

Krov	5,02	12,06	60	7,24
Súčet	41,61			89,10

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 89,10 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} \cdot V \right] = \left[150 + \frac{115^3}{2 \cdot 150^2} \cdot 115 \right] \approx 69 \text{ rokov}$

Zostatková životnosť: $T = 89,10 \% \text{ z } 69 \text{ rokov} \approx 61 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 115 + 61 = 176 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 10, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	1895	115	61	176	65,34	34,66

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$761,38 \text{ €/m}^2 \cdot 84,49 \text{ m}^2$	64 329,00
Technická hodnota	$34,66\% \text{ z } 64 329,00 \text{ €}$	22 296,43

2.1.7 Byt č. 11, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

POPIS prevzatý zo ZP 104/2010 vypracoval Ing. Jozef Korec

Oceňovaný byt má číslo 11 a nachádza sa na treťom nadzemnom podlaží (2. poschodie). Byt pozostáva z 2 izieb, chodby, ktorá zároveň slúži aj ako kuchyňa, kúpeľne spolu s WC a komory. K bytu patrí aj pivnica č. 04 v podzemnom podlaží. Okná na byte sú pôvodné drevené dvojité s doskovým ostiením. Dvere sú hladké, plné a j zasklené do drevených zárubní. Podlahy v izbách parketové. Kuchyňa s plynovým kombi sporákom, kuchynskou linkou s drezom a keramickým obkladom nad pracovnou linkou a pri sporáku. Podlaha lepená - PVC. Kúpeľňa s obmurovanou liatinovou vaňou a umývadlom. Záchod splachovací v kúpeľni. Keramický obklad do výšky 150 cm. Vykurovanie je lokálne, kotol na plyn zn.: Junkers, radiátory oceľové, rebrové. V byte je zriadená prípojka káblovej televízie. Plynomer je umiestnený v chodbe mimo bytu. Byt má pivnicu. Orientácia obytných miestností je prevažne západná. V čase obhliadky možno konštatovať, že byt je v pôvodnom stave, bez zásadnej rekonštrukcie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 70,85 m²

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CO} = 2,174$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,15$
Počet izieb:	2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	7,43
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,85
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,92
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,95
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,95
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,98
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,48
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,71
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	0,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,98
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,96
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,80	7,20	7,13
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,48
	Spolu	100,00		100,95	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 100,95 / 100 = 1,0095$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 \cdot 2,174 \cdot 0,939 \cdot 1,0095 \cdot 1,15$$

$$VH = 770,93 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)·(4)/100 [%]
Základy	7,43	18,07	95	17,17
Murivo	17,85	43,41	95	41,24
Stropy	7,92	19,26	90	17,33
Schodisko	2,97	7,22	85	6,14
Krov	4,95	12,04	60	7,22
Súčet	41,12			89,10

Základná životnosť stavby:

150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

89,10 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{Z \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{115^3}{2 \cdot 150^2} - 115 \right] \approx 69 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 89,10 \% \text{ z } 69 \text{ rokov} \approx 61 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 115 + 61 = 176 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 11, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	1895	115	61	176	65,34	34,66

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$770,93 €/m^2 \cdot 70,85 m^2$	54 620,39
Technická hodnota	$34,66\% \text{ z } 54 620,39 €$	18 931,43

2.1.8 Byt č. 13, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

POPIS

Oceňovaný byt má číslo 13 a nachádza sa na treťom nadzemnom podlaží (2. poschodie). Byt pozostáva z 3 izieb, chodby, kuchyne, kúpeľne, WC, šatníka a komory. K bytu patrí aj pivnica č. 013 v podzemnom podlaží. Okná na byte sú pôvodné drevené dvojité s doskovým ostentím. Dvere sú hladké, plné a j zasklené do drevených zárubní. Podlahy v izbách parketové. Kuchyňa s kombi sporákom, kuchynskou linkou s nerezovým drezom, digestorom, mikrovlnou rúrou a keramickým obkladom nad pracovnou doskou. Podlaha plávajúca laminátová. Kúpeľňa s obmurovanou rohovou laminátovou vaňou a umývadlom. Keramická dlažba a obklad stien do výšky 220 cm. Záchod kombi, keramická dlažba. Keramický obklad do výšky 150 cm. Vykurovanie je lokálne, kotol na plyn zn.: Junkers, radiátory oceľové, rebrové. V byte je zriadená prípojka káblovej televízie. Plynomer je umiestnený v chodbe mimo bytu. Byt má pivnicu. Orientácia obytných miestností je prevažne severná. V čase obhliadky možno konštatovať, že byt bol nájomcom zrekonštruovaný

