . 245,246,247,248,249,250, k.ú. Petržalka, obec Ba – m. . Petržalka, okres Bratislava V,

Nebytového priestoru .12-908 na 1 nadzemnom podlaží v obytnom dome v Bratislave, s. .2602, spoluvlastnícky podiel 8342/608880 s podielmi 2695/980650-in na spoločných astiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku p. . 245,246,247,248,249,250, k.ú. Petržalka, obec Ba – m. . Petržalka, okres Bratislava V,

2. Dátum vyžiadania znaleckého posudku : 29.03.2017

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 29.03.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje :29.03.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

dodané objednávateľom:

- Objednávka zo dňa 29.03.2017
- výpis z listu vlastníctva .2799, okres Bratislava V, obec Bratislava m. . Petržalka, katastrálne územie Petržalka, z 29.03.2017
- Kópia katastrálnej mapy k p. .245, okres Bratislava V, obec Bratislava m. . Petržalka, k. ú. Petržalka, zo dňa 29.03.2017
- Zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti zo dňa 26.02.2007
- Potvrdenie o veku domu
- **získané znalcom:**
- náčrt bytu
- Výsledky obhliadky a merania nehnuteľnosti pri miestnom šetrení z 29.03.2017.

6. Použitý právny predpis:

Podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky .254/2010 v znení vyhlášky .605/2008 v znení vyhl. .626/2007 a vyhl. .692 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy .3 k vyhláške . 492/2004 Z.z.

7. ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky .500/2005 Z.z ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR .690/2004 Z.z., v znení vyhl. .33/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon . 382/2004

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

Vyhláška MSSR . 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky . 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon . 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky . 500/2005 Z. z.

Vyhláška MS SR .254/2010 Z.z. v znení vyhl. .605/2008, .626/2007 a vyhl. .692 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy .3 k vyhláške . 492/2004

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

Zákon NR SR . 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpo tu všeobecnej hodnoty nehnute ností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
Indexy cien stavebných prác ŠÚSR

8. Osobitné požiadavky zadávate a:

nie sú

9. Ú el posudku: pre ú el konkurzu

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Pod a vyhl. MS SR .254/2010 Z.z. v znení vyhl. .605/2008, .626/2007 a vyhl. .692 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy .3 k vyhláške . 492/2004 Z.z. je možné stanovenie všeobecnej hodnoty nehnute ností a stavieb stanoví týmito metódami:

- porovnaním
- kombinovanou metódou (použije sa iba vtedy, ako je predmet ohodnotenia schopný dosahova výnos formou prenájmu)
- výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahova výnos)
- metódou polohovej diferenciacie

Základné pojmy a definície pod a vyhlášky 254/2010 Z.z, ktorou sa mení vyhl. .692/2004 Z.z.

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnute ností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku d u ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu na trhu v podmienkach vo nej sú aže, pri poctivom predaji, ke kupujúci aj predávajúci budú kona s patri nou informovanos ou i opatrnos ou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu delia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Vyhláškou MŠSR .254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky .692/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky .605/2008 Z.z., .626/2009 Z.z.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty boli použité ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity. Výpočet bol spracovaný programom HYPO

b, Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

list vlastníctva . 2799

podľa výpisu z listu vlastníctva .2799 k.ú. Petržalka k rozhodujúcemu termínu boli spoluvlastníkmi ohodnocovaných nehnuteľností:

bytu .57, Haanova ul. .19,

na 2. nadzemnom podlaží v obytnom dome v Bratislave, s. .2602, s podielmi 8342/980650-in na spoločných astiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku p. . 245,246,247,248,249,250, k.ú. Petržalka, obec Ba – m. . Petržalka, okres Bratislava V,

Nebytového priestoru .12-904 na 1 nadzemnom podlaží v obytnom dome v Bratislave, s. .2602, spoluvlastnícky podiel 8342/608880 s podielmi 1699/980650-in na spoločných astiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku p. . 245,246,247,248,249,250, k.ú. Petržalka, obec Ba – m. . Petržalka, okres Bratislava V,

Nebytového priestoru .12-906 na 1 nadzemnom podlaží v obytnom dome v Bratislave, s. .2602, spoluvlastnícky podiel 8342/608880 s podielmi 2468/980650-in na spoločných astiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku p. . 245,246,247,248,249,250, k.ú. Petržalka, obec Ba – m. . Petržalka, okres Bratislava V,

Nebytového priestoru .12-908 na 1 nadzemnom podlaží v obytnom dome v Bratislave, s. .2602, spoluvlastnícky podiel 8342/608880 s podielmi 2695/980650-in na spoločných astiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku p. . 245,246,247,248,249,250, k.ú. Petržalka, obec Ba – m. . Petržalka, okres Bratislava V,

Blašková Katarína r. Blašková, Vazovova 16, Bratislava

Dátum nar.: 20.09.1966

titul nadob.: podľa LV v prílohe

archy

podľa LV

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Ohodnocovaný byt som osobne prezrela a zamerala dňa 29.03.2017 za prítomnosti vlastníka nehnuteľnosti, súasne bola vyhotovená fotodokumentácia.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Objednávate znaleckého posudku mi poskytol podklady uvedené v asti 5.1 znaleckého posudku.

