

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
komisie pre správu a podnikanie s majetkom mesta
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 12.02.2024

Predaj spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v objekte na Cintorínskej ulici č. 24

Zodpovedný:

Juraj Mach, MSc.
Riaditeľ sekcie nájomného bývania

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia komisie MsZ
2. Dôvodová správa
3. Návrh kúpnej zmluvy
4. Snímky z mapy
5. 1x LV
6. Znalecký posudok

Spracovateľ:

Mgr. Matej Pavol Ralbovský
Samostatný odborný referent

Február 2024

NÁVRH UZNESENIA

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu Hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorou sa prevedie spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/5 k celku, k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré mesto, zapísaných na LV č. 4446, a to:

- pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8745, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 409 m²,
- stavby so súpis. č. 2369, umiestnenej na pozemku parc. č. 8745, druh stavby: iná budova,

na spoločnosť Bistro St. Germain s. r. o., so sídlom: Rajská 7, 811 08 Bratislava, zapísanú v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, vložka č. 65112/B, IČO: 45 545 642, v mene ktorej koná Ing. Miroslav Masiarčín, konateľ.

Z Finančných prostriedkov vo výške 581 258,68 Eur získaných predajom spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam bude 0 Eur príjmom rozpočtu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Finančné prostriedky vo výške 581 258,68 Eur získané predajom spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam budú zdrojom Fondu rozvoja bývania Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

s podmienkami:

1. Kúpna zmluva bude zmluvnými stranami podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve Hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že dohoda nebude v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

- PREDMET** : Návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom je predaj podielu o veľkosti 2/5 k nehnuteľnostiam v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 8745 a nasl., Bistro St. Germain s. r. o.,
- KUPUJÚCI** : Bistro St. Germain s. r. o., so sídlom: Rajská 7, 811 08 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, vložka č. 65112/B, IČO: 45 545 642, v mene ktorej koná Ing. Miroslav Masiarčin, konateľ

Nehnutelnosti:

Pozemok •registra „C“ KN, parc. č. 8745, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 409 m², celková hodnota pozemku: 259 179,39 Eur, hodnota prevádzaného podielu o veľkosti 2/5 k celku: 118 071,76 Eur.

Stavba so súpis. č. 2369, umiestnená na pozemku parc. č. 8745, druh stavby: iná budova, celková hodnota pozemku: 1 157 967,30 Eur, hodnota prevádzaného podielu o veľkosti 2/5 k celku: 463 186,92 Eur.

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	hodnota
8745	zastavané plochy	409	259 179,39 Eur
		spolu: 409 m²	spolu: 259 179,39 Eur

ŠPECIFIKÁCIA STAVBY

Ide o bytový dom na Cintorínskej ul. súpis. č. 2369, situovaný na parc. č. 8745, k. ú. Staré mesto. Stavba pozostáva z uličnej a dvornej časti. Stavba bola postavená na dve etapy, prvá etapa (dvorná časť) bola postavená v roku 1900, druhá etapa (uličná časť) bola postavená v roku 1926. Uličná časť a dvorná časť má pôdorys tvaru „L“. Uličná časť stavby má tri nadzemné podlažia a jedno pozemné podlažie, ktoré je len pod časťou pôdorysu. Uličná časť stavby je postavená ako dvojtrakt, predné dvorné krídla ako jednotrakt. Murivo v suteréne a na prízemí je zvlhnuté, oceľové nosníky stropu v suteréne sú poznačené koróziou. Časti krovu vykazujú stopy po napadnutí hnilobou, strecha je havarijnom stave, čo spôsobuje pri väčšom daždi zatekanie. Byty sú v rôznom prevedení, vykurované etážovým ústredným kúrením s plynovým kotlom. V jednom z neobývaných bytov sú prepadnuté časti stropu. Celková životnosť uličnej časti bola odborným odhadom stanovená na 150 a zostatková životnosť na 53 rokov. Dvorná časť je dlhodobo v havarijnom stave, pre zborenie drevených podláh v jej časti. Pre havarijný stav bola zostatková životnosť dvornej časti odborným odhadom stanovená na 12 rokov. Celková životnosť dvornej časti sa odhaduje na 135 rokov. Dom vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu a modernizáciu.

Hodnota stavby spolu s vodovodnou prípojkou, kanalizačnou prípojkou, elektrickou prípojkou, prípojkou NN a plynovou prípojkou bola znalcom stanovená na sumu **1 157 967,30 Eur.**

SKUTKOVÝ STAV

Predmet kúpnej zmluvy

Predmetom prevodu sú spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiach v k. ú. Staré Mesto uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel predaja nehnuteľností

Dôvodom a účelom predaja nehnuteľností je naplnenie uznesenia MsZ č. 208/2023 v znení uznesenia MsZ č. 313/2023 zo dňa 04.10.2023, ktorým bol schválený návrh komplexného riešenia problematiky domov v podielovom spoluvlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky. V tabuľke 2 predmetného návrhu je v prípade nehnuteľností v k. ú. Staré Mesto uvedených v špecifikácii navrhovaný spôsob riešenia ich predaja.

Podľa § 140 Občianskeho zákonníka: „Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.“

Podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí: Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať spôsobmi, taxatívne uvedenými v odsekoch 1 – 16 tohto paragrafu.

Podľa § 9a ods. 15 písm. c) „Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce, a to podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo.“

Rovnako aj podielový spoluvlastník prejavil záujem o kúpu spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto uvedeným v špecifikácii.

Z predaja spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto uvedeným v špecifikácii hlavné mesto získa finančné prostriedky vo výške 581 258,68 Eur. Predmetné finančné prostriedky budú príjmom Fondu rozvoja bývania, aby mohli byť použité na rekonštrukciu bytov a bytových domov vo vlastníctve hlavného mesta, nadobúdanie nových bytov do bytového fondu hlavného mesta a riešenie podielových domov.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

K navrhovanému riešeniu bol predložený znalecký posudok č. 55/2023 zo dňa 02.08.2023, ktorý vypracoval znalec Ing. Peter Kapusta, znalec v odbore stavebníctvo, odbor odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý bol vybraný na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

Všeobecná hodnota spoluvlastníckych podielov na všetkých vyššie uvedených nehnuteľnostiach bola stanovená nasledovne:

Bistro St. Germain s. r. o.	podiel	3/5	hodnota: 871 888,01 Eur,
Hlavné mesto	podiel	2/5	hodnota: 581 258,68 Eur.

1 453 146,69 Eur

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť predaj spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto uvedeným v špecifikácii.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu: Požiadané listom zo dňa 23.11.2023.

Návrh kúpnej zmluvy č. 04 85 0639 23 00

uzatvorenej podľa § 588 a nasledujúcich ustanovení zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník (ďalej ako „Občiansky zákonník“)
(ďalej ako „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)
medzi

Predávajúcim:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1
Zastúpené: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
IČO: 00 603 481
DIČ: 2020372596
Banka: Československá obchodná banka, a. s.
číslo účtu v tvare IBAN: SK89 7500 0000 0000 2582 6343
BIC-SWIFT: CEKOSKBX
Variabilný symbol: 485063923

(ďalej aj ako „**predávajúci**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Kupujúcim:

Obchodné meno: **Bistro St. Germain s. r. o.**
Adresa sídla: Rajská 7, 811 08 Bratislava
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel:
Sro, vložka č. 65112/B
IČO: 45 545 642
Zastúpená: Ing. Miroslav Masiarčin, konateľ
Číslo telefónu: +421 917 730 710
E-mail: miroslav.masiarcin@gmail.com

(ďalej aj ako „**kupujúci**“ v príslušnom gramatickom tvare)

(predávajúci a kupujúci ďalej spolu aj ako „**zmluvné strany**“ v príslušnom gramatickom tvare)

PREAMBULA

Zmluvné strany týmto deklarujú zámer Kupujúceho užívať nehnuteľnosti, uvedené v čl. I ods. 1 tejto zmluvy na účely bývania ako byty.