v rokoch 2001 - 2002, kedy boli vymenené zariadenie predmety v kuchyni, kúpeľni a vo WC. Zároveň boli vymenené rozvody vody, elektriny a plynu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 118,38 m²

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,174$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$
Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	7,20
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,33
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,68
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,80
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,92
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,88
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,92
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,80
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,92
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,84

23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,70	1,70	1,63
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,92
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,60
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,60
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	0,96
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,92
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,30	5,20	5,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,80	7,20	6,92
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,40
	Spolu	100,00		104,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 104,10 / 100 = 1,041$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU \cdot k_{cu} \cdot k_k \cdot k_v \cdot k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 \cdot 2,174 \cdot 0,939 \cdot 1,0410 \cdot 1,15$$

$$VH = 794,98 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	7,20	18,05	95	17,15
Murivo	17,33	43,45	95	41,28
Stropy	7,68	19,25	90	17,33
Schodisko	2,88	7,22	85	6,14
Krov	4,80	12,03	60	7,22
Súčet	39,89			89,12

Základná životnosť stavby:

150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

89,12 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} \cdot V \right] = \left[150 + \frac{115^3}{2 \cdot 150^2} \cdot 115 \right] \approx 69 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 89,12 \% \text{ z } 69 \text{ rokov} \approx 61 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 115 + 61 = 176 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 13, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	1895	115	61	176	65,34	34,66

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$794,98 €/m^2 \cdot 118,38 m^2$	94 109,73
Technická hodnota	$34,66\% \text{ z } 94 109,73 €$	32 618,43