Pri obhliadke oce ovaného bytu sa zamerala skuto ný skutkový stav. Bol zistený súlad medzi skuto nos ou a dokumentáciou.

Stav konštrukcií zodpovedá dokladovanému veku stavby. Tvar domu súhlasí s tvarom zakresleným v katastrálnej mape.

e) Porovnanie právnej dokumentácie (kataster) so skutkovým stavom :

Porovnaním právnej dokumentácie a skuto nosti je možné konštatova : byt .57, ul. haanova .19 je zapísaný na LV .2799.

Údaje z katastra nehnute ností sú v súlade so skuto ným stavom zisteným pri obhliadke. Objekt obytného domu, kde sa nachádza byt je zakreslený v katastrálnej mape, tvar domu súhlasí s katastrálnou mapou.

f) Vymenovanie jednotlivých ohodnocovaných stavieb a nehnute ností:

Byt .57, ul. Haanova . 19

Nebytový priestor . 12-904

Nebytový priestor . 12-906

Nebytový priestor . 12-908

Pozemok p. .245,246,247,248,249,250 - spoluvlastnícky podiel

g) Jednotlivé stavby a nehnute nosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

Nie sú také

2. VÝPO ET TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY****2.1.1 Byt .57 Haanova ul .19**

Oce ovaný byt sa nachádza na 1. poschodí, obytného domu na Haanova .19 so súp. íslom 2602, na parcele . 245, v Bratislave, k.ú. Petržalka

Technický a dispozi ný popis obytného domu.

- Obytný dom je dom, v ktorom zo sú tu podlahovej plochy všetkých miestností v dome pripadajú aspo dve tretiny na byty, v ítane bytov a astí bytov, ktoré sú užívané na iné ú ely ako na bývanie, ako i ved ajšie miestnosti a príslušenstvo patriace k bytom. Pri zis ovaní tohto pomeru podlahových plôch sa neprihliada na priestory prístupné všetkým obyvateľom domu a iným osobám, na iné spoločné ved ajšie miestnosti a ved ajšie priestory ä napr. schodište a chodby, spoločné prá ovne a sušiarne, pôjdové a pivní né priestory), na miestnosti pre po nohospodársku výrobu, ani na ved ajšie stavby postavené na pozemku (napr. garáže, po n. objekty, malé prevádzky, drevárne, kôlne)

Obytný dom bol postavený v roku 1980. Pozostáva z viacerých vchodov.

Objekt má 7 nadzemných podlaží. V dome je 2*7 bytov. Prvé NP sú spoločné priestory, pivnice a nebytové priestory. Dom je napojený na všetky inžinierske siete. V dome sú vý ahy. Dom je montovaný, panelový, vežového typu, s plochou strechou, uloženie je na pilotách. Vertikálne prepojenie podlaží je 2-ramenými žb. montovanými schodiskami, vybavenými osobným vý ahom , aj s požiarnym schodiskom. Vonkajšie povrchy sú upravené zateplením a omietky sú z uš achtilej omietky, byty majú štandardné inštalované šachty v priestore za WC, so zabudovanými mera mi studenej a teplej vody. Byty majú loggie. Zastrešenie domu je riešené dvojpláš ovou plochou strešnou konštrukciou s bitúmenovou krytinou a s úplnými

klampiarskymi konštrukciami. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Dažové vody sú odvedené vnútornými dažovými zvodmi. Dom je napojený na prípojku plynu, vody, elektriny, so zaústením kanalizácie do verejného kanalizačného rozvodu.

Nosné konštrukcie nejavia známky porúch, ktoré by boli spôsobené nedostatkom únosnosti, resp. pretvorením hlavných nosných prvkov. Dom vykazuje známky primeranej údržby.

Údržba domu:

V roku 2005 boli urobené magnetické úpravy na otváranie hlavného vchodu, obnovený vchod do domu, vydláždený, nové schránky, nové vchodové dvere. Bola zrekonštruovaná strecha, repasovaný výťah, sú teraz nanovo vymenené okná za plastové v spoločných partiach na schodisku. Dom je zateplený.

Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolácia konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú základné technické zariadenia a vybavenia domu :

výťahy ÚK, TÚV z centrálného zdroja, prípojka studenej vody z verejného vodovodu, prípojka na verejnú kanalizáciu, prípojka zemného plynu, prípojka elektroinštalácie, bleskozvod, telefónne prípojky, teplotné prípojky, rozvody SKT, vzduchotechnika, spoločné prízemné priestory, práčovne - sušiarne, kôšovník, mangovňa a ost.