Zmluvné strany sú si vedomé skutočnosti, že Predávajúci predáva Kupujúcemu bytový dom, nie „inú stavbu“, napriek skutočnosti, že na Liste vlastníctva č. 4446 (ďalej len ako „LV č. 4446“), okres Bratislava I, obec Bratislava - Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto, je stavba so súpis. č. 2369, umiestnená na pozemku parc. č. 8745, definovaná ako druh stavby: iná budova, popis stavby: stavba.

Zmluvné strany nižšie uvádzajú všetky v súčasnosti existujúce nájomné/užívacie vzťahy v bytovom dome na Cintorínskej 24 v Bratislave:

- **Byt č. 1**, prenajímateľ 1. Mestská časť Staré Mesto, 2. Ing. Ivan Albert, 3. Ing. Rudolf Albert, 4. Ing. arch. Katarína Šináková, nájomca: Ing. Silvia Stasselová
- **Byt č. 2**, prenajímateľ 1. Mestská časť Staré Mesto, 2. Ing. Ivan Albert, 3. Ing. Rudolf Albert, 4. Ing. arch. Katarína Šináková, nájomca Sarah Camilla Pekarčíková
- **Byt č. 3**, prenajímateľ 1. Mestská časť Staré Mesto, 2. Ing. Ivan Albert, 3. Ing. Rudolf Albert, 4. Ing. arch. Katarína Šináková, nájomca Mgr.Tomáš Jambor
- **Byt č. 4**, prenajímateľ: Bistro St. Germain s.r.o., nájomca Ing. Hermína Takácsová
- **Byt č. 6**, p. Karol Schinský - užívateľ bytu v zmysle zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 260/2011 Z.z.“) ako čakateľ na poskytnutie právoplatne priznanej bytovej náhrady
- **Byt č. 7**, p. Miroslav Slosiarik – užívateľ bytu v zmysle zákona č. 260/2011 Z.z. ako čakateľ na poskytnutie právoplatne priznanej bytovej náhrady

Kupujúci sa zaväzuje rešpektovať všetky vyššie uvedené nájomné vzťahy v zmysle existujúcich nájomných zmlúv. Rovnako sa Kupujúci zaväzuje rešpektovať priznané nároky na užívanie podľa zákona č. 260/2011 Z.z.. Kupujúci berie na vedomie skutočnosť, že užívateľ bytu č. 6 p. Karol Schinský a užívateľ bytu č. 7 p. Miroslav Slosiarik majú nárok na užívanie predmetných bytov až do času poskytnutia bytovej náhrady zo strany Predávajúceho.

Čl. I Predmet zmluvy

1. Predávajúci je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v okrese Bratislava I, obec Bratislava – Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4446 (ďalej len „**nehnuteľností**“) o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 2/5 k celku, a to:
 - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8745, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 409 m²,
 - stavby so súpis. č. 2369, umiestnenej na pozemku parc. č. 8745, druh stavby: iná budova.
2. Kupujúci je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v okrese Bratislava I, obec Bratislava – Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4446 o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 3/5 k celku, a to:
 - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8745, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 409 m²,
 - stavby so súpis. č. 2369, umiestnenej na pozemku parc. č. 8745, druh stavby: iná budova.
3. Predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu Predávajúceho o veľkosti 2/5 k celku k nehnuteľnostiam, uvedeným v bode 1. tohto článku do výlučného vlastníctva Kupujúceho.
4. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosti uvedené v ods. 1 tohto článku.

Čl. II Prevod nehnuteľností podľa § 9a ods. 15 písm. c) zákona o majetku obcí

1. Predávajúci uskutoční prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 2/5 k celku k nehnuteľnostiam uvedeným v článku I ods. 1 tejto zmluvy uzavretím kúpnej zmluvy podľa § 140 a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon o majetku obcí“).

2. Podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí, ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať spôsobmi, taxatívne uvedenými v odsekoch 1 – 16 tohto paragrafu. Podľa § 9a ods. 15 písm. c) „*Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce, a to podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo.*”
3. V zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje zákonné predkupné právo ostatných spoluvlastníkov, má Kupujúci predkupné právo na nehnuteľnosti, uvedené v bode 1. čl. I. „*Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.*”
4. Predaj nehnuteľností uvedených v článku I ods. 1 tejto zmluvy podľa § 9a ods. 15 písm. c) zákona o majetku obcí schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na svojom zasadnutí dňa XX.XX.2024 uznesením č. XXX/2024.

Čl. III Kúpna cena

1. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje nehnuteľnosti uvedené v čl. I odsek 1 tejto zmluvy za kúpnu cenu **581 258,68 eur** (slovom: päťstoosemdesiatjedentisícdivestopäťdesiatosem eur a šesťdesiatosem centov) do svojho výlučného vlastníctva.
2. Kúpna cena bola stanovená Ing. Petrom Kapustom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý vyhotovil znalecký posudok č. 55/2023.
3. Kupujúci je povinný zaplatiť Predávajúcemu kúpnu cenu naraz, a to v lehote do 15 dní od podpisu tejto zmluvy na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Kupujúci je rovnako povinný uhradiť na účet Predávajúceho, IBAN: SK28 7500 00000000 2582 8023, VS: 552023 náklady za vyhotovenie znaleckého posudku č. 55/2023, vypracovaného Ing. Petrom Kapustom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností vo výške 300,00 eur.
4. Kupujúci uhradí tiež správny poplatok za vklad do katastra nehnuteľností, a to na bankový účet Predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Táto zmluva bude Kupujúcim podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kupujúci nezaplatí riadne a včas kúpnu cenu, je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Týmto ustanovením nie je dotknuté ustanovenie § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a predávajúci je oprávnený požadovať aj náhradu škody spôsobenú nezaplatením dlžnej čiastky vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty. Takisto je kupujúci, v prípade neuhradenia kúpnej ceny riadne a včas, povinný zaplatiť predávajúcemu spolu s omeškanou platbou úroky z omeškania podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Čl. IV Tarchy

1. Predávajúci vyhlasuje, že na predávanom spoluvlastníckom podiele o veľkosti 2/5 k celku k nehnuteľnostiam uvedeným v čl. I bod. 1. tejto zmluvy neviazu žiadne dlhy, bremená, ani iné právne povinnosti.