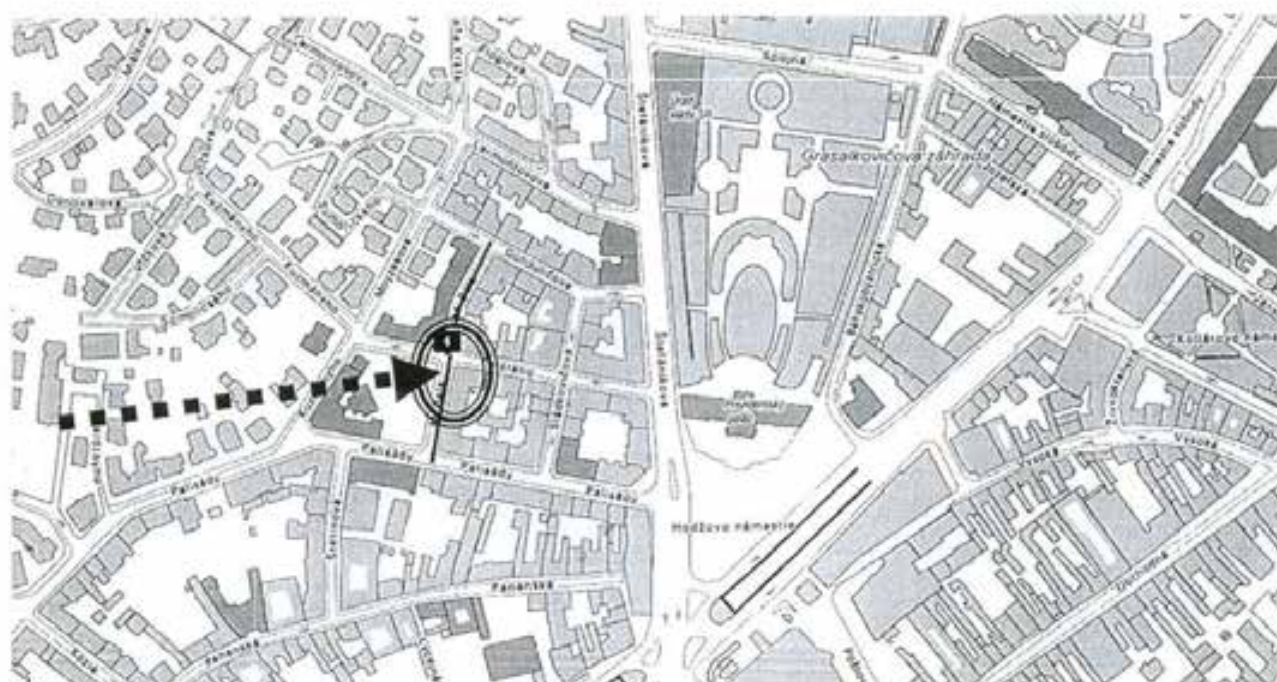
2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 2, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto		
Byt č. 2, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	46 749,20	16 203,27
Spolu pre skupinu: Byt č. 2, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	46 749,20	16 203,27
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 4, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto		
Byt č. 4, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	103 528,19	35 882,87
Spolu pre skupinu: Byt č. 4, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	103 528,19	35 882,87
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 6, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto		
Byt č. 6, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	55 491,54	19 233,37
Spolu pre skupinu: Byt č. 6, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	55 491,54	19 233,37
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 8, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto		
Byt č. 8, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	88 776,91	30 770,08
Spolu pre skupinu: Byt č. 8, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	88 776,91	30 770,08
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 9, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto		
Byt č. 9, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	68 689,86	23 807,91
Spolu pre skupinu: Byt č. 9, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	68 689,86	23 807,91
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 10, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto		
Byt č. 10, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	64 329,00	22 296,43
Spolu pre skupinu: Byt č. 10, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	64 329,00	22 296,43
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 11, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto		
Byt č. 11, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	54 620,39	18 931,43
Spolu pre skupinu: Byt č. 11, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	54 620,39	18 931,43
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 13, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto		
Byt č. 13, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	94 109,73	32 618,43
Spolu pre skupinu: Byt č. 13, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	94 109,73	32 618,43
Spolu:	576 294,82	199 743,79

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č. 2, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt sa nachádza v bytovom dome na ulici M. Bela v mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, v katastrálnom území Staré Mesto, postavenom na pozemku parc. č. 3342. Bytový dom je priamo prístupný z verejných komunikácií. Nachádza sa v tesnej blízkosti Štefánikovej ulice a ulice Palisády cez ktoré



Poloha bytového domu v Bratislave v m. č. Staré Mesto

premáva viacero liniek prostriedkov MHD spájajúcich mestskú časť s centrom mesta. Dosažiteľnosť centra mesta prostriedkami MHD je v rozsahu cca 5 min. V lokalite je záujem o byty mierne zvýšený vzhľadom ku konsolidovanému prostrediu, vysokému stupňu občianskej vybavenosti, a dobrému dopravnému spojeniu s centrom mesta. Z hľadiska polohy k centru ide o lokalitu v centrálnej mestskej zóne - lokalitu vhodnú na bývanie. Pracovné možnosti obyvateľstva v Bratislave sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia republiky. Okolitú zástavbu tvoria prevažne viacpodlažné obytné budovy a stavby občianskej vybavenosti. V blízkosti domu sa nachádzajú predajne potravín, ako aj ostatné obchodné jednotky a služby. Tieto sú prevažne sústredené v blízkom okolí a na Hodžovom námestí, v pešom dosahu do 5 minút. V mestskej časti sú základné školy, materské školy, poliklinika, viaceré lekárne, niekoľko hotelov, pobočky bank a supermarket. V lokalite je dostatok plôch verejnej zelene.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetné byty sa nachádzajú v bytovom dome a sú využívané na účely bývania. Byty by bolo možné prípadne využívať aj formou prenájmu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Z predložených dokladov vyplýva, že vlastníctvo k bytom nie je obmedzené žiadnymi ťarchami. Iné prípadné riziká, ktoré by mohli mať vplyv na využívanie nehnuteľností pri miestnej obhliadke zistené neboli.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Predmetom ohodnotenia boli 2 až 3 izbové byty v pôvodnom stave, až na byt č. 13, ktorý bol zrekonštruovaný čiastočne, v tehlovom bytovom dome v Bratislave, na ulici M. Bela, v centrálnej časti mesta Bratislava, v lokalite ktorá patrí k lokalitám mesta so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností z hľadiska trhu s nehnuteľnosťami. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Pri stanovení priemerného koeficientu