Pomer podlahovej plochy oceňovaného bytu, k sumáru podlahových plôch všetkých bytov v dome je už vyjadrený v liste vlastníctva - podiel na spoločných zariadeniach a spoločných partiach domu odpovedá podielu 8342/980650.

Stavebno - technický popis bytu.

- Byt je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na bývanie a môžu tomuto účelu slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Oceňovaný byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu.

Príslušenstvom bytu je : chodba, kúpeľňa, WC, kuchyňa a pivničná kobka. Byt má presklenú loggiu.

Vstup do bytu je riešený zo schodiskovej a výťahovej haly.

Byt bol komplet prerobovaný v roku 2005. Údržba bytu je dosť zanedbaná, vysoké opotrebenie, podlahy zničené, skrine a dvere vypadávajú dvere, kúpeľňa a WC zanedbané.

Okná sú plastové s vákuovaným dvojsklom a hliníkovými žalúziami a iasto nevonkajšími roletami.

Vonkajšie dvere sú bezpečnostné. Vnútorné dvere sú dyhované plné osadené v drevených zárubniach.

V kúpeľni je osadená vana, keramické umývadlo, obklad stien do 2,0m. vo WC je WC misa, obklad stien.

V kuchyni je menená kuchynská linka, keramický drez, kombinovaný sporák, digestor, umývačka, chladnička, mraznička.

Podlahy sú v celom byte plávajúce laminátové, poškodené, ostatné sú keramická dlažba. Stropy a steny majú povrchovú úpravu stierku. V izbách sú vstavané skrine.

Byt je vykurovaný ústredným kúrením a zásobovaný teplou vodou z centrálného zdroja. Radiátory sú v izbách doskové, v kuchyni liatinový s meračmi tepla.

Sú as ou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru v byte, rozvody vody, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zria ovacie predmety, elektrický rozvod je na 220 V. Do bytu je telefónna prípojka a prípojka káblovej televízie, radiátory, zvon ek, poštová schránka.

Pivni ná kobka ur ená je umiestnená na prízemí.

Byt je napojený na dia kové ústredné kúrenie. Výmenníková stanica je pri dome.

Výpo et merných jednotiek.

- Podlahovou plochou bytu je sú et plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy loggií a balkónov.
- Príslušenstvom bytu sa rozumie najmä vstupný priestor bytu, priestor pre varenie, priestor pre usklad ovanie potravín, priestor pre osobnú hygienu, priestor pere umiestnenie záchodovej misy a priestor pre uloženie upratovacích predmetov.
- Obytná miestnosť je miestnosť priamo osvetlená a priamo vetrate ná miestnosť s podlahovou plochou aspo 8 m², ktorá je priamo alebo dostato ne nepriamo vykurovaná a ktorá je vzh adom na svoje stavebno -technické usporiadanie a vybavenie ur ená na celoro né bývanie. Za uvedených podmienok sa považuje za obytnú miestnosť aj kuchy a s podlahovou plochou nad 12 m². Do sú tu podlahovej plochy obytných miestností sa zapo ítavá aj plocha zastavaná kuchynskou linkou, kach ami alebo inými vykurovacími telesami, plocha arkierou, a alej plocha výklenkov, ak sú aspo 1,20 m široké, 2 m vysoké a 0,30 m hlboké. Nezapo ítavá sa plocha nábytku vstavaného do steny. Ak má miestnosť skosený strop pod 2 m nad podlahou, po íta sa jej podlahová plocha len 4/5.

Byt .57, 1.poschodie

. Druh miestnosti	nameraná podlahová plocha	zo zmluvy
1 izba 7,10*4,05	28,76 m ²	
2 izba 5,15*4,70	24,21 m ²	
3 izba 4,04*2,84	11,47 m ²	
5 predsie 0,87*1,60	1,39 m ²	
7 kuchy a 2,90*3,50	10,15 m ²	
8 kúpel a 1,50*2,84	4,26 m ²	
9 WC 0,85*1,60	1,36 m ²	
Podlahová plocha bytu:	81,59 m ²	
10 pivnica 1,50*1,20	1,80 m ²	

Celková podlahová plocha bytu pre ocenenie: 83,39 m²

Príslušenstvo mimo plochy pre ocenenie:

loggia

Preskúmate ný výpo et opotrebenia a technického stavu:

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštruk . sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
83,39	83,39
Vypočítaná podlahová plocha	83,39