Čl. V

Odstúpenie od zmluvy

1. Predávajúci môže jednostranne odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov a povinností v prípade, ak kupujúci nezaplatí kúpnu cenu v lehote stanovenej v čl. III bod 3. tejto zmluvy.
2. Možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Čl. VI

Osobitné ustanovenia

1. Kupujúci vyhlasuje, že mu je predmet kúpy uvedený v čl. I ods. 1 tejto zmluvy dobre známy, a že ho kupuje v takom stave, v akom sa nachádza.
2. Kupujúci bol oboznámený so stanoviskami odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k predaju nehnuteľností uvedených v čl. I ods. 1 tejto zmluvy, a to so stanoviskom oddelenia účtovníctva a pohľadávok zo dňa 17.10.2023, stanoviskom oddelenia usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 18.10.2023, ktorého prílohou je substanovisko Referátu technickej infraštruktúry, so stanoviskom oddelenia životného prostredia zo dňa 16.10.2023, stanoviskom oddelenia dopravného inžinierstva za oblasť dopravy zo dňa 23.10.2023, oddelenia miestnych daní, poplatkov a licencií zo dňa 25.10.2023—a so stanoviskom sekcie informatiky, dát a inovácií zo dňa 06.11.2023 a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.
3. Práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet predaja uvedený v čl. bod 1. tejto zmluvy kupujúcemu do 15 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia kupujúceho o povolení vkladu vlastníckeho práva podľa tejto kúpnej zmluvy predávajúcemu. O odovzdaní a prevzatí nehnuteľností spíšu zmluvné strany protokol vo dvoch vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
5. Právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností vznikajú kladným právoplatným rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor o povolení vkladu. Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva prechádzajú na kupujúceho všetky práva a povinnosti spojené s vlastníctvom nehnuteľností.
6. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podá predávajúci po dodržaní podmienok stanovených v článku III tejto zmluvy, t. j. po zaplatení kúpnej ceny, odplaty za vyhotovenie znaleckého posudku a úhrady správneho poplatku za vklad do katastra nehnuteľností Kupujúcim. Za zaplatenie kúpnej ceny sa považuje jej pripísanie na účet predávajúceho. V prípade omeškania so zaplatením kúpnej ceny sa kúpna cena považuje za uhradenú až po zaplatení sankcií uvedených v čl. III tejto zmluvy.
7. Do doby povolenia vkladu vlastníckeho práva sú zmluvné strany viazané dohodnutými podmienkami tejto zmluvy.

Čl. VII

Vyhlásenia a záruky

1. Kupujúci podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa predávajúcemu, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na nižšie uvedené vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto kúpnej zmluvy:
 - ako kupujúci je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene kupujúceho,
 - kupujúci nemá záväzky voči predávajúcemu, voči príslušnému daňovému úradu, nie je v likvidácii, v konkurze ani v reštrukturalizácii a voči kupujúcemu sa nevedie žiadne exekučné konanie.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1 tohto článku ukáže ako nepravdivá alebo zavádzajúca skutočnosť, predávajúci to bude považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy oprávňujúce ho od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj požadovať od kupujúceho náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné zvyšné financie nasporené vo fonde na ktorom sa združujú finančné prostriedky vybrané každoročne od nájomcov a užívateľov bytov v bytom dome na Cintorínskej 24 ku dňu podpisu zmluvy zostanú na bankovom účte bytového domu bez toho, aby prišlo k ich vyúčtovaniu medzi účastníkmi tejto zmluvy. Kupujúci uhradí všetky poplatky spojené so správnym konaním na Okresnom úrade Bratislava, katastrálnom odbore.
4. V prípade akejkoľvek havárie, ktorá by nastala v čase medzi podpisom tejto zmluvy a zaplatením kúpnej ceny Kupujúcim sa Predávajúci s Kupujúcim dohodli, že si poskytnú súčinnosť potrebnú na odstránenie havarijného stavu predmetnej nehnuteľnosti. Zmluvné strany súhlasia s tým, že si voči sebe nebudú uplatňovať žiadne finančné nároky z existujúceho Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu Cintorínska 24, ktorý má aktuálne nulovú hodnotu.

Čl. VIII

Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov (zákon o slobode informácií) a nadobúda účinnosť podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy zmluvných strán v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky v platnom znení, a to najmä Občianskym zákonníkom.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vynaložiť primerané úsilie pri riešení vzájomných sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy, ktoré budú riešené v prvom rade zmierlivým spôsobom a dialógom. V prípade, ak zmierlivý spôsob riešenia vzájomných sporov nebude úspešný, právomoc riešiť spory vyplývajúce z tejto zmluvy majú príslušné súdy Slovenskej republiky za použitia slovenského práva.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú ju v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Na znak súhlasu potvrdzujú túto zmluvu svojimi podpismi.

4. Kúpna zmluva sa vyhotovuje v šiestich exemplároch, z ktorých 2 vyhotovenia zašle predávajúci Okresnému úradu Bratislava, katastrálnemu odboru za účelom povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho. Kupujúci obdrží po podpise zmluvy obidvomi zmluvnými stranami jeden rovnopis zmluvy. Tri vyhotovenia zmluvy zostanú predávajúcemu.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Predávajúci:

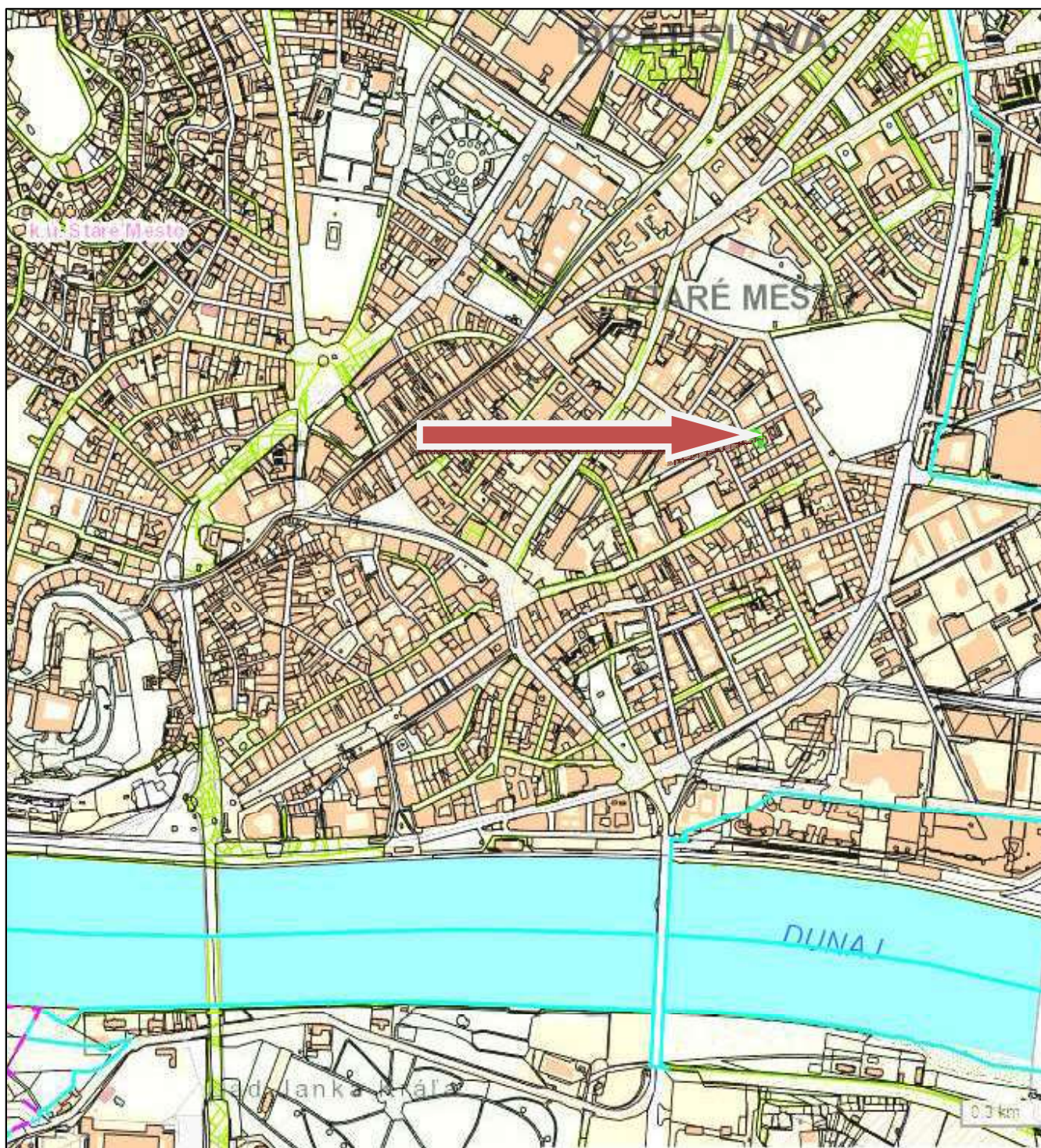
Kupujúci:

Hlavné mesto SR Bratislava
Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

Bistro St. Germain s. r. o.
Ing. Miroslav Masiarčin, konateľ

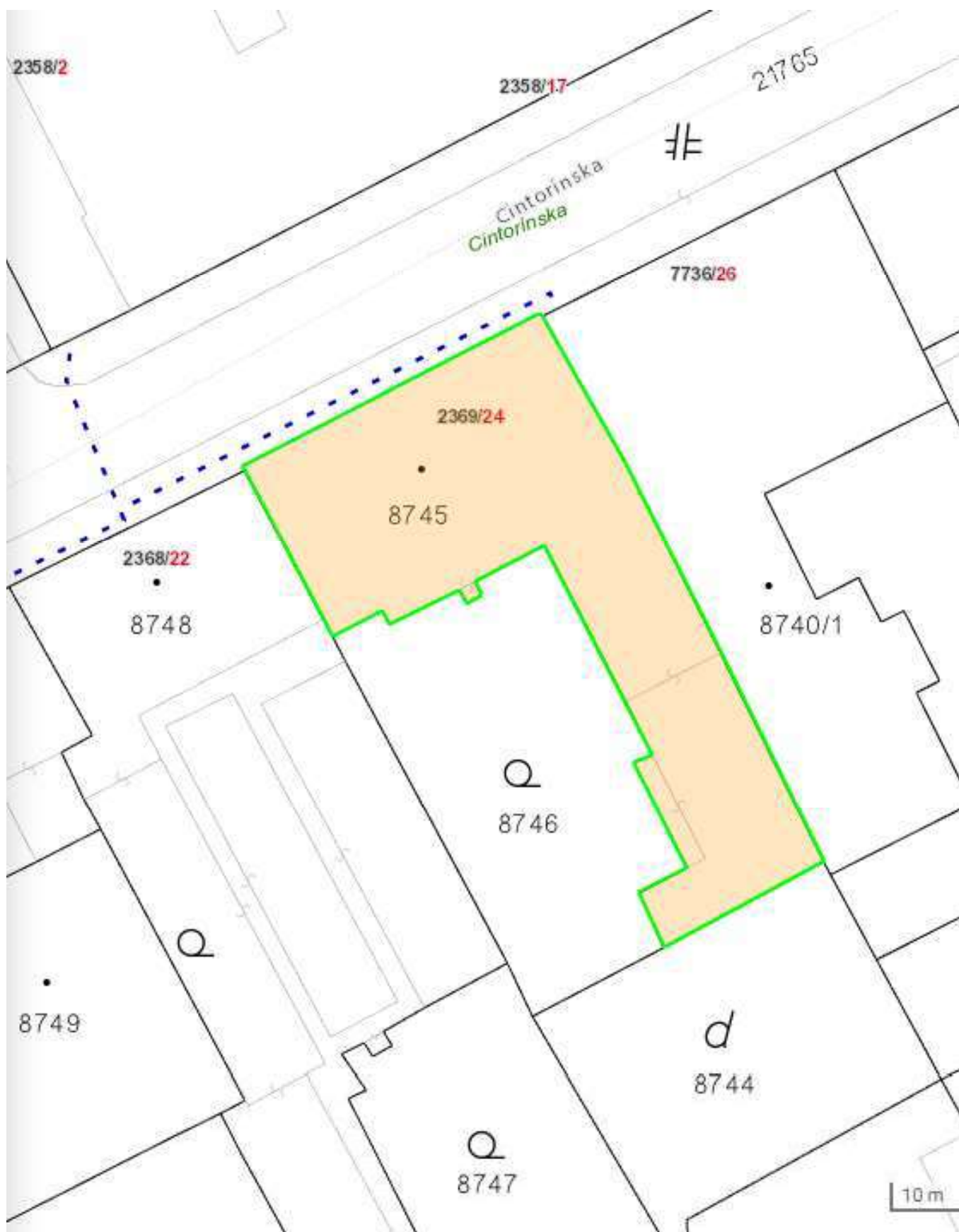
SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

poloha bytového domu súp.č.2369 na pozemku parc.č.8745, k.ú.Staré Mesto, na
ul.Cintorínska 24, MC Bratislava-Staré Mesto





Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava I	Obec	Bratislava-Staré Mesto	Katastrálne územie	Staré Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 8745					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	26.7.2023 20:09:16		Bez autorizácie			
Údaje platné k	25.7.2023 18:00:00					



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 26.7.2023
Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 20:11:49
Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 25.7.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4446

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
8745	409	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2369 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8745							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2369	8745	20	Stavba		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Bistro St. Germain s.r.o., Rajska 7, Bratislava, PSČ 811 08, SR, IČO: 45545642	3/5
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-529/2022 zo dňa 13.1.2022	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
4	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, IČO: 603147	2/5
	Titul nadobudnutia	
	Dohoda o vydaní veci 1RVI 43/92 - 811/92.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
5	Mestská časť Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava, PSČ 811 02, SR, IČO: 603147	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi č. 4 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 8745 a stavbu súp.č. 2369 na p.č. 8745	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
----------------	--	----------------------------------

Neevidovaní

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech BPT LEASING,a.s.,IČO: 31357814,na pozemok parc.č. 8745 a na stavbu súp.č. 2369 na pozemku parc.č. 8745,v podiele 3/5,podľa V-526/22 zo dňa 12.01.2022

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Znalec:**Ing. Peter Kapusta**

Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava

tel.: 0903 404 301**e-mail:** kapusta.znalec55@gmail.com**evidenčné číslo:** 911 517**Zadávateľ:**

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

IČO: 00603481

Číslo spisu/objednávka:písomná objednávka číslo OTS2303497 OSBB/Kapusta/Cintorínska 24 zo
dňa 25.07.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 55/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytového domu súp.č.2369 na ulici Cintorínska č.24, v zastavanom území Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, situovanom na pozemku registra "C" KN parc.č.8745, v k.ú.Staré Mesto (nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č.4446).

Počet strán (z toho príloh): 48 (28)**Počet vyhotovení:** 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytového domu súp.č.2369 na ulici Cintorínska č.24, v zastavanom území Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, situovanom na pozemku registra "C" KN parc.č.8745, v k.ú.Staré Mesto (nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č.4446).

2. Účel znaleckého posudku:

Odpredaj spoluvlastníckeho podielu.