polohovej diferenciácie som vychádzal z technickej hodnoty bytov a bytového domu, polohy nehnuteľnosti, ako aj s prihliadnutím na úroveň ponukových cien, podobných bytov na relevantnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase (viď. www.reality.sk). Vzhľadom na vyššie uvedené je všeobecná hodnota bytov stanovená metódou polohovej diferenciácie nasledovná.

3.1.1.1 BYTY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 3,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (3,500 + 7,000)	10,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	7,000
III. trieda	Priemerný koeficient	3,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,925
V. trieda	III. trieda - 90 % = (3,500 - 3,150)	0,350

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{pol}	Váha v _i	Výsledok k _{pol} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	7,000	10	70,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	7,000	30	210,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	3,500	7	24,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	7,000	5	35,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,925	6	11,55
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,925	10	19,25
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	10,500	8	84,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	3,500	6	21,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	1,925	5	9,63
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	3,500	9	31,50
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	3,500	7	24,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	10,500	7	73,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	10,500	6	63,00

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,350	4	1,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	7,000	5	35,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	7,000	20	140,00
	Spolu			145	853,83

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 853,83 / 145$	5,888
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 16\,203,27 \text{ €} * 5,888$	95 404,85 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemok k. ú. Staré Mesto, Bratislava m. č. Staré Mesto

POPIS

Poloha pozemku je zrejmá z analýzy polohy nehnuteľnosti. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
3475/3	zastavaná plocha a nádvorie	772	772,00	6064/140519	33,32

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	3. bežné bytové domy	1,00
k_n koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_g koeficient reduktujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,3304
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,3304$	486,67 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 772,00 \text{ m}^2 * 486,67 \text{ €/m}^2$	375 709,24 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 6064/140519 * 375 709,24 \text{ €}$	16 213,47 €

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č. 4, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 BYTY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 3,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (3,500 + 7,000)	10,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	7,000
III. trieda	Priemerný koeficient	3,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,925
V. trieda	III. trieda - 90 % = (3,500 - 3,150)	0,350

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Čís- lo	Popis	Trieda	k_{PM}	Váha v_i	Výsledok $k_{PM} * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite - sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	7,000	10	70,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	7,000	30	210,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	3,500	7	24,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zá- zemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	7,000	5	35,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,925	6	11,55
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,925	10	19,25
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamest- nanosť do 5 %	I.	10,500	8	84,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				

	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	3,500	6	21,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	1,925	5	9,63
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	3,500	9	31,50
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	3,500	7	24,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	10,500	7	73,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	10,500	6	63,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,350	4	1,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	7,000	5	35,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	7,000	20	140,00
	Spolu			145	853,83

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 853,83 / 145$	5,888
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 35\,882,87 \text{ €} * 5,888$	211 278,34 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

4.2.1.1.1 Pozemok k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera podielu [m²]
3342	zastavaná plocha a nádvorie	772	772,00	13429/140519	73,78

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	3. bežné bytové domy	1,00
k_o koeficient dopravných vzťahov	6.pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10

k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_e koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{p0} = 1,70 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,3304
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{p0} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,3304$	486,67 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{MOZ} = M * VSH_{MJ} = 772,00 \text{ m}^2 * 486,67 \text{ €/m}^2$	375 700,24 €

5.2.1.1 POZEMKY VO VÝCHOVNEJ DIFERENCIÁCII

5.2.1.1.1 Pozemok k. ú. Staré Mesto, Bratislava m. č. Staré Mesto

Parcela	Druh pozemku	Stavba Vzorec	Obsah pozemku [m ²]	Podiel	Výmera pozemku [m ²]
3342	zastavaná plocha a nádvorie	772	772,00	7198/140519	39,55