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ : $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
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	5,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	14,99
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,67
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,50
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,17
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,83
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,83
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,67
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,42
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,46
12	Okná	5,00	1,10	5,50	4,58
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,42
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,08
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,67
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,83
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,67
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,67
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,83
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,67
21	Ostatné	2,00	2,50	5,00	4,17
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,33
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,25
24	Dvere	2,00	1,80	3,60	3,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,71
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,29
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,50
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,83
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,83
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,42
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,67
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,90	3,80	3,17
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,60	6,40	5,33
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,90	7,60	6,33
35	Ostatné	2,50	2,50	6,25	5,21
Spolu		100,00		120,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 120,00 / 100 = 1,2$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,320 * 1,037 * 1,2000 * 1,15$$

$$VH = 1\,080,02 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1980	175	37	1,06
2	Zvislé koňštrukcie	14,99	1980	140	37	3,96
3	Stropy	6,67	1980	140	37	1,76
4	Schody	2,50	1980	140	37	0,66
5	Zastrešenie bez krytiny	4,17	1980	110	37	1,40
6	Krytina strechy	1,83	2005	60	12	0,37
7	Klapiarske koňštrukcie	0,83	2005	55	12	0,18
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2005	45	12	0,80
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,67	2005	65	12	0,31
10	Vnútorné keramické obklady	0,42	2005	40	12	0,13
11	Dvere	0,46	2005	65	12	0,08
12	Okná	4,58	2005	65	12	0,85
13	Povrchy podláh	0,42	2005	48	12	0,11
14	Vykurovanie	2,08	2005	37	12	0,67
15	Elektroinštalácia	1,67	2005	38	12	0,53
16	Bleskozvod	0,83	2005	40	12	0,25
17	Vnútorný vodovod	1,67	2005	37	12	0,54
18	Vnútorná kanalizácia	1,67	2005	45	12	0,45
19	Vnútorný plynovod	0,83	2005	37	12	0,27
20	Výťahy	1,67	2005	40	12	0,50
21	Ostatné	4,17	2005	40	12	1,25
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,33	2005	65	12	0,61
23	Vnútorné keramické obklady	1,25	2005	40	12	0,38
24	Dvere	3,00	2005	65	12	0,55
25	Povrchy podláh	2,71	2005	48	12	0,68
26	Vykurovanie	2,29	2005	37	12	0,74
27	Elektroinštalácia	2,50	2005	38	12	0,79
28	Vnútorný vodovod	0,83	2005	37	12	0,27
29	Vnútorná kanalizácia	0,83	2005	45	12	0,22
30	Vnútorný plynovod	0,42	2005	37	12	0,14
31	Ohrev teplej vody	1,67	2005	37	12	0,54
32	Vybavenie kuchýň	3,17	2005	37	12	1,03
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	5,33	2005	45	12	1,42
34	Bytové jadro bez rozvodov	6,33	2005	55	12	1,38
35	Ostatné	5,21	2005	40	12	1,56
	Opotrebenie					26,44%
	Technický stav					73,56%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,080,02 \text{ €/m}^2 * 83,39 \text{ m}^2$	90 062,87
Technická hodnota	$73,56\% \text{ z } 90\,062,87 \text{ €}$	66 250,25

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Nebytový priestor .12-904, Haanova .19

Nebytové priestory sú využívané na služby a obchodné priestory.

Základové pásy z prostého betónu B 15 s izoláciou proti zemnej vlhkosti, nosné P zvislé konštrukcie a vodorovné sú panelové, vnútorné omietky vápenné hladké, podlaha betónová resp. keramická, vstupné vchodové dvere plné, okná plastové s vákuovaným dojsklom, rozvod vody, elektroinštalácia svetelná, umývadlá, WC, keramické obklady stien.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukciami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
16,99*8342/608880	0,23
Vypočítaná podlahová plocha	0,23

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ :

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$

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	6,36
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,08
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,48
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,18
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,30
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,33
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,82
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,12
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,53
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,58
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,83
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,91
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,12
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,12
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,12
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,06

20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,12
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,12
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,24
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,53
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,12
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,65
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,65
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,18
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,06
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,06
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,12
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,12
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,50	2,00	2,12
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,32
Spolu		100,00		94,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 94,35 / 100 = 0,9435$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,320 * 1,037 * 0,9435 * 1,15$$

$$VH = 849,16 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.12-904, Haanova č.19	1980	37	53	90	41,11	58,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$849,16 \text{ €/m}^2 * 0,23 \text{ m}^2$	195,31
Technická hodnota	58,89% z 195,31 €	115,02

2.2.2 Nebytový priestor .12-906, Haanova .19

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukčnými sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
24,68*8342/608880	0,34
Vypočítaná podlahová plocha	0,34

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ : $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
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	6,36
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,08
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,48
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,18
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,30
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,33
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,82
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,12
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,53
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,58
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,83
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,91
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,12
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,12
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,12
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,06
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,12
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,12
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,24
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,53
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,12
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,65
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,65
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,18
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,06
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,06
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,12
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,12
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,50	2,00	2,12
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,32
Spolu		100,00		94,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 94,35 / 100 = 0,9435$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M$ [€/m²]
 $VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,320 * 1,037 * 0,9435 * 1,15$
 $VH = 849,16 \text{ €/m}^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.12-906, Haanova č.19	1980	37	53	90	41,11	58,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$849,16 \text{ €/m}^2 * 0,34 \text{ m}^2$	288,71
Technická hodnota	58,89% z 288,71 €	170,02