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

24.07.2023

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

24.07.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok číslo 80/2020 zo dňa 18.11.2020, vyhotovený znalcom-Ing.Milan Bednárík, Gelnická 20, 831 06 Bratislava
- Výkresová dokumentácia domu z apríla 1923, použitá pre výstavbu domu

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4446, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 26.07.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4742, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 26.07.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 26.07.2023, vytvorená cez informačný systém katastra nehnuteľností
- Výkresová dokumentácia skutkového stavu-pôdorysy podlaží domu, vypracovaná firmou Geovis s.r.o. v júni 2023
- Potvrdenie o veku domu vydané správcom domu-Naša správcovská s.r.o., Miletičova 23, Bratislava, zo dňa 28.07.2023
- Informácie o nehnuteľnosti, poskytnuté zástupcom firmy Bistro Germain s.r.o.Bratislava, Rajska 7-spolumajiteľ nehnuteľnosti
- Kontrolné zameranie skutkového stavu domu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, príloha č.3
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

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

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M \cdot V\dot{S}H_{\text{MJ}} [\text{Eur}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{MJ}} = V\text{H}_{\text{MJ}} \cdot k_{\text{PD}} [\text{Eur}/\text{m}^2],$$

kde

V H_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}},$$

kde

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

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

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

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

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

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,0 – 3,00)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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

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

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

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR, platných k rozhodujúcemu dátumu.

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

-podľa listu vlastníctva č. 4446, k.ú. Staré Mesto

ČASŤ A: Majetková podstata:**PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape**

- parc.č.: 8745 - zastavaná plocha a nádvoria o výmere 409 m² 99 1 1

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2369 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8745.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

STAVBY

- súpisné číslo: 2369 - na parc. 8745 - stavba: 20 1

Legenda:

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:**Vlastník****Por.číslo 1:**

Bistro St.Germain s.r.o., Rajska 7, Bratislava, PSČ 811 08, SR, IČO: 45545642

Spoluvlastnícky podiel: 3/5

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-529/2022 zo dňa 13.1.2022

Por.číslo 4:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, IČO: 603147

Titul nadobudnutia:

Dohody o vydaní veci IRVI 43/92-811/92

Spoluvlastnícky podiel: 2/5

ČASŤ C: Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 1:

Záložné právo v prospech BPT LEASING,a.s.,IČO: 31357814 na pozemok parc.č.8745 a na stavbu súp.č.2369 na pozemku parc.č.8745, v podiele 3/5, podľa V-526/22 zo dňa 12.01.2022.

Iné údaje:

Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 0.0.2022 za účasti zástupcu vlastníka.
- Zameranie vykonané dňa 24.07.2023.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24.07.2023.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: potvrdenie o veku bytového domu-vydané správcom domu, pôvodná výkresová dokumentácia domu z roku 1923, výkresová dokumentácia skutočného stavu domu z roku 2023. Pri porovnávaní predložených výkresových dokumentácií bolo konštatované zachovanie základných parametrov, rozdiely boli zistené v drobných dispozičných zmenách niektorých miestností a priestorov. Zároveň boli spoluvlastníkom nehnuteľnosti poskytnuté informácie o technickom stave niektorých priestorov-bytov v dome. Prístup do dvornej časti domu je cez dvor-pozemok parc.č.8746 (vlastník-firma Bistro St.Germain s.r.o.Bratislava, Rajská 7.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nie sú úplne v súlade so skutočným stavom. Nehnuteľnosť je zapísaná v KN ako "Iná budova",správnejšie by bolo zapísanie ako "Bytový dom".

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

1. Bytový dom s.č.2369 - na parc.č.8745 - spoluvlastnícky podiel 2/5
2. Pozemok parc.č.8745-zastavané plochy a nádvorja o výmere 409 m² - spoluvlastnícky podiel 2/5

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

Nie sú žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy bol schválený 31. 5. 2007 uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je zverejnený na stránke hlavného mesta SR Bratislavy. Pre dotknuté územie - jedná sa o stabilizované územie s viacpodlažnou zástavbou obytného územia.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Bytový dom s.č.2369-uličná časť

POPIS STAVBY

Posudzovaná nehnuteľnosť-bytový dom súp.č.2369 je situovaný v zastavanom území mesta Bratislavy, v mestskej časti Staré Mesto, na ulici Cintorínska č.24, na pozemku registra "C" KN parc.č.8745, v k.ú.Staré Mesto. Bytový dom pozostáva z dvoch častí-uličnej a dvornej. Uličná časť má pôdorys tvaru "L". Dvorná časť má obdobný pôdorys. Bytový dom sa nachádza

v širšom centre mesta Bratislava.Bytový dom bol postavený na dve etapy. V prvej etape-v roku 1900- bola postavená dvorná časť domu(jedná sa o staršiu časť domu), v druhej etape-v roku 1926- bola postavená uličná časť domu(jedná sa o mladšiu časť domu).Údaje sú čerpané z Čestného prehlásenia o veku bytového domu na ul.Cintorínska 24, Bratislava-Staré Mesto zo dňa 28.7.2023, vydaného správcom domu-Naša správcovská s.r.o., Miletičova 23, 821 09 Bratislava. Uličná časť domu má tri nadzemné podlažia, jedno podzemné podlažie (suterén)-iba pod časťou pôdorysu prízemja, podkrovie-iba nad časťou pôdorysu tretieho nadzemného podlažia-orientované je do Cintorínskej ulice.Uličná časť domu