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,925	6	11,55
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,925	10	19,25
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	10,500	8	84,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	3,500	6	21,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	1,925	5	9,63
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	7,000	9	63,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	3,500	7	24,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	10,500	7	73,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	10,500	6	63,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,350	4	1,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	7,000	5	35,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	7,000	20	140,00
	Spolu			145	885,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 885,33 / 145$	6,106
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH \cdot k_{PD} = 19\,233,37 \text{ €} \cdot 6,106$	117 438,96 €

III. trieda - 300	Výpočet	Váha	Výsledná hodnota
dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II	2,000	10
			70,00

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	3. bežné bytové domy	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	6.pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_n koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,3304
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,3304$	486,67 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 772,00 \text{ m}^2 * 486,67 \text{ €/m}^2$	375 709,24 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 7198/140519 * 375 709,24 \text{ €}$	19 245,48 €

6. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č. 8, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

6.1 STAVBY

6.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

6.1.1.1 BYTY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 3,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = {3,500 + 7,000}	10,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	7,000
III. trieda	Priemerný koeficient	3,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,925
V. trieda	III. trieda - 90 % = {3,500 - 3,150}	0,350

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDi}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDi} * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	7,000	10	70,00

2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	7,000	30	210,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	3,500	7	24,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zá- zemia (hrišká, parkoviská a pod.)	II.	7,000	5	35,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,925	6	11,55
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,925	10	19,25
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamest- nanosť do 5 %	I.	10,500	8	84,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	3,500	6	21,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	1,925	5	9,63
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	7,000	9	63,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	3,500	7	24,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	10,500	7	73,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	10,500	6	63,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,350	4	1,40
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	7,000	5	35,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	7,000	20	140,00
	Spolu			145	885,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 885,33 / 145$	6,106
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 30\,770,08 \text{ €} * 6,106$	187 882,11 €

6.2 POZEMKY

6.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

6.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

6.2.1.1.1 Pozemok k. ú. Staré Mesto, Bratislava m. č. Staré Mesto

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu vý- mera [m ²]	Podiel	Výmera po- dielu [m ²]
3342	zastavaná plocha a nádvorie	772	772,00	11660/140519	64,06

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	3. bežné bytové domy	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 \cdot 1,00 \cdot 1,10 \cdot 1,40 \cdot 1,40 \cdot 2,00 \cdot 1,00$	7,3304
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 \cdot 7,3304$	486,67 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} = 772,00 \text{ m}^2 \cdot 486,67 \text{ €/m}^2$	375 709,24 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = Podiel \cdot VSH_{POZ} = 11660/140519 \cdot 375 709,24 \text{ €}$	31 175,64 €

7. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV:
Byt č. 9, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

7.1 STAVBY

7.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

7.1.1.1 BYTY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 3,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (3,500 + 7,000)	10,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	7,000
III. trieda	Priemerný koeficient	3,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,925
V. trieda	III. trieda - 90 % = (3,500 - 3,150)	0,350

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Čís- lo	Popis	Trieda	k _{pol}	Váha v _i	Výsledok k _{pol} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	7,000	10	70,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	7,000	30	210,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	3,500	7	24,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zá- zemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	7,000	5	35,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,925	6	11,55
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,925	10	19,25
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamest- nanosť do 5 %	I.	10,500	8	84,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	3,500	6	21,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	1,925	5	9,63
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	1,925	9	17,33
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	3,500	7	24,50
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	10,500	7	73,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	10,500	6	63,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,350	4	1,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	7,000	5	35,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	7,000	20	140,00
	Spolu			145	839,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{pol} = 839,65 / 145	5,791
Všeobecná hodnota	VŠHB = TH * k _{pol} = 23 807,91 € * 5,791	137 871,61 €

7.2 POZEMKY

7.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

7.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

7.2.1.1.1 Pozemok k. ú. Staré Mesto, Bratislava m. č. Staré Mesto

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výme- ra [m ²]	Podiel	Výmera po- dielu [m ²]
3342	zastavaná plocha a nádvorie	772	772,00	8910/140519	48,95