2.2.3 Nebytový priestor .12-908, Haanova .19

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukčnými sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
26,95*8342/608880	0,37
Vypočítaná podlahová plocha	0,37

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývojcien: $k_{CU} = 2,320$
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	6,36
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,08
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,48
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,18
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,30
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,33

7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,82
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,12
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,53
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,58
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,83
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,91
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,12
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,12
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,12
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,06
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,12
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,12
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,24
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,53
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,12
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,65
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,65
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,18
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,06
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,06
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,12
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,12
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,50	2,00	2,12
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,32
Spolu		100,00		94,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 94,35 / 100 = 0,9435$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,320 * 1,037 * 0,9435 * 1,15$$

$$VH = 849,16 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.12-908, Haanova č.19	1980	37	53	90	41,11	58,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$849,16 \text{ €/m}^2 * 0,37\text{m}^2$	314,19
Technická hodnota	$58,89\% \text{ z } 314,19 \text{ €}$	185,03

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt č.57, Haanova č.19	90 062,87	66 250,25
Nebytový priestor č.12-904, Haanova č.19	195,31	115,02
Nebytový priestor č.12-906, Haanova č.19	288,71	170,02
Nebytový priestor č.12-908, Haanova č.19	314,19	185,03
Celkom:	90 861,08	66 720,32

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č.57, Haanova .č.19

a, Analýza polohy nehnute ností:

Lokalita obytného domu, v ktorom sa nachádza oce ovaný byt sa nachádza v strednej asti Petržalky.

Ide o lokalitu s sídliskovou zástavbou s dobrými vz ahami k centrálnej asti mestskej asti Petržalka na pravom brehu Dunaja, a s dobrými väzbami na hlavné dopravné ahy do centrálnej asti hlavného mesta SR Bratislavy - t.j. k Starému Mestu, situovanému na avom brehu Dunaja, s vysokým využitím pozemkov zastavaných 9 -13 podlažnými objektami.

Dom je dobre dostupný prostriedkami verejnej hromadnej dopravy, ako aj motorovými vozidlami, a s dobrými možnos ami parkovania na parkovisku v jeho bezprostrednej blízkosti i v širokom okolí stavby a na parkovacích plochách pozd ž príjazdových ciest. V okolí domu je dostatok betónových a asfaltových parkovacích plôch prístupných po príjazdovej komunikácii z cestnej siete sídla.

Byt je situovaný na 1. poschodí montovaného panelového 7-podlažného obytného domu s pivnicami na I.NP.

Blízko je škôlka, škola, poliklinika, nemocnica, pošta, Billa, Lídl, obchodný dom, kompletná ob ianska vybavenos miestnej asti Petržalka.

Blízko sa nachádza cyklistická dráha Pri Dunaji, hne za domom je mnoho zelene, park s ihriskom pre deti, oddychová zóna.

Objekt sa nachádza v obytnej zóne, v polohe s dobrou dostupnos ou k zástavkam všetkých prostriedkov verejnej dopravy, do centra mestskej asti i centra sídla, a to jednak pre peších pasantov, ako aj motorovými vozidlami a všetkými prostriedkami verejnej dopravy. Okrem MHD je v sídle k dispozíci tiež verejná autobusová, železni ná doprava, taxislužba, letisko. Lokalita domu je dobre dostupná a má dobré dopravné väzby na všetky smery hlavných cestných ahov sídla, a na ob iansku vybavenos mestskej asti Petržalka, Staré Mesto a tiež Karlova Ves a Nové Mesto.

Na blízkych uliciach sa nachádzajú obytné objekty a ob ianska vybavenos v dostato nej pestrosti a množstve, s priaznivými dochádzkovými pomermi. Z polohy pozemku okrem vplyvov dopravy (bežný hluk a prašnos) nevyplývajú žiadne a šie negatívne vplyvy (žiadny priemysel v bezprostrednom okolí domu, ani zdroje zvýšenej hlu nosti, emisií a pod), nepriaznivé vplyvy intenzity dopravy na okolitých komunikáciách sú eliminované vzdialenos ou, vyššou zele ou pri parkovisku pred domom i v dvornej asti.

Polohu domu a pozemku vzh adom na dopravné väzby k centrálnej asti sídla a k ostatným astiam sídla hodnotím s oh adom na sie obchodov a služieb ako zmiešanú obchodnú (polyfunk nú) a obytnú polohu v širšom centre sídla nad 100 000 obyvate ov, s dobrým peším prístupom k prostr. MHD a dobrým motorizovaným prístupom do centra mestskej asti i do centra sídla , odkia sa možno pešo dosta k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra max. do 10 min., s dobrou úpravou ciest, s dobrými možnos ami parkovania.

b, Analýza využitia nehnute ností:

Nehnute nos je využívaná na ú el stanovený v užívacom povolení- aj stavebno-technickým prevedením - **na ú el bytový**. Alternatívne využitie bytu na iné ú ely, ktoré by boli prijateľné vzhľadom na charakter domu a i vzhľadom na polohu domu v rámci sídla (napr. na prechodné ubytovanie, na drobné podnikanie, na administratívne ú ely apod.)s cieľom ovplyvniť výnosnosť z nehnute ností formou prenájmu, prichádza v danej lokalite do úvahy len v prípade rozhodnutia vlastníka a za predpokladu dosiahnutého povolenia zmeny užívania (rekolaudácie) na nový ú el cestou príslušného stavebného úradu a vyatia bytu z bytového fondu.

C, Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnute ností:

Na nehnute nos je vyhlásený konkurz a reštrukturalizácia.

3.1.1.1 BYTY**Všeobecná hodnota bytov vypo ítaná metódou polohovej diferenciácie:**

V Metodike výpo tu všeobecnej hodnoty nehnute ností a stavieb (M. Vyparína a kol. , Žilinská Univerzita v Žiline, 2001) sú uvedené hodnoty priemerného koef. poloh. difer. 0,5-0,6. V Metodike výpo tu všeob. hodnoty nehnute ností a stavieb (M. Ilavský, M. Štipkala, Znalectvo, VIII.ročník, . 3/2003) sú orientované hodnoty priemerného koef. poloh. difer. Doporučená hodnota pre bytové domy je 0,5-1,0. Po zohľadnení polohy nehnute ností, je atraktivita a stavu na trhu s nehnute nosami priemerný koeficient polohovej diferenciácie odhadujem na 1,05.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,05

Ur enie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,050 + 2,100)	3,150
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,100
III. trieda	Priemerný koeficient	1,050
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,578
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,050 - 0,945)	0,105

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha v_i	Výsledok $K_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,050	10	10,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce vhodná k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,050	30	31,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,100	7	14,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprostredných okoliach byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,150	5	15,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výtah obchody v prízemnej časti	II.	2,100	6	12,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením,	II.	2,100	10	21,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,150	8	25,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				

	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,050	6	6,30
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,100	5	10,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byť v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,150	9	28,35
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,050	7	7,35
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,150	7	22,05
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,150	6	18,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park a pod.	II.	2,100	4	8,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,100	5	10,50
16	Názor znalca dobrý byt	II.	2,100	20	42,00
	Spolu			145	285,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 285,6 / 145$	1,97
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 66\ 250,25 \text{ €} * 1,970$	130 512,99 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky Bratislava - byt

Mesto Bratislava je hlavné mesto SR, Petržalka je štvrť s lukratívnymi pozemkami. V meste je komplet infraštruktúra hlavného mesta. Mesto má železničnú stanicu, mestskú, prímestskú autobusovú dopravu a vlakovú, vlastné letisko. Pozemok je v zastavenom území mesta. Pozemok je rovinatý, je napojený na elektrickú energiu, verejný vodovod, verejný plynovod, verejnú kanalizáciu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
245	zastavané plochy a nádvoria	316	316,00	8342/980650	2,69
246	zastavané plochy a nádvoria	318	318,00	8342/980650	2,71
247	zastavané plochy a nádvoria	326	326,00	8342/980650	2,77
248	zastavané plochy a nádvoria	325	325,00	8342/980650	2,76
249	zastavané plochy a nádvoria	327	327,00	8342/980650	2,78
250	zastavané plochy a nádvoria	323	323,00	8342/980650	2,75
Spolu výmera			1 935,00		16,46

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľ'ov,	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	3. bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,40 * 1,00$	5,0400
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,0400$	334,61 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,935,00 \text{ m}^2 * 334,61 \text{ €/m}^2$	647 470,35 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcelsa č. 245	105 736,76	8342/980650	899,46
parcelsa č. 246	106 405,98	8342/980650	905,15
parcelsa č. 247	109 082,86	8342/980650	927,92
parcelsa č. 248	108 748,25	8342/980650	925,08
parcelsa č. 249	109 417,47	8342/980650	930,77
parcelsa č. 250	108 079,03	8342/980650	919,39
Spolu	647 470,35		5 507,77

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č.12-904

4.1 STAVBY**4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY**

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypoítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,9

Urnie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha	Výsledok
				v _i	k _{PD} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,900	10	9,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle	II.	1,800	6	10,80
	výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti				
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,800	6	10,80
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do dvora, pasáže a pod.	IV.	0,495	5	2,48
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,900	9	8,10
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	priestory služieb	IV.	0,495	7	3,47
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,700	7	18,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,700	6	16,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park a pod.	II.	1,800	4	7,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,900	20	18,00
	Spolu			145	197,64

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 197,64 / 145$	1,363
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 115,02 \text{ €} * 1,363$	156,77 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

4.2.1.1.1 Pozemky Bratislava -priestor 12-904

Mesto Bratislava je hlavné mesto SR, Petržalka je štvrť s lukratívnymi pozemkami. V meste je komplet infraštruktúra hlavného mesta. Mesto má železničnú stanicu, mestskú, prímestskú autobusovú dopravu a vlakovú, vlastné letisko. Pozemok je v zastavenom území mesta.