je postavená ako dvojtrakt, predné dvorné krídlo ako jednotrakt. Základy domu sú prevedené z pálenej tehly, základová špára je situovaná 2,0m pod úrovňou chodníka. Murivo suterénu je z pálenej tehly, bez zvislej a vodorovnej izolácie, značne zvlhľé s degradovanou omietkou. Murivo nadzemných podlaží je z pálenej tehly hr. 45 cm bez vodorovnej izolácie proti zemnej vlhkosti, čo sa prejavuje vo vlhkosti zvislého muriva v prízemných bytoch. Strop nad suterénom je betónový klenbový s oceľovými "I" nosníkmi, ktoré sú poznačené koróziou z nadmernej vlhkosti v suteréne. V nadzemných podlažiach sú stropy drevené trámové s obojstranným záklopom. Krov domu je drevený, strešná krytina pálená škridla jednodrážková, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Časti krovu vykazujú stopy po napadnutí hnilobou. Strecha je v havárijnom stave, po každom väčšom daždi sa objavuje zatekanie na niektorých miestach povalového priestoru a v bytoch v podkroví (informácia poskytnutá spoluvlastníkom domu a nájomníkom podkrovného bytu p. Slosiarikom). Schody sú točité z kameňa. Vstup do domu je z Cintorínskej ulice cez spoločné vchodové dvere a zádverie, na ktoré nadväzuje schodisko a podesta s chodbou do dvora-átia (situované na pozemku parc. č. 8746), z ktorého je prístupná dvorná časť domu, stavebne nadväzujúca na uličnú časť domu. V roku 2015 bola opravovaná uličná fasáda domu, v 70-tych rokoch bol dom plynofikovaný (informácie poskytnuté zástupcom fy Bistro St. Germain). V uličnej časti domu sú situované byty, prevažne užívané nájomníkmi. Byty sú v rôznom prevedení, majú prevažne etážové ústredné kúrenie s plynovými kotlami (dodávajú aj teplú vodu), situovanými prevažne v priestoroch kúpeľní, v jednom z bytov je situovaný plynový prietokový ohrievač, v inom akumulčný elektrický zásobník. Elektroinštalácia v dome je svetelná a motorická, v bytoch prevažne iba svetelná. Elektromery a plynomery sú prevažne v chodbách bytov. Byty majú klasické poistky. V bytovom dome sú pôvodné liatinové rozvody kanalizácie a olovené rozvody vody. Rozvody plynu a elektriny sú relatívne v dobrom stave. Okná na dome sú drevené s dreveným ostením 2 x zasklené, dvere drevené hladké v drevených masívnych zárubniach. V bytoch sú prevažne plynové sporáky s elektrickými rúrami. Podlahy v bytoch sú prevažne z dubových vlyskov a keramickej dlažby, v časti sú aj palubové podlahy. Sanitárne predmety sú štandardné-plechové smaltované vane, keramické umývadlá, WC misy-časť kombi a časť s hornou splachovacou nádržkou. Podľa poskytnutých informácií si nájomníci byty na vlastné náklady udržiavali a modernizovali. Podkrovný byt-nájomník p. Slosiarik-je celý zrekonštruovaný-podlahy, rozvody inštalácií, obklady a dlažby, podhlady stropov. Vykurovanie je elektrickými konvektormi, v kúpeľni je infražiarič, plynový prietokový ohrievač zn. MORA zabezpečuje TUV do kuchyne, v kúpeľni je elektrický bojler zn. ARISTON obsahu 120l. Byt po nájomníkovi p. Povrazník (2. poschodie) bol neobývaný, bez funkčnej elektriny, plynu, v 2 miestnostiach boli prepadané časti stropu-v dôsledku zatekania. V bytoch na prízemí (byt č. 01 a 02) plynové kotly zn. PROTHERM, plynové sporáky, oceľové radiátory zn. KORADO, v kúpeľni zásobník TUV obsahu 60 l. V tejto časti domu je situovaných 7 bytov. V posudku je posudzovaný stav domu a bytov bez ohľadu kto úpravy realizoval. Celkovú životnosť domu odborným odhadom stanovujem na 150 rokov, t.j. zostatková životnosť sa odhaduje na 53 rokov. Posudzovaná časť domu si vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu, modernizáciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 51 domy radové, bez občianskeho vybavenia
KS: 1122 Trojbytové a viacbytové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(19,10 \cdot 11,20 + 11,28 \cdot 5,90 + 6,05 \cdot 0,90) \cdot 0,20$	57,18
Spodná stavba	
$19,10 \cdot 11,20 \cdot 2,30 + 11,28 \cdot 5,90 \cdot 2,75 - 5,20 \cdot 3,0 \cdot 2,75 - 1,40 \cdot 2,50 \cdot 2,75 / 2$	627,32
Vrchná stavba	
$(19,10 \cdot 11,20 + 11,28 \cdot 5,90 + 6,05 \cdot 0,90) \cdot 3,90 + (19,10 \cdot 11,20 + 11,28 \cdot 5,90 + 6,05 \cdot 0,90) \cdot 3,90 + (19,10 \cdot 11,20 + 11,28 \cdot 5,90 + 6,05 \cdot 0,90) \cdot 3,40$	3 202,27
Zastrešenie	
$(19,10 \cdot 11,20 + 11,28 \cdot 5,90 + 6,05 \cdot 0,90) \cdot 4,90 / 2$	700,50
Ostatné	
vikiere	0,00
$(2,05 \cdot 2,20 \cdot 2,0) / 2 + (2,05 \cdot 2,20 \cdot 0,80) / 2 + ((4,10 - 2,05) \cdot 2,20 \cdot 0,80) / 6 \cdot 2$	7,52
$(2,30 \cdot 4,30 \cdot 2,0) / 2 + (2,30 \cdot 4,30 \cdot 1,10) / 2 + ((4,05 - 2,30) \cdot 4,30 \cdot 1,10) / 6$	16,71
pavlače a balkóny	0,00
$((2,0 \cdot 0,90) + (2,0 \cdot 0,70) + (6,25 \cdot 0,90) + (1,75 \cdot 1,75) + (7,34 \cdot 0,90)) \cdot 1,0$	18,49
$((1,70 \cdot 1,70) + (6,0 \cdot 0,90) + (3,60 \cdot 0,90) + (3,60 \cdot 0,90)) \cdot 1,0$	14,77
Obstavaný priestor stavby celkom	4 644,76

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 1\,998 / 30,1260 = 66,32 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	19,10*11,20+11,28*5,90-5,20*3,0-1,40*2,50	261,37	Repr. 2,75		2,75
Nadzemné	1	19,10*11,20+11,28*5,90+6,05*0,90	285,92	Repr. 3,90		3,9
Nadzemné	2	19,10*11,20+11,28*5,90+6,05*0,90	285,92	Repr. 3,90		3,9
Nadzemné	3	19,10*11,20+11,28*5,90+6,05*0,90	285,92	Repr. 3,40		3,4

Priemerná zastavaná plocha:

$$(261,37 + 285,92 + 285,92 + 285,92) / 4 = 279,78 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(261,37 * 2,75 + 285,92 * 3,9 + 285,92 * 3,9 + 285,92 * 3,4) / (261,37 + 285,92 + 285,92 + 285,92) = 3,50 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 279,78) = 1,0058$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,5) = 0,9000$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	0,70	4,20	4,44
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	20,04
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,45
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,28
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,11
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	2,22
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,20	0,40	0,42
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,17
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,17
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,28
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,17
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,28
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,28
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,17
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,17
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,06
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,11
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,11
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,22
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,34
	Spolu	100,00		94,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 94,70 / 100 = 0,9470$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,15$
Spolu vlastnický podiel:	5/5
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
	$VH = 66,32 €/m^3 * 3,547 * 0,9470 * 1,0058 * 0,9000 * 0,939 * 1,15$
	$VH = 217,7576 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bytový dom s.č.2369-uličná časť	1926	97	53	150	64,67	35,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$217,7576 €/m^3 * 4644,76 m^3$	1 011 431,79
Technická hodnota	$35,33 \% z 1 011 431,79 €$	357 338,85