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	3. bežné bytové domy	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient reduktujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,3304
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_M = VH_M * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,3304$	486,67 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_M = 772,00 \text{ m}^2 * 486,67 \text{ €/m}^2$	375 709,24 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = Podiel * VSH_{POZ} = 8910/140519 * 375 709,24 \text{ €}$	23 822,89 €

8. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV:

Byt č. 10, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

8.1 STAVBY

8.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

8.1.1.1 BYTY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 3,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (3,500 + 7,000)	10,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	7,000
III. trieda	Priemerný koeficient	3,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,925
V. trieda	III. trieda - 90 % = (3,500 - 3,150)	0,350

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Čís- lo	Popis	Trieda	k_{pol}	Váha v_i	Výsledok $k_{pol} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite - sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	7,000	10	70,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	7,000	30	210,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	3,500	7	24,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zá- zemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	7,000	5	35,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,925	6	11,55
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,925	10	19,25
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamest- nanosť do 5 %	I.	10,500	8	84,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	3,500	6	21,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	1,925	5	9,63
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	1,925	9	17,33
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	3,500	7	24,50
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	10,500	7	73,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	10,500	6	63,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,350	4	1,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	7,000	5	35,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	7,000	20	140,00
	Spolu			145	839,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 839,65 / 145$	5,791
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH \cdot k_{PD} = 22\,296,43 \text{ €} \cdot 5,791$	129 118,63 €

8.2 POZEMKY

8.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

8.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

8.2.1.1.1 Pozemok k. ú. Staré Mesto, Bratislava m. č. Staré Mesto

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výme- ra [m ²]	Podiel	Výmera po- dielu [m ²]
3342	zastavaná plocha a nádvorie	772	772,00	8449/140519	46,42

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	3. bežné bytové domy	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	6.pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_r koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 \cdot 1,00 \cdot 1,10 \cdot 1,40 \cdot 1,40 \cdot 2,00 \cdot 1,00$	7,3304
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 \cdot 7,3304$	486,67 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} = 772,00 \text{ m}^2 \cdot 486,67 \text{ €/m}^2$	375 709,24 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} \cdot VSH_{POZ} = 8449/140519 \cdot 375\,709,24 \text{ €}$	22 590,31 €

9. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č. 11, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

9.1 STAVBY

9.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

9.1.1.1 BYTY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 3,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (3,500 + 7,000)	10,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	7,000
III. trieda	Priemerný koeficient	3,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,925
V. trieda	III. trieda - 90 % = (3,500 - 3,150)	0,350

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Čís- lo	Popis	Trieda	K_{PD}	Váha V_i	Výsledok $K_{PD} \cdot V_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	7,000	10	70,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	7,000	30	210,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	3,500	7	24,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zá- zemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	7,000	5	35,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,925	6	11,55
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,925	10	19,25
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamest- nanosť do 5 %	I.	10,500	8	84,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	3,500	6	21,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	1,925	5	9,63
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	1,925	9	17,33
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	3,500	7	24,50
12	Doprava v okolí bytového domu				

	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	10,500	7	73,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	10,500	6	63,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,350	4	1,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	7,000	5	35,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	7,000	20	140,00
	Spolu			145	839,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 839,65 / 145$	5,791
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 18\,931,43 \text{ €} * 5,791$	109 631,91 €

9.2 POZEMKY

9.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

9.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

9.2.1.1.1 Pozemok k. ú. Staré Mesto, Bratislava m. č. Staré Mesto

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výme- ra [m²]	Podiel	Výmera po- dielu [m²]
3342	zastavaná plocha a nádvorie	772	772,00	7085/140519	38,92

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	3. bežné bytové domy	1,00
k_o koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_n koeficient reduktujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,70 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,3304
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,3304$	486,67 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 772,00 \text{ m}^2 * 486,67 \text{ €/m}^2$	375 709,24 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 7085/140519 * 375 709,24 \text{ €}$	18 943,35 €

10. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Byt č. 13, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