Pozemok je rovinný, je napojený na elektrickú energiu, verejný vodovod, verejný plynovod, verejnú kanalizáciu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
245	zastavané plochy a nádvoria	316*8342/608880	4,33	1699/980650	0,01
246	zastavané plochy a nádvoria	318*8342/608880	4,36	1699/980650	0,01
247	zastavané plochy a nádvoria	326*8342/608880	4,47	1699/980650	0,01
248	zastavané plochy a nádvoria	325*8342/608880	4,45	1699/980650	0,01
249	zastavané plochy a nádvoria	327*8342/608880	4,48	1699/980650	0,01
250	zastavané plochy a nádvoria	323*8342/608880	4,43	1699/980650	0,01
Spolu výmera			26,52		0,06

Obec :

Bratislava

Východisková hodnota :

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	3., bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,40 * 1,00$	5,0400
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,0400$	334,61 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 26,52 \text{ m}^2 * 334,61 \text{ €/m}^2$	8 873,86 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcela č. 245	1 448,86	1699/980650	2,51
parcela č. 246	1 458,90	1699/980650	2,53
parcela č. 247	1 495,71	1699/980650	2,59
parcela č. 248	1 489,01	1699/980650	2,58
parcela č. 249	1 499,05	1699/980650	2,60
parcela č. 250	1 482,32	1699/980650	2,57
Spolu	8 873,85		15,38

5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č.12-906

5.1 STAVBY

5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDi}	Váha v _i	Výsledok k _{PDi} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,900	10	9,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,800	6	10,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20	II.	1,800	6	10,80

	bytov				
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do dvora, pasáže a pod.	IV.	0,495	5	2,48
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,900	9	8,10
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	priestory služieb	IV.	0,495	7	3,47
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,700	7	18,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,700	6	16,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park a pod.	II.	1,800	4	7,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca				
	dobry nebytový priestor	II.	1,800	20	36,00
	Spolu			145	215,64

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 215,64 / 145$	1,487
Všeobecná hodnota	$V_{SHB} = TH * k_{PD} = 170,02 \text{ €} * 1,487$	252,82 €

5.2 POZEMKY

5.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

5.2.1.1.1 Pozemky Bratislava -priestor 12-906

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
245	zastavané plochy a nádvoria	316*8342/608880	4,33	2468/980650	0,01
246	zastavané plochy a nádvoria	318*8342/608880	4,36	2468/980650	0,01
247	zastavané plochy a nádvoria	326*8342/608880	4,47	2468/980650	0,01
248	zastavané plochy a nádvoria	325*8342/608880	4,45	2468/980650	0,01
249	zastavané plochy a nádvoria	327*8342/608880	4,48	2468/980650	0,01
250	zastavané plochy a nádvoria	323*8342/608880	4,43	2468/980650	0,01
Spolu výmera			26,52		0,06

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľ'ov, nad 100 000 obyvateľ'ov	1,60

situácie		
k_v koeficient intenzity využitia	3. bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,40 * 1,00$	5,0400
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMj} = V_{HMj} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,0400$	334,61 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMj} = 26,52 \text{ m}^2 * 334,61 \text{ €/m}^2$	8 873,86 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parc. č. 245	1 448,86	2468/980650	3,65
parc. č. 246	1 458,90	2468/980650	3,67
parc. č. 247	1 495,71	2468/980650	3,76
parc. č. 248	1 489,01	2468/980650	3,75
parc. č. 249	1 499,05	2468/980650	3,77
parc. č. 250	1 482,32	2468/980650	3,73
Spolu	8 873,85		22,33

6. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č.12-908

6.1 STAVBY

6.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

6.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypoítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,9

Urnie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD} *v ₁
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,900	10	9,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,800	6	10,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,800	6	10,80
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do dvora, pasáže a pod.	IV.	0,495	5	2,48
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,900	9	8,10
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	priestory služieb	IV.	0,495	7	3,47
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,700	7	18,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,700	6	16,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park a pod.	II.	1,800	4	7,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca				
	dobry nebytový priestor	II.	1,800	20	36,00
	Spolu			145	215,64

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 215,64 / 145$	1,487
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 185,03 \text{ €} * 1,487$	275,14 €

6.2 POZEMKY**6.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****6.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****6.2.1.1.1 Pozemky Bratislava -priestor 12-908**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
245	zastavané plochy a nádvoria	316*8342/608880	4,33	2695/980650	0,01
246	zastavané plochy a nádvoria	318*8342/608880	4,36	2695/980650	0,01
247	zastavané plochy a nádvoria	326*8342/608880	4,47	2695/980650	0,01
248	zastavané plochy a nádvoria	325*8342/608880	4,45	2695/980650	0,01
249	zastavané plochy a nádvoria	327*8342/608880	4,48	2695/980650	0,01
250	zastavané plochy a nádvoria	323*8342/608880	4,43	2695/980650	0,01
Spolu výmera			26,52		0,06