2.1.2 Bytový dom s.č.2369-dvorná časť**POPIS STAVBY**

Posudzovaná nehnuteľnosť-dvorná časť bytového domu súp.číslo 2369 bola postavená v roku 1900 (údaj čerpaný z Čestného prehlásenia o veku bytového domu na ul.Cintorínska 24, Bratislava-Staré Mesto zo dňa 28.7.2023, vydaného správcou domu-Naša správcovská s.r.o., Miletičova 23, 821 09 Bratislava). Táto časť domu je neobývaná z titulu havárijného stavu-od roku 2012. Zároveň je odstavená od všetkých energií-plyn, voda, elektrina. Pôvodne v tejto časti domu boli 4 byty. Bezprostredným dôvodom na odstavenie domu bolo zbortenie podláh v jednej časti domu z titulu ich odhnutia v dôsledku zatekania cez poškodenú časť strechy. Dvorná časť má pôdorysný tvar písmena "L", po bočnej severovýchodnej hranici pozemku parc.č.8745 a vysunutý blok schodiska smerom do dvora. Táto časť domu má 2 nadzemné podlažia, nie je podpivničená. Postavená bola ako jednotrakt. Základy domu sú z pálenej tehly so základovou špárkou 1,20 m od úrovne chodníka. Murivo nadzemnej časti je z plnej pálenej tehly hr.45 cm bez vodorovnej izolácie proti zemnej vlhkosti. Stropy sú drevené trámové s obostranným záklopom s omietnutým podhľadom. Strecha je pultová, krov drevený, strešná krytina z pálenej jednodrážkovej škridle, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Časť krovu vykazuje značný rozsah napadnutia hnilobou a drevokaznou hubou. Schody z prízemia na poschodie sú kamenné točité, z 1.poschodia do povalového priestoru z mäkkého dreva bez podstupnic. Do vnútorných priestorov domu nebol možný prístup z titulu havárijného stavu. Okná sú drevené s dreveným ostením dovnútra otváracie, dvere drevené náplňové v drevených zárubniach. V posudzovanej časti domu sú poškodené prvky dlhodobej ako aj krátkodobej životnosti, rôzneho rozsahu. Posudzovaná časť domu je v havárijnom stave. Z uvedeného dôvodu sa odhaduje zostatková životnosť na 12 rokov, potom celková predpokladaná životnosť sa odhaduje na 135 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 51 domy radové, bez občianskeho vybavenia
KS: 1122 Trojbytové a viacbytové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$(13,56*5,95+3,60*4,70)*0,20$	19,52
Vrchná stavba	
$13,56*5,95*7,45+3,60*4,70*7,60$	729,67
Zastrešenie	
$13,56*5,95*4,30/2+3,60*4,70*0,75$	186,16
Ostatné	
pavlače	0,00

10,10*1,35*1,0+10,10*1,0*1,0	23,74
Obstavaný priestor stavby celkom	959,09

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 1\,998 / 30,1260 = 66,32 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárníc, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,56*5,95+3,60*4,70	97,6	Repr. 3,75		3,75
Nadzemné	2	13,56*5,95+3,60*4,70	97,6	Repr. 3,70		3,7

Priemerná zastavaná plocha:

$$(97,6 + 97,6) / 2 = 97,60 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(97,6 * 3,75 + 97,6 * 3,7) / (97,6 + 97,6) = 3,73 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 97,6) = 1,1659$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,73) = 0,8630$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	0,80	4,80	5,69	0	0,00	6,89
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	22,55	0	0,00	27,35
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,49	70	6,64	3,45
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,93	30	1,78	5,03
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,37	30	0,71	2,01
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,19	0	0,00	1,44
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,30	0	0,00	10,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,56	0	0,00	4,31
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,37	0	0,00	2,87
10	Schody	3,00	0,80	2,40	2,85	0	0,00	3,45
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,56	0	0,00	4,31
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,93	0	0,00	7,18
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,56	0	0,00	4,31
15	Vykurovanie	5,00	0,40	2,00	2,37	0	0,00	2,87
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	2,97	50	1,49	1,80
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,19	0	0,00	1,44
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,70	2,10	2,49	50	1,25	1,51
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,70	2,10	2,49	50	1,25	1,51
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,60	0,60	0,71	0	0,00	0,86
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,60	1,20	1,42	80	1,14	0,34
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,20	0,40	0,47	80	0,38	0,11
23	Hygienické	4,00	0,30	1,20	1,42	50	0,71	0,86

	zariadenia a WC							
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	7,12	30	2,14	6,04
	Spolu	100,00		84,30	100,00		17,49	100,00

Poškodenosť stavby: 17,49 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 84,30 / 100 = 0,8430$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Spoluvlastnícky podiel: 5/5

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 66,32 \text{ €/m}^3 * 3,547 * 0,8430 * 1,1659 * 0,8630 * 0,939 * 1,15$
 $VH = 215,4611 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bytový dom s.č.2369-dvorná časť	1900	123	12	135	91,11	8,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$215,4611 \text{ €/m}^3 * 959,09 \text{ m}^3$	206 646,59
Poškodenosť	-17,49 % z 206 646,59	-36 142,49
Východisková hodnota poškodenej stavby		170 504,10
Technická hodnota	8,89 % z 170 504,10 €	15 157,81

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prípojka NN

Bytový dom na Cintorínskej č.24 je zásobovaný elektrickou energiou zemnou káblou prípojkou-plastovým káblom AYKY 3*185+90 mm, uloženom v zemnej ryhe. Prípojka je situovaná na verejnom-uličnom pozemku. Dĺžka prípojky cca 16,0 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.2. NN rozvody

Položka: 7.2.b) kábel Al 3*95 - 150 mm*mm - v zemi

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $985/30,1260 = 32,70 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 16,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Spoluvlastnícky podiel: 5/5

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1975	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 32,7 \text{ €/bm} * 3,547 * 1,15$	2 134,16
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 2\,134,16 \text{ €}$	426,83

2.2.2 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie slúži na odkanalizovanie bytového domu do verejnej kanalizácie. Prevedená z kameninového potrubia profilu DN 200 mm. Dĺžka prípojky cca 6,50 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$
Spoluvlastnícky podiel: 5/5

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1980	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,547 * 1,15$	1 100,06
Technická hodnota	$28,33 \% \text{ z } 1\,100,06 \text{ €}$	311,65

2.2.3 Prípojka vody

Prípojka vody slúži k zásobovaniu bytového domu pitnou a požiarou vodou. Prevedená je z oceľových rúr uložených v zemnej ryhe, profilu DN 50 mm. Dĺžka prípojky cca 2,50 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1860/30,1260 = 61,74 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$
Spoluvlastnícky podiel: 5/5

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1975	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * 61,74 \text{ €/bm} * 3,547 * 1,15$	629,60
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 629,60 \text{ €}$	125,92

2.2.4 Prípojka plynu

Prípojka plynu slúži k zásobovaniu bytového domu plynom. Prevedená z oceľových izolovaných rúr, profilu DN 50 mm. Dĺžka prípojky cca 4,0 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.3. Prípojka plynu DN 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$
Spoluvlastnícky podiel: 5/5

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1975	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 17,26 \text{ €/bm} * 3,547 * 1,15$	281,62
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 281,62 \text{ €}$	56,32

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytový dom s.č.2369-uličná časť	1 011 431,79	357 338,85
Bytový dom s.č.2369-dvorná časť	170 504,10	15 157,81
Prípojka NN	2 134,16	426,83
Prípojka kanalizácie	1 100,06	311,65
Prípojka vody	629,60	125,92
Prípojka plynu	281,62	56,32
Celkom:	1 186 081,33	373 417,38

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nehnuteľnosti ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže.

Všeobecná hodnota je stanovená metódou polohovej diferenciácie, koeficient vyjadrujúci vplyv polohy je stanovený v zmysle prílohy č.3 ods.D.3.1 citovanej vyhlášky, koeficient predajnosti je stanovený pomerným prepočtom z údajov na trhu nehnuteľností slovenských realitných kancelárií.

a) Analýza polohy nehnuteľností:

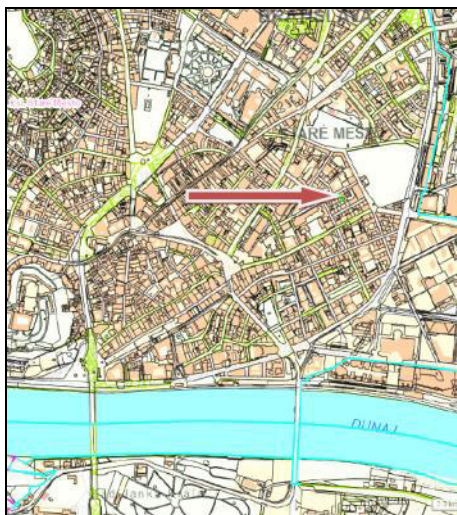
Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v mestskej časti Staré Mesto mesta Bratislava prístupná z ulice Cintorínska, t.j. v širšom centre mesta Bratislava, v zóne obytnej a občianskej zástavby, v rovinatom teréne. Nehnuteľnosť obsahuje napojenie na rozvody inžinierskych sietí plyn, voda, kanalizácia, elektrina, telekomunikačné rozvody.