10.1 STAVBY

10.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

10.1.1.1 BYTY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 3,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (3,500 + 7,000)	10,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	7,000
III. trieda	Priemerný koeficient	3,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,925
V. trieda	III. trieda - 90 % = (3,500 - 3,150)	0,350

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Čís- lo	Popis	Trieda	k_{PD}	Váha v_i	Výsledok $k_{PD} * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite - sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	7,000	10	70,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	7,000	30	210,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	3,500	7	24,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zá- zemí (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	7,000	5	35,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,925	6	11,55
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	3,500	10	35,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamest- nanosť do 5 %	I.	10,500	8	84,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	3,500	6	21,00

9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	1,925	5	9,63
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	1,925	9	17,33
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	3,500	7	24,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	10,500	7	73,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	10,500	6	63,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,350	4	1,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	7,000	5	35,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	7,000	20	140,00
	Spolu			145	855,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 855,4 / 145$	5,899
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 32\,618,43 \text{ €} * 5,899$	192 416,12 €

10.2 POZEMKY

10.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

10.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

10.2.1.1.1 Pozemok k. ú. Staré Mesto, Bratislava m. č. Staré Mesto

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu vý-mera [m ²]	Podiel	Výmera po-dielu [m ²]
3342	zastavaná plocha a nádvorie	772	772,00	11838/140519	65,04

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	3. bežné bytové domy	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	6.pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej	2. obchodná poloha a byty	1,40

polohy		
k_2 koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_3 koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_4 koeficient reduktujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PO} = 1,70 \cdot 1,00 \cdot 1,10 \cdot 1,40 \cdot 1,40 \cdot 2,00 \cdot 1,00$	7,3304
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PO} = 66,39 \text{ €/m}^2 \cdot 7,3304$	486,67 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} = 772,00 \text{ m}^2 \cdot 486,67 \text{ €/m}^2$	375 709,24 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} \cdot VSH_{POZ} = 11838/140519 \cdot 375 709,24 \text{ €}$	31 651,56 €

III. ZÁVER

Úlohou znalca bolo formou odborného vyjadrenia, na základe predložených podkladov, stanoviť najpravdepodobnejšiu všeobecnú hodnotu bytov č. 2, 4, 6, 8, 10, 11, 13 v bytovom dome v Bratislave na ulici M. Bela, súpisné číslo 843, číslo vchodu 2, na parcele č. 3342, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku p. č. 3342, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I k dátumu 19. 11. 2010.

Na základe predložených podkladov, z ktorých som čerpal informácie o technických parametroch predmetných bytov a bytového domu, sa jedná o byty, ktoré k vyššie uvedenému dátumu, boli v pôvodnom stave, až na byt č. 13, ktorý bol čiastočne rekonštruovaný, nachádzajúce sa v bytovom dome vyžadujúcom si čiastočnú opravu, v lukratívnej lokalite mestskej časti Bratislava - Staré Mesto na ulici M. Bela, z hľadiska trhu s nehnuteľnosťami.

Pri stanovení najpravdepodobnejšej všeobecnej hodnoty predmetných bytov k vyššie uvedenému dátumu som vychádzal z dostupných informácií na webe: www.reality.sk, www.trh.sk, Realitná príloha denníka SME z 13.4.2012, www.nbs.sk, atď., z ktorých vyplynulo, že vývoj cien bytov za m² medzi rokmi 2010 až 2014 sa zásadne nemenil. Priemerná ponuková cena za 1 m² bytov bola v Bratislave v Starom Meste v 4Q/2010 cca 2131 EUR, v súčasnosti je to cca 2177 EUR (viď. prílohy). Vzhľadom na uvedené bolo možné sa pri stanovení najpravdepodobnejšej všeobecnej hodnoty predmetných bytov k vyššie uvedenému dátumu oprieť aj súčasné ponuky realitných kancelárií na predaj podobných bytov v Bratislave v predmetnej

lokalite mestskej časti Bratislava - Staré Mesto. Zároveň som čerpal informácie z vlastných znaleckých posudkov z predmetného obdobia, ktoré som vypracoval na byty v Bratislave v m. č. Staré Mesto a mal som k dispozícii dva znalecké posudky na rovnaký 2 izbový byt v Starom Meste vypracované dvoma nezávislými znalcami.