Obec :

Bratislava

Východisková hodnota :

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľ'ov,	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	3., bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,40 * 1,00$	5,0400
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,0400$	334,61 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 26,52 \text{ m}^2 * 334,61 \text{ €/m}^2$	8 873,86 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcela č. 245	1 448,86	2695/980650	3,98
parcela č. 246	1 458,90	2695/980650	4,01
parcela č. 247	1 495,71	2695/980650	4,11
parcela č. 248	1 489,01	2695/980650	4,09
parcela č. 249	1 499,05	2695/980650	4,12
parcela č. 250	1 482,32	2695/980650	4,07
Spolu	8 873,85		24,38

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

VŠH pre skupinu objektov: Byt .57, Haanova . .19

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 130 512,99 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 5 507,77 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor .12-904

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 156,77 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 15,38 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor .12-906

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 252,82 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 22,33 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor .12-908

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 275,14 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 24,38 €
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 o podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č.57, Haanova .č.19			
Byt č.57, Haanova č.19	130 512,99	1/1	130 512,99
Pozemky			
Pozemky Bratislava - byt - parc. č. 245 (2,69 m ²)	105 736,76	8342/980650	899,46
Pozemky Bratislava - byt - parc. č. 246 (2,71 m ²)	106 405,98	8342/980650	905,15
Pozemky Bratislava - byt - parc. č. 247 (2,77 m ²)	109 082,86	8342/980650	927,92

Pozemky Bratislava - byt - parc. č. 248 (2,76 m ²)	108 748,25	8342/980650	925,08
Pozemky Bratislava - byt - parc. č. 249 (2,78 m ²)	109 417,47	8342/980650	930,77
Pozemky Bratislava - byt - parc. č. 250 (2,75 m ²)	108 079,03	8342/980650	919,39
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č.57, Haanova č.19			136 020,76
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.12-904			
Nebytový priestor č.12-904, Haanova č.19	156,77	1/1	156,77
Pozemky			
Pozemky Bratislava - priestor 12-904 - parc. č. 245 (0,01 m ²)	1 448,86	1699/980650	2,51
Pozemky Bratislava - priestor 12-904 - parc. č. 246 (0,01 m ²)	1 458,90	1699/980650	2,53
Pozemky Bratislava - priestor 12-904 - parc. č. 247 (0,01 m ²)	1 495,71	1699/980650	2,59
Pozemky Bratislava - priestor 12-904 - parc. č. 248 (0,01 m ²)	1 489,01	1699/980650	2,58
Pozemky Bratislava - priestor 12-904 - parc. č. 249 (0,01 m ²)	1 499,05	1699/980650	2,60
Pozemky Bratislava - priestor 12-904 - parc. č. 250 (0,01 m ²)	1 482,32	1699/980650	2,57
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č.12-904			172,15
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.12-906			
Nebytový priestor č.12-906, Haanova č.19	252,82	1/1	252,82
Pozemky			
Pozemky Bratislava - priestor 12-906 - parc. č. 245 (0,01 m ²)	1 448,86	2468/980650	3,65
Pozemky Bratislava - priestor 12-906 - parc. č. 246 (0,01 m ²)	1 458,90	2468/980650	3,67
Pozemky Bratislava - priestor 12-906 - parc. č. 247 (0,01 m ²)	1 495,71	2468/980650	3,76
Pozemky Bratislava - priestor 12-906 - parc. č. 248 (0,01 m ²)	1 489,01	2468/980650	3,75
Pozemky Bratislava - priestor 12-906 - parc. č. 249 (0,01 m ²)	1 499,05	2468/980650	3,77
Pozemky Bratislava - priestor 12-906 - parc. č. 250 (0,01 m ²)	1 482,32	2468/980650	3,73
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č.12-906			275,15
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.12-908			
Nebytový priestor č.12-908, Haanova č.19	275,14	1/1	275,14
Pozemky			
Pozemky Bratislava - priestor 12-908 - parc. č. 245 (0,01 m ²)	1 448,86	2695/980650	3,98
Pozemky Bratislava - priestor 12-908 - parc. č. 246 (0,01 m ²)	1 458,90	2695/980650	4,01
Pozemky Bratislava - priestor 12-908 - parc. č. 247 (0,01 m ²)	1 495,71	2695/980650	4,11
Pozemky Bratislava - priestor 12-908 - parc. č. 248 (0,01 m ²)	1 489,01	2695/980650	4,09
Pozemky Bratislava - priestor 12-908 - parc. č. 249 (0,01 m ²)	1 499,05	2695/980650	4,12
Pozemky Bratislava - priestor 12-908 - parc. č. 250 (0,01 m ²)	1 482,32	2695/980650	4,07
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č.12-908			299,52
Spolu VŠH za všetky skupiny			136 767,58
Zaokrúhlená VŠH spolu			137 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 137 000,00 €
Slovom: Jedenstotridsa sedemtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Byt je v konkurze.