Z hľadiska dopravného prepojenia je v lokalite miestna doprava, návazne s možnosťou využitia centrálnych mestských staníc autobusovej, železničnej a leteckej dopravy.

Z hľadiska vybavenosti sa v predmetnej lokalite nachádza komplexná sústava úradov, škôl, kultúrnych a zdravotných zariadení a komplexná sieť obchodov a služieb.

SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

poloha bytového domu súp.č.2369 v MČ Bratislava - Staré Mesto, Cintorínska č.24, k.ú.Staré Mesto



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť tvorí bytový dom s.č.2369 s príslušenstvom určený a využívaný pre bytové účely. Iné využitie v súčasnosti neprihádza do úvahy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z LV č.4446 je na spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 3/5-iny posudzovanej nehnuteľnosti, (vlastník Bistro St.Germain s.r.o.Bratislava,Rajská 7, IČO-45545642) zapísaná ťarcha-záložné právo v prospech BPT LEASING,a.s., IČO: 31357814 podľa V-526/22 zo dňa 12.01.2022.

Z hľadiska územného rozvoja sa jedná o lokalitu určenú pre bytovú a občiansku zástavbu a v dohľadnej dobe sa neuvažuje zmena využitia v danom území.

Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovanej stavby nie sú mi známe z dostupných podkladových materiálov.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,900 + 3,800)	5,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,045
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,900 - 1,710)	0,190

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,900	13	24,70
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,800	30	114,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	1,045	8	8,36
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,700	7	39,90
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	1,900	6	11,40
6	Typ nehnuteľnosti nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	IV.	1,045	10	10,45
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,700	9	51,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	3,800	6	22,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,900	5	9,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	5,700	6	34,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	3,800	7	26,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	5,700	7	39,90
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody,	I.	5,700	10	57,00

	služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	1,900	8	15,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	3,800	9	34,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.	III.	1,900	8	15,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,190	7	1,33
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	1,045	4	4,18
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	III.	1,900	20	38,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	558,22

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 558,22 / 180$	3,101
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 373\,417,38 \text{ €} * 3,101$	1 157 967,30 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky LV č.4446

POPIS

Posudzovaný pozemok parc.č.8745 je celý zastavaný bytovým domom súp.č.2369. Situovaný je na Cintorínskej ulici (patrí medzi vedľajšie ulice), v širšom centre Bratislavy. Pozemok má pôdorysný tvar skráteného "U". Pozemok je priamo prístupný z verejnej komunikácie. Pozemok má rovinný charakter. Na pozemku sú situované inžinierske siete-voda, kanalizácia, elektrina, plyn, telekomunikačné a informačné rozvody. Pozemok sa nachádza v pamiatkovej zóne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
8745	zastavaná plocha a nádvorie	409,00	5/5	409,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

koeficient dopravných vzťahov		
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 2,90 * 1,00$	10,8707
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 10,8707$	721,71 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 5/5 * 295\,179,39 \text{ €}$	295 179,39 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8745	$409,00 \text{ m}^2 * 721,71 \text{ €/m}^2 * 5/5$	295 179,39
Spolu		295 179,39

III. ZÁVER

3.1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty:

1.1. Stanovenie všeobecnej hodnoty (VŠH) bytového domu súp.č.2369 na ul.Cintorínska č.24, v MČ Bratislava-Staré Mesto, situovanom na pozemku parc.č.8745, v k.ú.Staré Mesto, včítane vyčíslenia hodnoty spoluvlastníckych podielov jednotlivých spoluvlastníkov domu-Hlavné mesto SR Bratislava(2/5-iny), Bistro St. Germain s.r.o.Bratislava(3/5-iny)

2. Odpoveď znalca:

Všeobecná hodnota (VŠH) bytového domu s príslušenstvom bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení metódou polohovej diferenciácie a je znaleckým odhadom.

2.1. VŠH spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta SR Bratislavy je stanovená na **581 258,68 €**, zaokrúhlene = **581 000,00 €**

2.2. VŠH spoluvlastníckeho podielu Bistra St.Germain s.r.o.Bratislava je stanovená na **871 888,01 €**, zaokrúhlene = **872 000,-€**

2.3. VŠH nehnuteľnosti ako celku je stanovená na **1 453 146,69 €**, zaokrúhlene = **1 450 000,00 €**

3.2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY-celok

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Bytový dom s.č.2369-uličná časť	1 108 107,78	5/5	1 108 107,78
Bytový dom s.č.2369-dvorná časť	47 004,37	5/5	47 004,37
Prípojka NN	1 323,60	5/5	1 323,60
Prípojka kanalizácie	966,43	5/5	966,43
Prípojka vody	390,48	5/5	390,48
Prípojka plynu	174,65	5/5	174,65
Spolu stavby			1 157 967,30
Pozemky			
Pozemky LV č.4446 - parc. č. 8745 (409 m ²)	295 179,39	5/5	295 179,39
Všeobecná hodnota celkom			1 453 146,69
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			1 450 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónštyristopäťdesiatšíc Eur			

3.3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY-podiel 2/5-iny

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Bytový dom s.č.2369-uličná časť	1 108 107,78	2/5	443 243,11
Bytový dom s.č.2369-dvorná časť	47 004,37	2/5	18 801,75
Prípojka NN	1 323,60	2/5	529,44
Prípojka kanalizácie	966,43	2/5	386,57
Prípojka vody	390,48	2/5	156,19

Prípojka plynu	174,65	2/5	69,86
Spolu stavby			463 186,92
Pozemky			
Pozemky LV č.4446 - parc. č. 8745 (163,6 m ²)	295 179,39	2/5	118 071,76
Všeobecná hodnota celkom			581 258,68
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			581 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťstoosemdesiatjedentisíc Eur			

3.4.REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY-podiel 3/5-iny

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Bytový dom s.č.2369-uličná časť	1 108 107,78	3/5	664 864,67
Bytový dom s.č.2369-dvorná časť	47 004,37	3/5	28 202,62
Prípojka NN	1 323,60	3/5	794,16
Prípojka kanalizácie	966,43	3/5	579,86
Prípojka vody	390,48	3/5	234,29
Prípojka plynu	174,65	3/5	104,79
Spolu stavby			694 780,38
Pozemky			
Pozemky LV č.4446 - parc. č. 8745 (245,4 m ²)	295 179,39	3/5	177 107,63
Všeobecná hodnota celkom			871 888,01
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			872 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemstosedemdesiatdvatisíc Eur			

V Bratislave, dňa: 02.08.2023

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópie katastrálnej mapy
4. Výpis z LV č.4446, 4742
5. Potvrdenie o veku stavby od správcu domu
6. Pôdorysy podlaží, rezy, pohľady domu(skutkový stav, pôvodná dokumentácia)
7. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 v odbore 370000 stavebníctvo, odvetví 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 55/2023.

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

Ing. Peter Kapusta