Na základe predložených podkladov a zistených informácií z vyššie uvedeníých zdrojov som dospel k názoru, že najpravdepodobnejšia všeobecná hodnota predmetných bytov k dátumu 19. 11. 2010 bola nasledovná:

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 2, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 95 404,85 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 16 213,47 €

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

VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 4, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 211 278,34 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 35 905,46 €

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

VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 6, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 117 438,96 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 19 245,48 €

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

VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 8, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 187 882,11 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 31 175,64 €

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

VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 9, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 137 871,61 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 23 822,89 €

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

VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 10, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto**Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 129 118,63 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 22 590,31 €

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

VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 11, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto**Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 109 631,91 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 18 943,35 €

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

VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 13, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto**Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 192 416,12 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 31 651,56 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 2, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto			
Byt č. 2, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	95 404,85	1/1	95 404,85
Pozemky			
Pozemok k. ú. Staré Mesto, Bratislava m. č. Staré Mesto - parc. č. 3475/3 (33,32 m ²)	375 709,24	6064/140519	16 213,47
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu:			111 618,32
Byt č. 2, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto			
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 4, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto			
Byt č. 4, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	211 278,34	1/1	211 278,34
Pozemky			
Pozemok k. ú. Staré Mesto, Bratislava m. č. Staré Mesto, - parc. č. 3342 (73,78 m ²)	375 709,24	13429/140519	35 905,46
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu:			247 183,80
Byt č. 4, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto			
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 6, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto			
Byt č. 6, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	117 438,96	1/1	117 438,96

niky			
omok k. ú. Staré Mesto, Bratislava m. č. Staré Mesto - parc. č. 6 (39,55 m ²)	375 709,24	7198/140519	19 245,48
VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu:			136 684,44
č. 6, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto			
pitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 8, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto			
8, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	187 882,11	1/1	187 882,11
niky			
omok k. ú. Staré Mesto, Bratislava m. č. Staré Mesto - parc. č. 8 (64,06 m ²)	375 709,24	11660/140519	31 175,64
VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu:			219 057,75
č. 8, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto			
pitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 9, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto			
9, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	137 871,61	1/1	137 871,61
niky			
omok k. ú. Staré Mesto, Bratislava m. č. Staré Mesto - parc. č. 9 (48,95 m ²)	375 709,24	8910/140519	23 822,89
VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu:			161 694,50
č. 9, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto			
pitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 10, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto			
10, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	129 118,63	1/1	129 118,63
niky			
omok k. ú. Staré Mesto, Bratislava m. č. Staré Mesto - parc. č. 10 (46,42 m ²)	375 709,24	8449/140519	22 590,31
VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu:			151 708,94
č. 10, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto			
pitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 11, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto			
11, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	109 631,91	1/1	109 631,91
niky			
omok k. ú. Staré Mesto, Bratislava m. č. Staré Mesto - parc. č. 11 (38,92 m ²)	375 709,24	7085/140519	18 943,35
VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu:			128 575,26
č. 11, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto			
pitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 13, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto			
13, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	192 416,12	1/1	192 416,12
niky			
omok k. ú. Staré Mesto, Bratislava m. č. Staré Mesto - parc. č. 13 (65,04 m ²)	375 709,24	11838/140519	31 651,56
VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu:			224 067,68
č. 13, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto			
VŠH za všetky skupiny			1 380 590,69
úhlená VŠH spolu			1 380 000,00

ná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 1 380 000,00 €

Jedemilióntristoosemdesiatšíc Eur

ave dňa 19.5.2014



Ing. Pecho Ján

PRÍLOHY

- . List vlastníctva číslo 3237, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál dňa 11. 05. 2014;
- . List vlastníctva číslo 8195, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál dňa 13. 05. 2014;
- . Kópia z katastrálnej mapy na predmetnú parcelu, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál dňa 13. 05. 2014;
- . Pôdorysy jednotlivých podlaží predmetného bytového domu;
- . Ponuky realitných kancelárií na predaj podobných bytov v predmetnej lokalite Bratislava m. č. Staré Mesto.